



**COMUNE DI ARQUA' PETRARCA**  
Provincia di Padova

**P.R.G.**

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

del P.R.G. vigente

(approvato con D.G.R. n. 3266 in data 09.09.1998, successivamente modificato)

## **VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. n. 14/2017**

(comb. disp. art. 13, c. 10 – art. 14, c. 1, lett. a), L.R. n. 14/2017)

(procedura di approvazione: art. 50, commi 6, 7 e 8 della L.R. n. 61/1985)

**P.R.G.**



**Arquà Petrarca**

### Ufficio Tecnico Comunale:

Responsabile del Servizio Tecnico  
Edilizia Privata – Urbanistica

Geom. DESTRO Federico

### *Attività tecnico-specialistica e di supporto*

Gruppo di Lavoro multidisciplinare:

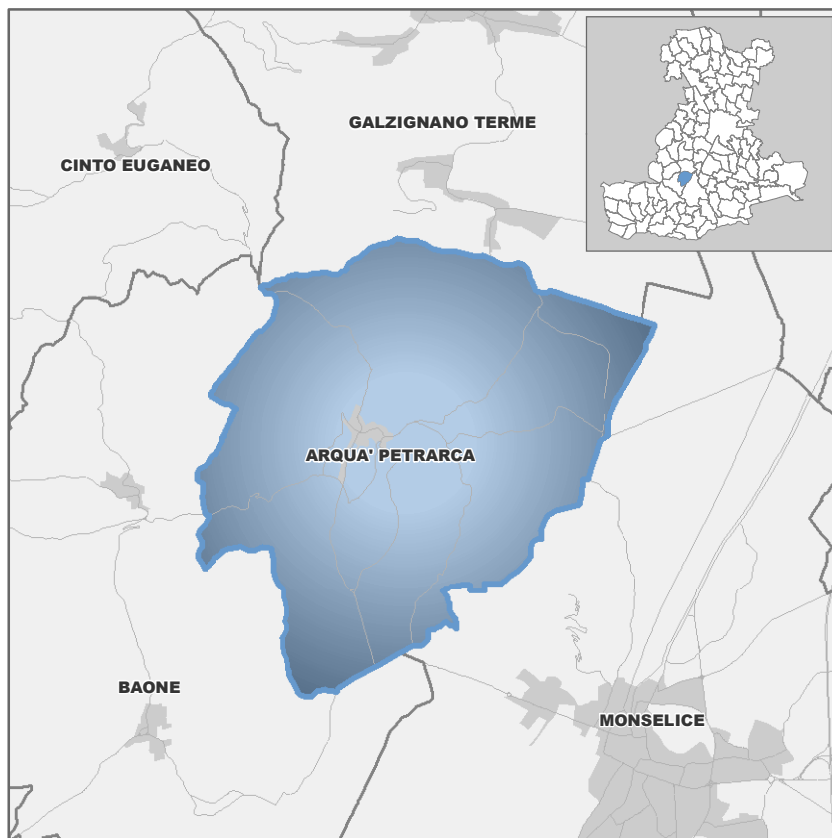
Arch. Giancarlo Ghinello  
(comp. urb., adeg. L.R. 14/2017,  
RECRED)  
Dott. For. Allibardi Andrea  
(comp. amb./paesagg. – sostenib.)  
Ing. Zen Giuliano  
(comp. idraulica)

Sindaco:

CALLEGARO Luca

Segretario Comunale

Dott. BATTISTON Michele



Estremi di adozione: D.C.C. n. .... del .....  
Estremi di approvazione: D.C.C. n. .... del .....

**Agosto 2023**



REGIONE VENETO

COMUNE DI ARQUA' PETRARCA

PROVINCIA DI PADOVA

\*\*\*\*\*

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

BASE testo riferimento:

#### VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE REC

*(come da mail U.T.C. del 10.10.2023)*

#### **VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. n. 14/2017**

con particolare riferimento

alle "DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO"  
(comb. disp. art. 13, c. 10 – art. 14, c. 1, lett. a), L.R. n. 14/2017)

TESTO INTEGRATO:

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

#### **Articolo 4 - DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO – MONITORAGGIO DELLA PIANIFICAZIONE – GLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Agosto / Ottobre 2023



## INDICE

TITOLO I - COORDINAMENTO URBANISTICO.....	5
Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE .....	5
Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI E PIANO AMBIENTALE .....	5
Articolo 3 - ELABORATI DI P.R.G. ....	5
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....	6
Articolo 4 – <b>DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO – MONITORAGGIO DELLA PIANIFICAZIONE</b> – GLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	6
Articolo 5 - MODI DI INTERVENTO .....	14
TITOLO III - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	17
Articolo 6 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO.....	17
Articolo 7 - DESTINAZIONI D'USO E RELATIVI STANDARD URBANISTICI .....	18
Articolo 8 - ZONE A CENTRO STORICO - PARTI DEL TERRITORIO DI CUI ALLA L.R. 80/80.....	20
Articolo 9 - ZONE B – PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE EDIFICATE.....	23
Articolo 10 - ZONE C.1.1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, PARZIALMENTE EDIFICATE .....	24
Articolo 11 - ZONE C.1.2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, PARZIALMENTE EDIFICATE (EDIFICAZIONE RADA) .....	25
Articolo 12 - ZONE C2.....	26
Articolo 13 - ZONA D1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA ED ARTIGIANATO.....	27
Articolo 14 - ZONE D2 - STRUTTURE RICETTIVE.....	27
Articolo 15 - ATTIVITA' AGRITURISTICA .....	28
Articolo 16 – DEFINIZIONE DELLE ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE SOGGETTO ALLA DISCIPLINA DEL PIANO AMBIENTALE DEL PARCO REGIONALE DEI COLLI EUGANEI .....	28
Articolo 17 - ZONE DI RISERVA NATURALE INTEGRALE RNI.....	28
1. Interventi non ammessi: .....	28
2. Interventi edilizi ammessi: .....	29
Articolo 18 - ZONE DI RISERVA NATURALE ORIENTATA RNO .....	29
1. Interventi non ammessi: .....	29
2. Interventi ammessi:.....	29
3. Interventi edilizi ammessi .....	29
Recinzioni:.....	30
5. Norme generali: .....	30
Articolo 19 – ZONE DI PROTEZIONE AGRO-FORESTALE PR.....	30
1. Interventi ammessi:.....	30
2. Interventi edilizi ammessi: .....	30
3. Edifici in fregio alle strade:.....	31
Articolo 20 - ZONE DI PROMOZIONE AGRICOLA PA .....	31
1. Interventi ammessi:.....	32
2. Interventi edilizi ammessi.....	32
3. Edifici in fregio alle strade:.....	33
Articolo 21 - ZONE E3 - AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO, CONTEMPORANEAMENTE UTILIZZABILI PER SCOPI AGRICOLO PRODUTTIVI E PER SCOPI RESIDENZIALI.....	33
1. Interventi ammessi.....	33



2. Edifici in fregio alle strade e alle zone umide:.....	35
Articolo 22 - ZONE E4 SPECIALI - AREE CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI PREESISTENZE INSEDIATIVE, UTILIZZABILI PER L'ORGANIZZAZIONE DI AGGREGATI RURALI .....	37
1. Interventi ammessi: .....	37
Articolo 23 - ZONE F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE .....	39
a) Aree per istruzione .....	39
b) Aree per attrezzature di interesse collettivo .....	39
c) Aree a parco per il gioco e lo sport.....	40
d) Aree per parcheggi .....	40
Articolo 24 - ZONE A VERDE PRIVATO .....	40
Articolo 25 - BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI DI CUI ALL'ART. 10 L.R. 24/85 .....	40
Articolo 26 - NUCLEI E CONTRADE DI INTERESSE AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO - ART. 10 DELLA L.R. 24/85 .....	41
Articolo 27 - RIUTILIZZO EDIFICI DISMESSI, SITI NELLE ZONE AGRICOLE, NON PIU' UTILIZZABILI AI FINI DELLA RESIDENZA AGRICOLA ED ANNESSI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO .....	42
Articolo 28 - EMERGENZE ARCHITETTONICHE ED AREE DI PERTINENZA .....	43
Articolo 29 - INTORNI DELLE EMERGENZE ARCHITETTONICHE .....	44
Articolo 30 - PAESAGGI AGRARI .....	44
Articolo 31 - FASCIE ALBERATE DI MITIGAZIONE E PROTEZIONE .....	44
Articolo 32 - ACQUE SUPERFICIALI E SORGIVE - SORGENTI-CALTI .....	44
Articolo 33 - VIABILITA' - STRALCIATO .....	45
Articolo 34 - SPAZI PER PARCHEGGI PUBBLICI, PRIVATI E AUTORIMESSE INTERRATE - STRALCIATO .....	45
Articolo 35 - IMPIANTI TECNOLOGICI - SITI PER IMPIANTI RADIOTELEVISIVI DA DISMETTERE .....	45
Articolo 36 - SITI DI CAVE DISMESSE .....	45
Articolo 37 - ZONE UMIDE, ACQUE SUPERFICIALI E SORGIVE .....	46
TITOLO IV - CARATTERI TIPOLOGICI.....	47
Articolo 38 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE .....	47
Articolo 39 - CARATTERI TIPOLOGICI .....	48
TITOLO V - NORME PER LE ZONE VINCOLATE .....	49
Articolo 40 - ZONA DI RISPETTO STRADALE .....	49
Articolo 41 - ZONA DI RISPETTO IDRAULICO.....	49
Articolo 42 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE .....	49
Articolo 43 - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE NEL SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE .....	49
Articolo 43bis - DISPOSIZIONI IN MERITO AI SITI RETE NATURA 2000 .....	49
TITOLO VI - CARATTERE DEGLI INTERVENTI.....	51
Articolo 44 - CARATTERE DEGLI INTERVENTI .....	51
TITOLO VII - DEFINIZIONE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....	52
Articolo 45 - DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI.....	52
Articolo 46 – PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI COSTRUZIONI A CONFINO O IN ADERENZA - STRALCIATO.....	52
Articolo 47 - LIMITI DI DISTANZA - STRALCIATO .....	52
TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E NORME FINALI .....	53
Articolo 48 - MISURE DI SALVAGUARDIA.....	53
Articolo 49 - VALIDITA' DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE APPROVATE IN DATA ANTERIORE ALLE PRESENTI N.T.A.....	53
Articolo 50 - ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE .....	53



Articolo 51 - POTERI DI DEROGA.....	53
Articolo 52 - NORME ABROGATE .....	53
Articolo 53 - NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE.....	53
NORME INTEGRATIVE .....	54
Articolo 1 - DEFINIZIONE DELLE ZONE AGRICOLE.....	54
B) NORME GENERALI .....	54
C) PRESCRIZIONI .....	55
b) NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI .....	55
c) ANNESSI RUSTICI .....	56
ARTICOLO 2 - SOTTOZONA E1 DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.....	56
Per le serre valgono le seguenti norme.....	57
Articolo 3 - SOTTOZONA E2.....	58
A) NUOVE COSTRUZIONI O IMPIANTI.....	59
B) INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI AL DI FUORI DELLE FASCE DI RISPETTO .....	59
C) INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI UBICATI SULLE FASCE DI RISPETTO.....	59
5) ANNESSI RUSTICI .....	61
6) ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INTENSIVI (INDUSTRIALI) .....	61
7) IMPIANTI DI ACQUACOLTURA .....	61
8) SERRE .....	62
9) DESTINAZIONI D'USO .....	62
Articolo 4 - ATTIVITA' DI RISTORAZIONE R - .....	62
2) - INTERVENTI EDILIZI .....	63
3) - PARCHEGGI .....	63
4) OPERE DI URBANIZZAZIONE E SALVAGUARDIA DALL'INQUINAMENTO AMBIENTALE. ....	63
5) - CONVENZIONE .....	64
6) - DISPOSIZIONI FINALI .....	64
APPENDICE – CRONOLOGIA P.R.G. ....	65



## **TITOLO I - COORDINAMENTO URBANISTICO**

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

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

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

Integrano perciò le indicazioni del P.R.G.

### **Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI E PIANO AMBIENTALE**

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

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

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

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

Tav. n. 13.1 - Intero territorio comunale	sc. 1:5000
Tav. n. 13.2 - Zone significative	sc. 1:2000
Tav. n. 13.3.1 - Individuazione dell'unità minime di intervento	sc. 1:500
Tav. n. 13.3.2 - Classificazione delle categorie di intervento	sc. 1:500
Tav. n. 13.3.3 - Interventi significativi	sc. 1:500
Allegato B - Norme Tecniche di attuazione	
Allegato C - Repertorio normativo	
Allegato D - Relazione di progetto	
Altri elaborati	



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

### Articolo 4 – DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO – MONITORAGGIO DELLA PIANIFICAZIONE – GLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

#### A. DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO – MONITORAGGIO DELLA PIANIFICAZIONE

1. Con riferimento alle “norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., in merito ai “Contenuti e finalità” di cui all’art. 2, la legge stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento principalmente delle seguenti finalità:
  - promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali (comma 1, lett. a));
  - tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici (comma 1, lett. b));
  - tutela del paesaggio rurale e delle aree di importanza naturalistica (comma 1, lett. c));
  - l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente (comma 1, lett. d));
  - messa in sicurezza degli abitati e del territorio dal dissesto idrogeologico (comma 1, lett. e));
  - la semplificazione dei procedimenti di pianificazione, con riduzione di tempi e con garanzia di trasparenza e partecipazione (comma 2, lett. a));
  - il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali (comma 2, lett. c));
  - il riconoscimento in capo ai Comuni della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio (comma 2, lett. d));dette finalità sono perseguite nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza.
2. La L.R. n. 14/2017, entrata in vigore il 24.06.2017 – nel promuovere un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali, mirando a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo comunitario di azzerarlo entro il 2050 – stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica per programmare, limitare e controllare l'uso del suolo a fini insediativi ed infrastrutturali, per tutelare e valorizzare il territorio aperto e per promuovere la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata (art. 3, c. 1, lett. b)).
3. Il suolo, risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio (art. 1, c. 1, L.R. n. 14/2017).
4. In merito al contenimento del consumo di suolo, riqualificazione, rigenerazione e miglioramento della qualità insediativa, il P.R.G. fa propri i seguenti principi informativi:
  - la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale;
  - la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni;
  - la promozione della biodiversità coltivata;
  - la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato;
  - la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata;
  - l'utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;



in coerenza con quanto previsto al “Capo I” della L.R. n. 14/2017; per tali finalità vengono specificatamente richiamate le definizioni di cui all’art. 2 della citata legge regionale recante le disposizioni per il contenimento del consumo di suolo.

5. La pianificazione urbanistica – ai sensi dell’art. 3, c. 2, della L.R. n. 14/2017 – privilegia gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo, con l’obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio che economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici, nonché il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.
6. In coerenza con gli obiettivi e finalità delle politiche territoriali ed, in particolare, degli strumenti di pianificazione, di cui all’art. 3, c. 3, della L.R. n. 14/2017, poiché la priorità nella politica di contenimento del consumo di suolo è quella di favorire la rigenerazione e la riqualificazione del tessuto urbano esistente intervenendo sul patrimonio edilizio nelle aree dismesse e degradate, nonché prevedendo adeguate politiche regolative, fiscali e socio-economiche:
  - le opere incongrue o elementi di degrado (edifici ed altri manufatti che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza) sono assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all’art. 5 della L.R. n. 14/2017;  
relativamente a detti interventi rispondono alle finalità di contenimento del consumo di suolo, riqualificazione, rigenerazione e miglioramento della qualità insediativa:
    - la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado, nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale;
    - il recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia;a tale proposito, ai sensi dell’art. 10, c. 1, lett. c), della L.R. n. 14/2017, è stato istituito un “*Fondo regionale per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione*” finalizzato al finanziamento delle spese per la demolizione delle opere incongrue di cui all’art. 5, c. 1, lett. a), della L.R. n. 14/2017, per le quali il Comune, a seguito di proposta dei proprietari, abbia accertato l’interesse pubblico e prioritario alla demolizione<sup>1</sup>;
  - gli ambiti urbani degradati (aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, contraddistinti da una o più delle seguenti caratteristiche: degrado edilizio; degrado urbanistico; degrado socio-economico; degrado ambientale) sono assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana di cui all’art. 6 della L.R. n. 14/2017;  
gli interventi di riqualificazione urbana possono essere attuati mediante:
    - Piani Urbanistici Attuativi (ai sensi degli art.li 19 e 20 della L.R. n. 11/2004);
    - Comparti (ai sensi dell’art. 21 della L.R. n. 11/2004);
    - Permessi di Costruire convenzionati (ai sensi dell’art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001);
  - gli ambiti urbani di rigenerazione (aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, caratterizzati da attività di notevole consistenza, dismesse o da dismettere, incompatibili con il

<sup>1</sup> Il fondo è disciplinato dal provvedimento della Giunta regionale previsto all’art. 4, c. 2, lett. g), L.R. n. 14/2017; al fondo possono accedere enti pubblici, organismi di diritto pubblico ed associazioni, singolarmente o in forma associata, nonché soggetti privati (art. 10, c. 2, L.R. n. 14/2017): per anno 2018 v. D.G.R. n. 1133 del 31.07.2018; per anno 2019 v. D.G.R. n. 773 del 04.06.2019).

La Giunta regionale definisce, sentita la commissione consiliare competente in materia di governo del territorio, i criteri di riparto del fondo (art. 10, c. 3, L.R. n. 14/2017). Con D.G.R. n. 447 del 19.04.2022 è stato regolamentato il finanziamento di interventi di demolizione di opere incongrue con ripristino del suolo naturale o seminaturale – Bandi anno 2022. Deliberazione n. 24/CR del 15 marzo 2022.





contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, nonché le parti significative di quartieri urbani interessate dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi) sono assoggettabili ai programmi di rigenerazione urbana sostenibile, di cui all'art. 7 della L.R. n. 14/2017, finalizzati:

- alla sostenibilità ecologica e all'incremento della biodiversità in ambiente urbano;
- al contenimento del consumo di suolo;
- alla riduzione dei consumi idrici ed energetici mediante l'efficientamento delle reti pubbliche e la riqualificazione del patrimonio edilizio;
- all'integrazione sociale, culturale e funzionale mediante la formazione di nuove centralità urbane, alla qualità degli spazi pubblici, alla compresenza e all'interrelazione di residenze, attività economiche, servizi pubblici e commerciali, attività lavorative, nonché spazi ed attrezzature per il tempo libero, per l'incontro e la socializzazione, con particolare considerazione delle esigenze dei soggetti con disabilità;
- al soddisfacimento della domanda abitativa e alla coesione sociale, mediante la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
- all'integrazione delle infrastrutture della mobilità veicolare, pedonale e ciclabile con il tessuto urbano e, più in generale, con le politiche urbane della mobilità sostenibile e con la rete dei trasporti collettivi;
- alla partecipazione attiva degli abitanti alla progettazione e gestione dei programmi di intervento;
- all'innovazione e sperimentazione edilizia e tecnologica, promuovendo la sicurezza e l'efficientamento energetico;
- allo sviluppo di nuove economie e di nuova occupazione, alla sicurezza sociale ed al superamento delle disuguaglianze sociali;

la Giunta regionale, ai sensi dell'art. 4, c. 2, lettera b), della L.R. n. 14/2017, definisce i criteri di individuazione e gli obiettivi di recupero degli ambiti urbani di rigenerazione, nel rispetto delle specifiche sopra elencate, nonché gli strumenti e le procedure atti a garantire l'effettiva partecipazione degli abitanti alla progettazione e gestione dei programmi di rigenerazione urbana sostenibile;

- al fine di evitare il consumo di suolo e favorire la riqualificazione, il recupero e il riuso dell'edificato esistente, il Comune può consentire l'uso temporaneo di volumi dismessi o inutilizzati ubicati in zona diversa da quello agricola, con esclusione di ogni uso ricettivo; in tal senso l'art. 8 (Interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente) della L.R. n. 14/2018.

Per le finalità di cui agli articoli 5 e 6 della L.R. n. 14/2017, i Comuni non ancora dotati di P.A.T. possono adottare, in deroga al divieto di cui all'art. 48, c. 1, della L.R. n. 11/2004, una variante al P.R.G. con la procedura di cui all'art. 50, commi 6, 7 e 8, della L.R. n. 61/1985, secondo quanto specificatamente disposto dall'art. 13, c. 13, della L.R. n. 14/2017.

7. In osservanza alle disposizioni regionali per il contenimento del consumo di suolo, di cui alla L.R. n. 14/2017, il Comune di Arquà Petrarca ha trasmesso alla Regione (via pec in data 18.08.2017) la scheda informativa di cui all'"Allegato A" (ai sensi dell'art. 4, c. 5), unitamente alla documentazione relativa agli "ambiti di urbanizzazione consolidata", individuati con D.G.C. n. 21 del 18.08.2017 (ai sensi dell'art. 13, comma 9).
8. Ottemperando a quanto dettato dall'art. 4, comma 2, lett. a), della L.R. n. 14/2017, la Giunta regionale con propria Deliberazione n. 668 del 15.05.2018 (pubblicata nel B.U.R. n. 51 del 25.05.2018) ha provveduto ad individuare la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale, nonché la sua ripartizione per i 541 Comuni che, entro il 05.10.2017, hanno inviato la Scheda informativa di cui all'allegato A della L.R. n. 14/2017, compilata con i dati richiesti.

In merito al limite quantitativo alle trasformazioni, ossia alla quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio comunale di Erbezzo, i dati salienti sono quelli di seguito riepilogati:

- A.S.O.: 13 (COLLI EUGANEI E MONTI BERICI – Collina: 24 comuni)
- quantità massima di consumo di suolo ammesso (ha): 2,00<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Come da rimando alle specificazioni di dettaglio applicabili ai comuni individuati nell'Allegato D con riferimento alla Tab. 3 (Prospetto di ridefinizione dei valori minimi della quantità massima di consumo ammissibile assegnata ai



- valore medio della quantità massima di consumo di suolo assegnata all'A.S.O. di appartenenza (ha): 12,14 (rif.: D.G.R. n. 668/15.05.2018, Allegato D)

*Nota: ai sensi di quanto stabilito dall'art. 28 della L.R. n. 14/2017, successivamente alla pubblicazione nel B.U.R. del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della medesima legge, e nei comuni interessati dal provvedimento medesimo, con specifico riferimento all'art. 13 (contenuti del piano di assetto del territorio (P.A.T.) della L.R. 11/2004, trova applicazione quanto dettato dall'art. 20, c. 1, della L.R. n. 14/2017.*

9. Per le finalità di cui all'art. 13, c. 10, della L.R. n. 14/2017 (adeguamento dello strumento urbanistico generale alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo) i Comuni non dotati di P.A.T., in deroga al divieto di cui all'art. 48, c. 1, della L.R. n. 11/2004, approvano la variante di adeguamento al P.R.G. secondo la procedura di cui all'art. 50, commi 6, 7 e 8, della L.R. n. 61/1985 (ai sensi dell'art. 14, c. 1, lett. a), della L.R. n. 14/2017).

Copia integrale della variante approvata è trasmessa, a fini conoscitivi, all'Ente competente all'approvazione, ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione (art. 14, c. 4, L.R. n. 14/2017).

10. La Giunta regionale tramite propria Deliberazione n. 668 del 15.05.2018 ha stabilito quanto segue:

- *"(...) per i Comuni dotati di P.R.G., la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo di territorio trasformabile, quali zone di espansione residenziale Z.T.O. C e zone di espansione produttive Z.T.O. D non attuate ed esterne al consolidato";*
- *"i Comuni in sede di adeguamento al presente provvedimento provvederanno, ai sensi dell'articolo 13, comma 9 della L.R. n. 14/2017, alla "conferma o rettifica" degli ambiti di urbanizzazione consolidata inizialmente individuati e alla verifica dei dati trasmessi e contenuti nella "Scheda Informativa" (v. punto 8 del deliberato).*

11. Considerato che:

- il P.R.G. vigente mantiene efficacia fino all'approvazione del primo P.A.T. (ai sensi dell'art. 48, c. 5, della L.R. n. 11/2004);
- a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G. vigente, per le "parti compatibili con il P.A.T.", diventa il P.I. (ai sensi dell'art. 48, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004);
- quanto previsto al punto precedente non trova applicazione nel caso di approvazione di P.A.T.I. che disciplinano solo in parte il territorio dei Comuni interessati o affrontano singoli tematismi, ai sensi dell'articolo 16, c. 1, della L.R. n. 11/2004 (art. 48, c. 5 ter, L.R. n. 11/2004);

dall'approvazione del primo P.A.T. decorre, per il P.R.G. vigente divenuto il P.I. per le "parti compatibili con il P.A.T.", il termine di decadenza di cui all'articolo 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004, ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente (art. 48, c. 5 quater, della L.R. n. 11/2004).

Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18, c. 7 bis, della L.R. n. 11/2004, gli aventi titolo possono richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale; la proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1% del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU; detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione; l'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dall'art. 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004.

12. Per le finalità di cui al punto precedente, tramite la D.C.C. n. 15 del 30.05.2022 (a seguito della ricognizione delle previsioni relative alle aree soggette a strumenti attuativi non approvati) è avvenuta la presa d'atto richieste di proroga pervenute; con D.C.C. n. 22 del 26.07.2023 è stata approvata la Variante n. 22 al P.R.G. relativa alla "nuova disciplina urbanistica" per le aree non pianificate (ai sensi dell'art. 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004).



13. La superficie complessiva – intesa quale incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive – non potrà superare la “quantità massima di consumo di suolo ammesso” per il Comune di Arquà Petrarca (come sopra indicata). Detto calcolo comunque va derivato dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale.
14. Le nuove “Politiche per la riqualificazione urbana e l’incentivazione alla rinaturalizzazione” dettate dalla L.R. n. 14/2019 (in vigore dal 06.04.2019) sono finalizzate a sostenere il settore edilizio promuovendo misure finalizzate al miglioramento della qualità della vita delle persone, al riordino degli spazi urbani, alla rigenerazione urbana (in coerenza con i principi ed in attuazione della L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo) mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territori e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.
15. Per le suddette finalità la L.R. n. 14/2019 promuove la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione (il credito edilizio da rinaturalizzazione è una tipologia di credito edilizio – previsto e disciplinato in via generale dagli articoli 36 (riqualificazione ambientale e credito edilizio) e 46 (attività di indirizzo) L.R. n. 11/2004 – che sorge a seguito della demolizione di manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo dagli stessi occupato. L'individuazione dei manufatti e dei relativi crediti edilizi avviene con apposita variante allo strumento urbanistico generale, finalizzata a valutare l'interesse pubblico all'eliminazione del manufatto incongruo).
16. Relativamente alle “Misure per promuovere la rinaturalizzazione del suolo”, l'art. 4 (crediti edilizi da rinaturalizzazione) della L.R. n. 14/2019 stabilisce quanto segue:
  - entro 4 mesi dall'entrata in vigore della legge, la Giunta regionale, con il provvedimento di cui alla lett. d), del c. 2, dell'art. 4, della L.R. n. 14/2017<sup>3</sup>, detta una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione (c. 1);
  - tale disciplina dovrà prevedere le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lett. e), del c. 5, dell'art. 17, della L.R. n. 11/2004, nonché le modalità e i termini per la cancellazione (c. 1, lett. b);
  - per quanto non diversamente disposto, si applica l'art. 36 della L.R. n. 11/2004 (c. 4);
  - i Comuni non dotati di P.A.T. istituiscono il RECRED, garantendo adeguate forme di pubblicità (c. 7);
  - entro 12 mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale sopra citato (rif.: art. 4, c. 1, L.R. n. 14/2019), e successivamente con cadenza annuale, i Comuni non dotati di P.A.T. approvano, con la procedura di cui ai commi 6, 7 e 8, dell'Art. 50, della L.R. n. 61/1985, una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata (art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019):
    - a) all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:
      - 1) localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
      - 2) costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
      - 3) differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di

<sup>3</sup> Con D.G.R. n. 263 del 02.03.2020 (BUR n. 30 del 10.03.2020) sono state approvate le “Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi” – in adempimento a quanto previsto dall'art. 4, c. 2, lett. d) della L.R. n. 14/2017 e dall' art. 4, c. 1, della L.R. n. 14/2019 (Deliberazione/CR n. 132 del 29.11.2019) – Allegato A: Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione (Atto di Indirizzo).



aree o zone di successivo utilizzo;

- b) alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;
  - c) all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo;
- ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui alla lettera a) sopra descritta (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019), i Comuni pubblicano un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi 60 giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui; alla richiesta va allegata una relazione che identifichi i beni per ubicazione, descrizione catastale e condizione attuale, con la quantificazione del volume o della superficie esistente, lo stato di proprietà secondo i registri immobiliari, nonché eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione (art. 4, c. 3, L.R. n. 14/2019);
  - salvi eventuali limiti più restrittivi fissati dai Comuni, sui manufatti incongrui – individuati dalla variante allo strumento urbanistico (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019) – sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 3, c. 1, lettere a) (interventi di manutenzione ordinaria) e b) (interventi di manutenzione straordinaria), del D.P.R. n. 380/2001 (art. 4, c. 4, L.R. n. 14/2019);
  - i crediti edilizi da rinaturalizzazione sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile (art. 4, c. 5, L.R. n. 14/2019)<sup>4</sup>;

Per quanto non diversamente disposto troverà applicazione l'art. 36 (riqualificazione ambientale e credito edilizio) della L.R. n. 11/2004 (art. 4, c. 6, L.R. n. 14/2019).

17. Il Comune di Arquà Petrarca: 1) con D.C.C. n. 23 del 26.07.2023 ha istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED); 2) con D.C.C. n. 40 del 12.10.2023 ha approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) in adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.).
18. Nell'ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo, nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare vengono richiamate le "politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio" dettate dalla L.R. n. 14/2019, finalizzate anche alla densificazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione, quindi richiamati gli adempimenti comunali stabiliti, in particolare, dall'art. 4 (crediti edilizi da rinaturalizzazione), c. 2, (già precedentemente descritto).
19. Ai sensi dell'art. 36, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004, gli interventi di riordino della zona agricola sono finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi.
20. Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente previsti dalla L.R. n. 14/2019 sono essenzialmente interventi di ampliamento o interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio, che associano alla presenza delle condizioni elencate nelle legge (agli articoli 6 e 7) le premialità volumetriche e di superficie, quantificate in un apposito allegato alla legge (allegato A) in funzione della destinazione d'uso residenziale o non residenziale dell'edificio; tra dette condizioni figurano, in particolare:
  - eliminazione delle barriere architettoniche;
  - prestazione energetica;
  - messa in sicurezza sismica;

<sup>4</sup> V. L. n. 106/2011 (Conversione in legge, con modificazioni, del c.d. "Decreto Sviluppo", ossia decreto legge 13 maggio 2011, n. 70: Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia) – Art. 5. (Costruzioni private), c. 3 "3. Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643 del codice civile, dopo il n. 2), è inserito il seguente: "2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale"".



- utilizzo di materiali di recupero;
  - utilizzo di coperture a verde;
  - realizzazione di pareti ventilate;
  - isolamento acustico;
  - adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;
  - rimozione e smaltimento cemento amianto;
  - utilizzo del BACS (*Building Automation Control System*) e BIM (*Building Information Modeling*) nella progettazione dell'intervento.
21. Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, trova applicazione quanto specificatamente dettato dall'art. 5, comma 9 e seguenti, della L. n. 106/2011<sup>5</sup>.
22. Ai fini del risparmio del suolo e della salvaguardia delle aree comunali non urbanizzate, il Comune può prevedere particolari misure di vantaggio volte a favorire il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, rispetto alla concessione di aree non urbanizzate ai fini dei suddetti insediamenti, nonché prevedere opportuni strumenti e interventi per la conservazione e il ripristino del paesaggio rurale o forestale non urbanizzato di competenza dell'Amministrazione comunale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 (promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani), comma 2, della L. n. 10/2013 (Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani).
23. Al fine di agevolare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare processi di sviluppo sostenibile, con particolare riguardo al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riduzione del consumo di suolo, trovano applicazione le semplificazioni e le altre misure introdotte dall'art. 17 (Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia) della L. n. 164/2014<sup>6</sup> (in particolare agli articoli 3-bis, 4, 14<sup>7</sup>, 16 e 17 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001).
24. La Regione del Veneto, al fine di agevolare la rigenerazione e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente, nonché sostenere la ripresa economica e produttiva della Regione, in particolare del comparto edilizio, nel rispetto della normativa regionale sul contenimento del consumo del suolo, dell'autonomia degli Enti locali ed avuto riguardo alla sostenibilità ambientale degli interventi, con la L.R. n. 19/2021<sup>8</sup> ha dettato misure per la semplificazione dei procedimenti amministrativi urbanistici ed edilizi.

<sup>5</sup> Legge 12 luglio 2011, n. 106: Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (c.d. "Decreto Sviluppo") Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia. Il T.A.R. Veneto (Sezione II, Sentenza n. 205/2016) ha stabilito che *"Non corrisponde a verità che la regione Veneto non abbia provveduto all'approvazione della specifica legge regionale per incentivare le azioni previste dal comma 9 dell'art. 5 del d.l. n. 70 del 2011 perché la regione Veneto ha specificamente adottato la legge regionale n. 32 del 2013."*

<sup>6</sup> Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133 (c.d. "Sblocca Italia"), Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive.

<sup>7</sup> c. 1-bis. *Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.* (comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera e), L. n. 164/2014)

c. 3. *La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.* (comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera e), L. n. 164/2014)

<sup>8</sup> Legge regionale 30 giugno 2021, n. 19 (B.U.R. n. 88/02.07.2021) *"Semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di*





25. Con l'obiettivo di promuovere lo sviluppo sostenibile e durevole – in particolare nei modi previsti dalla Commissione Mondiale sull'Ambiente nel Rapporto Brundtland (1987) e nelle successive Agenda 21 e Dichiarazione di Rio su Ambiente e Sviluppo (1992) – ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, il Comune provvederà a valutare gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle scelte contenute nei Piani stessi, sulla base della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), di cui alla Direttiva Comunitaria n. 2001/42/CE e della relativa normativa di recepimento; inoltre provvederà a valutare gli effetti degli impatti sugli habitat naturali localizzati nei Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e nelle Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.), ai sensi della direttiva Comunitaria n. 79/409/CE (conservazione degli uccelli selvatici) e n. 92/43/CE (conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche), nonché del D.P.R. n. 357/1997 e del D.M. 03.04.2000.
26. Con la D.G.R. n. 1366 del 18.09.2018 (pubblicata nel B.U.R. n. 98 del 28.09.2018) sono state integrate le disposizioni contenute nella D.G.R. n. 668 del 15.05.2018 fornendo indicazioni di tipo procedurale in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), alle Amministrazioni comunali che devono aggiornare i propri strumenti urbanistici ai sensi della L. R. n. 14/2017 in tema di "contenimento del consumo di suolo". La Giunta Regionale ha deliberato di integrare – nell'ottica di semplificazione dell'azione amministrativa, fermo restando il rispetto della normativa e l'efficacia dell'azione regionale in materia di tutela dell'ambiente – le disposizioni contenute nella D.G.R. n. 668/2018 con l'indicazione alle Amministrazioni Comunali dell'opportunità di potersi avvalere dei criteri di esclusione di cui alla D.G.R. n. 1717/2013 non assoggettando a valutazione ambientale strategica (V.A.S.) o a verifica V.A.S., gli strumenti urbanistici adeguati ai contenuti di cui alla legge regionale n. 14/2017 e della D.G.R. n. 668/2018".
27. Il Comune di Arquà Petrarca provvede alla verifica e monitoraggio del consumo di suolo rispetto alla quantità massima ammessa, come precedentemente indicata, nel rispetto delle procedure dettate dalla Giunta regionale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4, comma 2, lett. e), della L.R. n. 14/2017.
28. Per le finalità di cui al presente articolo, con particolare riferimento alle "disposizioni per il contenimento del consumo di suolo" sopra descritte, la Giunta comunale – tramite propria deliberazione – ha predisposto uno specifico "atto di indirizzo" in merito agli "obiettivi prioritari e criteri informativi per le future politiche in materia di governo del territorio con particolare riferimento al contenimento del consumo di suolo", qui espressamente richiamato.

## B. ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

---

suolo – "VENETO CANTIERE VELOCE" (entrata in vigore il 03.07.2021).

Particolare interesse rivestono:

- l'art. 3, che ha sostituito l'art. 14 bis (Varianti urbanistiche semplificate al piano di assetto del territorio comunale) della L.R. n. 11/2004;
- l'art. 4, che ha inserito il comma "8 ter" (che consente ai piani urbanistici attuativi di poter prevedere varianti alle previsioni del P.I., purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del P.I. medesimo) all'art. 20 (Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo) della L.R. n. 11/2004;
- l'art. 10, che ha modificato l'art. 10 (Titolo abilitativo e incentivi) della L.R. n. 14/2019 aggiungendo il comma "2 bis" (*"Fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 2 dell'articolo 11, gli interventi sugli edifici esistenti di cui agli articoli 6 e 7, qualora ricadano in uno o più ambiti territoriali assoggettati a piano urbanistico attuativo dallo strumento urbanistico generale, possono comunque essere assentiti con permesso di costruire di cui agli articoli 10 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 o con segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) di cui all'articolo 23 del medesimo decreto, in presenza delle principali opere di urbanizzazione e previa deliberazione del Consiglio comunale che si esprime in ordine alla possibilità di prescindere dal piano attuativo richiesto."*)

La legge è stata impugnata dal Governo innanzi alla Corte costituzionale con ricorso n. 49/2021 (G.U. - 1ª Serie speciale n. 41/2021). Con sentenza n. 217/2022 (G. U. - 1ª Serie speciale n. 43/2022), la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 7 che ha introdotto l'art. 93-bis nella L.R. n. 61/1985 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" per contrasto con i principi fondamentali della materia "governo del territorio" dettati dall'art. 9-bis, c. 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".



- a) Intervento edilizio diretto;
- b) Intervento urbanistico attuativo:
  - il Piano Particolareggiato
  - il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P)
  - il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
  - il Piano di Recupero
  - il Piano di Lottizzazione.

## Articolo 5 - MODI DI INTERVENTO

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

- a) intervento diretto: Nelle zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi dalle previsioni di P.R.G., è concessa l'attuazione per singolo intervento diretto sempre nell'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli fissati dal P.R.G. e dalla normativa previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28/01/1977 n. 10. Con la concessione edificatoria di cui al primo comma, come modalità esecutiva della stessa, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà, su conforme parere della C.C.E., prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o di particolare pregio storico di singoli edifici, anche se non assoggettati al vincolo di cui alla Legge 01/06/1939, n. 1089. Gli edifici od aree soggette a comparto, andranno attuate come previsto agli artt. 62 e 63 della L.R. 61/85. Sono sempre ammessi anche in assenza di strumenti attuativi preventivamente richiesti dal P.R.G., gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come stabilito dai successivi articoli.
- b) strumento urbanistico attuativo obbligatorio: gli strumenti attuativi di cui al precedente articolo, hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento". Essi dovranno contenere gli elementi essenziali di cui agli articoli 11-12-13-14-15-16 della L.R. 61/85
- c) piano particolareggiato (P.P.): il Piano Regolatore Generale individua le zone territoriali omogenee nelle quali è obbligatoria l'adozione del P.P.

È fatta salva la possibilità da parte del Comune di individuare ambiti minimi di intervento ai sensi della L.R. 61/85. E' comunque possibile l'attuazione degli strumenti attuativi a mezzo di stralci funzionali. L'attuazione del Piano dovrà, salvo casi di particolare interesse pubblico, essere convenzionata con i privati proprietari od aventi titolo. Nelle zone residenziali è consentita comunque l'adozione del Piano Particolareggiato da parte del Comune anche se il P.R.G. non individua gli ambiti o non lo prescrive.
- d) piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP): è individuato nelle tavole di P.R.G. l'ambito nel quale è vigente il Piano PEEP. Si applica in esso le norme dell'art. 13 della L.R. 61/85.
- e) piano per insediamenti produttivi (PIP): non è individuato nelle tavole di P.R.G., alcun ambito nel quale sia vigente un P.I.P. od obbligatoria la sua adozione. Nell'eventualità che ciò si verificasse, si applicheranno le disposizioni degli articoli 14 e 52 e seguenti della L.R. 61/85
- f) piano di recupero: tale strumento consentirà il recupero totale o parziale delle volumetrie esistenti indicate nei grafici del P.R.G.

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



dalle precedenti.

Il Piano di recupero dovrà essere esteso ad almeno una unità minima di intervento che potrà essere definita con D.C.C. in elaborati in scala adeguata, senza comportare variante al P.R.G.. Queste unità dovranno essere convenzionate nelle modalità e nei tempi di attuazione, oltretutto nelle cessioni di standard o delle corrispondenti quote monetizzate

- g) piano di lottizzazione: il Piano di Lottizzazione svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.G. ed indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate, stabilite per la zona o la sottozona. Svilupperà altresì le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, etc.) con la possibilità di apportare variazioni ai sensi dell'art. 11 della L.R. 61/85. Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire identità ed omogeneità alla zona stessa.

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

I verdi primari, di cui all'art. 26 della L.R. 61/85, interni alla Lottizzazione, qualora non raggiungessero i 1000 mq. di superficie, dovranno essere monetizzati come previsto dalla legislazione regionale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

Per gli interventi edilizi sull'edificato esistente, nei quali è prevista anche la demolizione, questa resta subordinata al rispetto dell'art. 37 delle N.T.A. del P.A., ove ne ricorrano la fattispecie.



### TITOLO III - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

#### Articolo 6 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

- Il territorio Comunale, secondo la grafia allegata al P.R.G., suddivide i territori nelle seguenti zone omogenee:
- Zone A - Centro Storico - Parti del territorio di cui alla L.R. 80/80:
  - Zone B - Residenziali - Parti del territorio totalmente edificate;
  - Zone C.1.1/C.1.2 - Residenziali - Parti del territorio destinate ad insediamenti residenziali parzialmente edificate;
  - Zone C2 - Residenziali - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi
  - Zone D1 - Parti del territorio destinate ad industria e/o artigianato
  - Zone D2 - Parti del territorio destinate ad attrezzature ricettive
- ZONE DEL PIANO AMBIENTALE
- Zone RNI - Riserva naturale integrale;
  - Zone RNO - Riserva naturale orientata;
  - Zone PAF - Zone di protezione agro-forestale ;
  - Zone PA - Zone di promozione agricola ;
- ZONE AGRICOLE (L.R. 24/85)
- Zone E1 - Sottozona E1
  - Zone E2 - Sottozona E2
  - Zone E3/E4 - Zone agricole speciali caratterizzate dalla presenza di aggregati rurali
  - Zone F - Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
    - a - aree per istruzione
    - b - aree per attrezzature di interesse comune
    - c - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport
    - d - aree per parcheggi
- Zona a verde privato

Fanno parte integrante delle zone limitrofe, le seguenti zone:

- zone di rispetto stradale
- zone di rispetto cimiteriale.

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

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

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

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

Aree non pianificate (rif.: art. 33 L.R. n. 11/2004)



Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'art. 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004, tenuto conto di quanto specificatamente dettato dall'art. 13, c. 14, della L.R. n. 14/2017.

Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.

Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

## **Articolo 7 - DESTINAZIONI D'USO E RELATIVI STANDARD URBANISTICI**

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

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

### A) Zone residenziali

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

- negozi o botteghe;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- laboratori artigiani i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici e con un'estensione massima di 150 mq. e un volume massimo in mc 500;
- autorimesse pubbliche o private;
- ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono escluse dalle zone residenziali:

industrie, ospedali, macelli

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

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

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

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

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

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



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

L.R. 61/85.

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

#### B) Zone produttive D1

- le attività artigianali ed industriali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- casa del custode o del gestore con un volume massimo di 500 mc.;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

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

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

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

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

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

#### D) Zone del Piano Ambientale

- Zone RNI- Riserva naturale integrale;  
Gli usi e le attività devono avere carattere naturalistico e gli interventi sono conservativi.
- Zone RNO - Riserva naturale orientata;  
Gli usi e le attività hanno carattere naturalistico e comprendono la fruizione che, oltre agli scopi naturalistici, scientifici e didattici, può avere carattere sportivo o ricreativo. Inoltre sono ammesse le attività agro-forestali preferenzialmente orientate al mantenimento delle colture esistenti e alle azioni del governo del bosco, gli interventi conservativi, manutentivi e di restituzione.
- Zone PAF - Zone di protezione agro-forestale;  
Gli usi e le attività consentiti sono quelli agricoli; sono ammesse le attività abitative e le attività ricettive, turistiche e del tempo libero;  
Oltre alle utilizzazioni produttive tradizionali e compatibilmente con esse, sono consentiti



gli usi a scopo turistico, ricreativo, sportivo, didattico, scientifico e culturale, purché tali attività non richiedano nuove costruzioni.

- Zone PA- Zone di promozione agricola;  
Gli usi e le attività sono quelli agricoli: sono ammesse le attività abitative e le attività ricettive, turistiche e del tempo libero nei limiti stabiliti nel successivo art.20.

#### E) Zone Agricole:

- Zone E1 - E2 - E3
- gli edifici strettamente necessari per la conduzione agricola del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, etc.)
- la residenza per i conduttori del fondo, secondo quanto previsto dalla L. R. 24/85 e dalle presenti norme
- i punti vendita dei prodotti agricoli
- le strutture di piccolo artigianato
- le attività già esistenti, con esclusione delle attività insalubri o da trasferire.

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

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

#### G) Zone per servizi

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

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

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

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

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

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

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

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



Gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

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

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

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

Tali strumenti definiscono:

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

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

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

In assenza di strumenti urbanistici attuativi sono ammessi:

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

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

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

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

- 1) restauro filologico
- 2) restauro conservativo
- 3) ristrutturazione parziale di tipo A
- 4) ristrutturazione parziale di tipo B
- 5) ristrutturazione globale



- 6) demolizione e ricostruzione
- 7) demolizione senza ricostruzione
- 8) ristrutturazione urbanistica

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

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

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

#### ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

In tutte le U.I. l'intervento edilizio è consentito in diretta attuazione, secondo le indicazioni delle tavole di progetto del P.R.G. nel rispetto delle categorie di intervento previsto per tutti gli edifici esistenti.

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

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

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

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

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

#### CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE

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

- Destinazioni: art. 7A) con i seguenti limiti:  
negozi o botteghe, studi professionali, attività commerciali e direzionali; alla totalità dei piani terra e limitatamente al 50% della superficie utile dei primi piani degli edifici.
- Distanze: le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei modi seguenti:
  - a) da confini: ml. 5 o a confine, con consenso dei terzi confinanti con atto registrato e trascritto, in allineamento predominante delle preesistenze da valutarsi in sede di Commissione Edilizia;
  - b) da strade: secondo allineamenti esistenti o prescritti da P.R.G. ove però non esistano tali



parametri la distanza minima dovrà essere 5,00 ml.; da edifici:

- c) da pareti finestrate: ml. 10,00;
- d) da edifici a confine: ml. 10,00; oppure in aderenza per almeno 1/3 delle parte più lunga;
- e) quelle previste dal P.R.G.;
- f) tra pareti cieche: in aderenza o a ml 5,00

- Altezza:

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

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

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

- DESTINAZIONI: Art. 7A)

- INTERVENTO: DIRETTO

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

1. INTERVENTI AMMESSI: In diretta attuazione del P.R.G.
2. TIPOLOGIA EDILIZIA: Gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio mentre nelle ricostruzioni e sulle nuove costruzioni gli edifici devono essere del tipo isolato a blocco, a schiera od in linea, l'area circostante gli edifici deve essere sistemata a giardino. Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato o risultare interrati
3. VOLUMETRIE AMMESSE

### **A) Ampliamenti e demolizioni con ricostruzione**

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

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

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

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





del volume globale esistente

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

#### B) Nuove costruzioni

Secondo la volumetria predeterminata indicata negli elaborati di progetto rapportata alla superficie fondiaria in proprietà dal soggetto titolato, fatto salvo i diritti di terzi, nel rispetto delle quantità massime di seguito fissate:

Lotto A	600 mc.
Lotto B	900 mc.

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

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

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

Zone con prevalente destinazione residenziale od altre di cui all'art. 7A) urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.5 e 1.5 mc/mq. e superficie coperta non inferiore a 7,5% dell'area di pertinenza.

- DESTINAZIONI Art. 7A)

- INTERVENTO: DIRETTO

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

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

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

3. VOLUMETRIE AMMESSE

#### A) Ampliamenti e demolizioni con ricostruzione

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

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

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



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

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

**B) Nuove costruzioni**

Secondo la volumetria predeterminata indicata negli elaborati di progetto, rapportata alla superficie fondiaria in proprietà dal soggetto titolato, fatto salvo i diritti di terzi, nel rispetto delle quantità massime di seguito fissate:

Lotto A	600 mc.
Lotto B	900 mc.

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

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

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

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

- DESTINAZIONI Art. 7A)

- INTERVENTO: DIRETTO

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

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

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

**3. VOLUMETRIE AMMESSE**

**A) Ampliamenti e demolizioni con ricostruzione**

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

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

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



Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione di vincolo.

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

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

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

#### **B) Nuove costruzioni**

Indice fondiario massimo: 1,2 mc/mq

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

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

#### **Articolo 12 - ZONE C2**

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

- DESTINAZIONI: Art. 7A)

##### **1. INTERVENTI AMMESSI:**

Tipo 1) Sull'esistente: in attuazione diretta

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

2. TIPOLOGIA AMMESSA NELLE ZONE OGGETTE A PIANO ATTUATIVO: lotti unifamiliari o bifamiliari, a schiera, a corte, nella misura stabilita dal P.U.A..

##### **3. CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE**

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

##### **4. VOLUMETRIA MASSIMA AMMESSA**

Con intervento preventivo : Indice territoriale max = 1,3 mc/mq. Per la Z.T.O. "C2/6" indice territoriale 1,20 mc/mq.

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

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

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



8. VERDE: Secondo standard regionali e nazionali. Le aree a verde, gioco e sport individuate dal P.R.G. possono essere utilizzate nell'ambito dei piani attuativi a scomputo degli standard primari e secondari.
9. È indicato in grafia di P.R.G. l'ambito del P.E.E.P. esistente in esso si applicano le norme dello stesso.

### **Articolo 13 - ZONA D1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA ED ARTIGIANATO**

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

La zona D1 si realizza attraverso lo strumento attuativo. L'edificazione dovrà rispettare le seguenti norme:

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

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

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

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

Ai fini dell'edificazione valgono le seguenti norme:

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

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



demolizione e nuova costruzione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) l'apertura di nuove strade ad eccezione di quelle eventualmente individuate dal P.R.G.
- b) gli scavi od i movimenti di terreno suscettibili di alterare l'assetto paesistico od ambientale, fatti



salvi gli interventi di difesa del suolo anche preventivi necessari per esigenze di sicurezza e quelli per la realizzazione di opere ammesse secondo progetto, con esclusione in ogni caso di intagli o di muri controterra di altezza superiore a 4 metri;

- c) l'apertura e la coltivazione di cave;
- d) ogni genere di scavo o di movimento di terreno
- e) interventi di nuova edificazione o di installazione di manufatti di qualsiasi genere, comprese le recinzioni.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Interventi edilizi ammessi**

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



murarie fuori terra, può essere installata senza l'obbligo di concessione edilizia od autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie coperta.

e) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 26 Aprile 1993 n. 147, d in quelle di rispetto al nastro stradale sono consentite le seguenti opere:

- 1) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978 n. 457;
- 2) demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici.

#### **Recinzioni:**

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

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

#### **5. Norme generali:**

- a) L'intervento di recupero dei fabbricati rurali è subordinato alla presentazione di un progetto generale di sistemazione riferito all'intero corpo di fabbrica, oggetto di trasformazione.
- b) Dovranno essere previste, l'eliminazione delle superfetazioni che si inseriscono nell'impianto originario, la sistemazione delle coperture, degli intonaci e delle coloriture.
- c) Le norme di cui al presente articolo, non vanno applicate agli edifici rurali di antica origine, di cui all'art. 10 della L.R. 24/85, debitamente perimetrati nelle tavole di zonizzazione.
- d) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettore Provinciale dell'Agricoltura.

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

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

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

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

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

- a) per le costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,



i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità; per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.;

- b) l'ampliamento e la costruzione di annessi rustici nel rispetto del rapporto di copertura del 2% della superficie del fondo e comunque per una nuova superficie non superiore a 200 mq. I nuovi edifici dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato esistente e quando ciò non sia possibile, nell'ambito dell'aggregato abitativo. Limiti superiori ai 200 mq. e al rapporto di copertura del 2% della superficie del fondo, saranno consentiti previa motivata autorizzazione dell'Ispettorato Agrario Provinciale.
- c) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai commi precedenti.
- d) le recinzioni, solo se realizzate in siepi o palizzate o pietra naturale locale lavorata a secco, e coerentemente inserite nella trama particellare. Per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni con elementi metallici;
- e) Cambio di destinazione d'uso per i fabbricati dismessi.  
Per gli edifici preesistenti non più utilizzati per l'agricoltura secondo le destinazioni d'uso stabilite dal presente P.R.G., sono ammesse ristrutturazioni con riusi residenziali, per servizi per la residenza e per il turismo o per attività artigianali complementari purché il riuso sia compatibile con la localizzazione e con il mantenimento dei caratteri costruttivi tradizionali dell'edificio. I fabbricati per i quali è ammesso il cambio, sono perimetrati nella tavola di P.R.G. e sono normati da apposita scheda nel repertorio normativo.

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

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

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

### **Articolo 20 - ZONE DI PROMOZIONE AGRICOLA PA**

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





## 1. Interventi ammessi:

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

## 2. Interventi edilizi ammessi

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

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

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

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



Legge Regionale 31 Ottobre 1980, n. 88.

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

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

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

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

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

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

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

## **Articolo 21 - ZONE E3 - AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO, CONTEMPORANEAMENTE UTILIZZABILI PER SCOPI AGRICOLO PRODUTTIVI E PER SCOPI RESIDENZIALI**

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

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

### **1. Interventi ammessi**

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



pubblica incolumità.

- b. Per le residenze stabilmente occupate da almeno 7 anni, è ammesso l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente di mc. 800.
- c. Per gli usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 Gennaio 1975 n. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1200, assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al primo comma a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.
- d. E' comunque sempre ammesso un aumento, per una sola volta dall'adozione del presente P.R.G. di mc. 100 per ogni fabbricato esistente in zona E3, per l'adeguamento igienico-sanitario oltre a quanto consentito per la zona E3 stessa.
- e. Nei fondi rustici, nei quali esista una casa stabilmente occupata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di 600 mc., purché:
  - 1) il fondo sia, già alla data del 31 Dicembre 1977, in possesso e/o in detenzione dal richiedente che lo conduce con la famiglia;
  - 2) la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dal precedente articolo, nei casi di cui alle lettere a), b), c), e d), ed almeno pari a quella minima nei casi di cui alle lettere f) e g);
  - 3) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di 1200 mc. e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;
  - 4) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non localizzazione della nuova abitazione a società od Enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.
- f. Sono sempre ammessi gli interventi di opere interne nei limiti e con le modalità di cui all'art. 76 della L.R. 61/85.
- g. L'ampliamento residenziale dovrà avvenire recuperando parte del fabbricato rurale qualora questo costituisca unico corpo con l'abitazione; nel caso ciò non sia possibile, per documentati motivi, l'ampliamento dovrà essere contiguo ed in prosecuzione del fabbricato esistente, adeguandosi sotto il profilo tipologico. Nell'ampliamento dovranno, per quanto possibile essere eliminate le superfetazioni non congrue con la tipologia edilizia dell'edificio restando la possibilità di recuperare la volumetria.
- i. E' consentita l'edificazione di una nuova casa di abitazione alle seguenti condizioni:
  - 1) che sia in funzione della conduzione del fondo ;
  - 2) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
    - a. di 60 ha con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduo e pascolo cespugliato
    - b. di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo arborato, castagneto;
    - c. di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto
    - d. di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminati-vo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato
    - e. di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a frutteto, vigneto, oliveto, etc.
    - f. di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

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



Legge Regionale 31 Ottobre 1980, n. 88.

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

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

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

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

- j. La costruzione di annessi rustici (con esclusione delle stalle) sono ammessi in rapporto alla qualità delle singole colture, sempreché sia comprovata la necessità dell'intervento sulla scorta di una relazione tecnica, economica ed il fondo abbia le seguenti superfici minime, con le seguenti limitazioni di densità edilizia:

- a) di 1 ha con un rapporto di copertura del 2% del fondo rustico per i terreni a coltura intensiva (prato, cereali);
- b) di 0,5 ha con un rapporto di copertura del 3% del fondo rustico per le colture intensive (orticola, frutteto, vivai).

- l. La costruzione di stalle è ammessa, sempreché il fondo abbia una superficie minima di 0,5 ha e con un rapporto di copertura del 2% del fondo rustico.

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

- m. Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, sempreché priva di strutture murarie fuori terra, può essere installata senza l'obbligo di concessione od autorizzazione edilizia, senza i limiti di superficie coperta.

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

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

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



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

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

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

Per gli ampliamenti residenziali che, per documentati motivi non possono essere realizzati all'interno del corpo di fabbrica esistente, dovranno essere rispettate le seguenti norme:

1) Altezza conseguente all'edificio esistente, fermo restando il rispetto delle altezze minime interne, previste dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili

2) Distanza minima dai confini: ml. 5,00 o a distanze minori fino a confine previo accordo registrato tra privati, con possibilità di costruzioni in aderenza

3) Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica:  $D_f = \text{ml. } 10,00$  oppure  $\text{ml. } 5,00$  tra pareti non finestrate

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

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

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

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

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

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

10) Sono vietate le tapparelle avvolgibili di plastica od altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri di legno del tipo a libro o a ventola semplice.

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

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

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

Tipologia isolata

Altezza massima:  $H_{\text{max}} = \text{ml. } 7,00$

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

Distanza minima dai confini:  $\text{ml. } 5,00$

Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica:  $D_f = \text{ml. } 10,00$



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

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

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

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

In queste, gli interventi prevalenti consistono nella manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo di mc. 800, compreso l'esistente, per ogni edificio stabilmente abitato alla data di adozione del presente progetto di P.R.G.

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

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

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

#### **A) Edilizia esistente**

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

- per gli edifici contrassegnati da grado di protezione, individuati negli elaborati di progetto in scala 1:1000, è assegnato il sedime ove è possibile eseguire gli ampliamenti consentiti (sedime inteso come inviluppo max e non come superficie coperta massima);
- per gli edifici contrassegnati con grado di protezione 1-2-3, non sono ammessi gli ampliamenti;
- per i volumi edilizi non residenziali contrassegnati dal grado di protezione n. 8, ristrutturazione urbanistica, è ammesso il cambio di destinazione ai fini residenziali con un recupero massimo della



volumetria esistente sino a 800 mc.;

- riutilizzo dei corpi precari od aggiunti o delle superfetazioni oggetto di condono edilizio, di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale;
- tutti i corpi precari aggiunti o superfetazioni non concesionate o non oggetto di Con- dono Edilizio, andranno demoliti senza ricostruzione,
- per gli edifici produttivi esistenti è consentito il cambio di destinazione d'uso in parziale "commerciale" fino ad un massimo di 50 mq., fatto salvo il reperimento dello standard commerciale, di cui all'art. 25 della L.R. 61.
- per gli annessi rustici esistenti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione è consentito l'ampliamento nel rispetto del rapporto di copertura del 2% della superficie del fondo e comunque per una nuova superficie non superiore a 100 mq. nel caso di impossibilità di nuova edificazione in zona E1, E2 o E3 e semprechè sia comprovata la necessità dell'intervento sulla scorta di una relazione tecnica ed economica

2) Altezza massima: conseguente all'edificio esistente, fermo restando il rispetto dell'altezza minima interna prevista dal Regolamento Edilizio per i locali in esso ricavabili

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

#### B) Nuova edificazione

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

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

3) Altezza massima: mt. 6.50

4) Numero 2 piani oltre il sottotetto; è sempre ammesso un piano completamente inter- rato e seminterrato

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

6) Le falde di copertura devono essere prevalente mente due con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, che non devono es- sere piane, sono ammessi solo coppi e/o tegole color coppo (laterizio)

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

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può in casi di particolare interesse paesaggistico, ambientale o storico, richiedere campionature dei colori

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

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

10) Sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica od altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri





in legno del tipo a libro o a ventola semplice.

11) Si sottolinea l'importanza del rapporto che intercorre tra l'ubicazione dell'edificio e l'accesso, sia che questo avvenga attraverso un ponte gettato su un canale di scolo, sia che avvenga direttamente dalla strada pubblica con un cancello.

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

13) La nuova edificazione nell'ambito di tale sottozona è subordinata all'approvazione di un progetto unitario e alla realizzazione e/o integrazione – a carico dei soggetti attuatori – delle opere di urbanizzazione a servizio del nucleo rurale (compresi marciapiedi, parcheggi, piazzole ecologiche, impianti a rete, ecc.), secondo le prescrizioni che saranno impartite dal Comune in relazione alla collocazione delle nuove costruzioni, allo stato di infrastrutturazione in atto, alla dimensione degli interventi, mediante convenzionamento.

### **Articolo 23 - ZONE F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

Queste zone sono destinate:

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

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

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

Le aree sono così disciplinate:

#### **a) Aree per istruzione**

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

Valgono le seguenti norme:

If = 2 mc/mq.

H = ml. 10.00

Ds = ml. 10.00

Dc = ml. 10.00

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

#### **b) Aree per attrezzature di interesse collettivo**

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di interesse pubblico, come Municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, sedi della viabilità stradale.

Sono altresì ammessi terminali stradali, depositi autocorriere pubblici o di interesse pubblico. Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli. Volumetria secondo necessità.





### c) Aree a parco per il gioco e lo sport

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

Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco ed il tempo libero.

Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

If = 0.5 mc/mq.

H = ml. 3,00

Ds = ml. 10.00

Dc = ml. 5.00

### d) Aree per parcheggi

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

Si prescrive, in sede di attuazione degli interventi nei parcheggi, la messa a dimora di alberature e masse arboree sia internamente che lungo il perimetro, evitando la formazione di aree impermeabilizzate.

## Articolo 24 - ZONE A VERDE PRIVATO

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

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

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

Per il verde privato relativo alla riclassificazione di aree precedentemente edificabili, operata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 della L.R. n. 4/2015, sono consentiti unicamente gli interventi di sistemazione e manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio vegetazionale, propedeutici anche alla valorizzazione dell'aspetto paesaggistico-ambientale e storico-culturale che essi possono rappresentare.

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

Tali beni riguardano fabbricati, colmi e colmelli ed in genere tutti gli elementi aventi particolari pregi architettonici ed artistici o, comunque, costituenti parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

### 1. Destinazioni d'uso

Oltre alle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G. per le zone e aree incluse nell'ambito di tutela, sono consentite le seguenti destinazioni: residenze, pubblici esercizi, alberghi, negozi, attività culturali e sociali, artigianato di servizio e artistico, purché compatibili con i valori da tutelare. Sono escluse le discoteche e le sale giochi. In caso di modifica alla destinazione d'uso da "Annesso rustico" a una di quelle di cui sopra, nell'area agricola di pertinenza dell'azienda in cui insiste il fabbricato non è



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

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

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

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

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

- 1) Categoria "A": comprende i fabbricati o complessi caratterizzati dalla presenza di manufatti edilizi che hanno conservato nel tempo i caratteri tipici dell'architettura rurale del luogo leggibili nell'impianto tipo-morfologico. Gli interventi ammissibili sono quelli di cui all'art. 38 - grado 2 delle presenti N.T.A. (restauro conservativo)
- 2) Categoria "B": comprende tutti i fabbricati o complessi il cui impianto anche ove abbia subito trasformazioni per aggregazioni, ampliamenti o fusioni, è chiaramente leggibile. Gli interventi ammissibili sono quelli di cui all'art. 38 - grado 3 delle presenti N.T.A. (ristrutturazione parziale tipo A)
- 3) Categoria "C": comprende tutti quei fabbricati o complessi il cui impianto tipologico è stato rimaneggiato ed alterato in modo tale da essere ricostruibile attraverso la documentazione storica ed il raffronto tipologico. Gli interventi ammissibili sono quelli di cui all'art. 38 - grado 4 delle presenti N.T.A. (ristrutturazione parziale di tipo B).

### Tutela e riqualificazione degli spazi esterni

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

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

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

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

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

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze



all'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio e modesti ampliamenti.

Gli interventi consentiti con intervento diretto sono:

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

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

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

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

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

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

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

Tale ripristino tipologico e rinnovo si attua mediante:

- interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, quali androni, blocchi scale, portici

- interventi atti a ripristinare la forma, la dimensione ed i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte, quali corti, cortili, etc.

- interventi atti a ripristinare tutti gli elementi organici del tipo edilizio preventivamente definito, quali partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, particolari elementi di finitura.

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

1) ristrutturazione edilizia globale

2) cambio di destinazione d'uso di tutti i volumi secondo le destinazioni previste ai punti A del precedente art. 7

3) le demolizioni e l'esecuzione di opere esterne atte a valorizzare l'organizzazione morfologica e distributiva delle particelle edilizie nel loro insieme

4) nei casi di esigenze igienico-sanitarie o di motivate esigenze socio-economiche e' consentito l'aumento di mc. 50 per unità abitativa, da concedersi una sola volta.

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

Gli edifici agricoli dismessi, e siti nelle zone agricole E3 e E4 nonché nelle zone RNI, RNO, PR, PA, individuati nella tavola n. 13.1 in scala 1:5000, possono ottenere il cambio di destinazione d'uso all'interno dei seguenti parametri:

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

R = residenza entro il limite di due unità;

C = negozi, studi professionali, attività commerciali, entro il numero massimo di due unità con superficie



utile calpestabile di mq. 300 globali;

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

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

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

- volumetria max: non superiore a quella indicata nel repertorio – allegato A
- intervento ammessi: quelli previsti dal repertorio - allegato A

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

Per gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo è da predisporre una scheda puntuale completa di analisi e valutazioni di carattere agronomico a dimostrazione della cessata funzionalità, nonché delle previsioni progettuali con l'indicazione e la quantificazione delle nuove destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto delle norme del P.A..

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

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

- ville e relativi arredi.

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

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

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

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

- a) non sono ammessi interventi che diminuiscano l'accessibilità, la fruibilità e la panoramicità attuale dei beni, comprensivi delle pertinenze e delle aree libere;
- b) la delimitazione delle aree di pertinenza individuate in tavole di piano può subire in sede di progetto documentate modificazioni, purché non risulti alterato il valore di unitarietà con il bene di riferimento. A tal fine la documentazione allegata al progetto deve comprovare il fondamento storico, morfologico e funzionale della nuova delimitazione. Per le ville, le modificazioni alla delimitazione delle aree di pertinenza non sono ammesse, se non secondo le indicazioni del Progetto Ville;
- c) il progetto di restauro deve prevedere, contestualmente agli interventi conservativi, la demolizione delle superfetazioni e delle aggiunte degradanti l'eventuale riuso delle aggiunte coerenti e gli interventi



necessari per l'adeguamento ai requisiti di qualità igienica, funzionale, di sicurezza e di agibilità. Questi ultimi interventi devono attuarsi nel pieno rispetto delle strutture originarie interne ed esterne, degli spazi rappresentativi e di connessione e delle aree di pertinenza e possono essere attuati con l'impiego di tecniche e materiali moderni, nel qual caso devono essere riconoscibili quali integrazioni funzionali dell'organismo originale, senza comprometterne l'apprezzabilità';

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

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

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

Sono comunque consentiti:

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

#### **Articolo 30 - PAESAGGI AGRARI**

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

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

Ove non vi siano preesistenze è consentita la realizzazione dei fabbricati rurali nel rispetto della sottozona prevista dalla tavola 13.1 (generalmente zone agro-forestali o zone E3).

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Articolo 33 - VIABILITA' - STRALCIATO**

Articolo stralciato a seguito di adeguamento del P.R.G. al nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

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

Articolo stralciato a seguito di adeguamento del P.R.G. al nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

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

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

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

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

1) ex cava di calcare posta a Sud del centro abitato - Nel piazzale di cava è previsto un insediamento produttivo. Vanno applicate le norme significative della zona D1

2) ex cava di calcare posta a Sud-Est del centro abitato (Cava Costa) - La nuova destinazione prevede una zona per "aree attrezzate a parco, gioco e sport"

3) ex cava di calcare posta a Sud del centro abitato - (Laghetto delle rose). La nuova destinazione



prevede una zona per "aree attrezzate a parco, gioco e sport"

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

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

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

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

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

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





## TITOLO IV - CARATTERI TIPOLOGICI

### Articolo 38 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE

Definizioni:

- a) zone di degrado: individuate nelle tavole di Piano Regolatore ai sensi dell'art. 27 della L.S. 457 e dell'art. 18 della L.R. 61/85;
- b) unità abitativa: corpo di fabbrica o parte di questo a grado di protezione;
- c) delimitazione dei lotti od aree soggette a vincolo di non edificazione: aree scoperte di pertinenza all'unità edilizia costituente il lotto storico
- d) limite massimo di ampliamento: limite entro cui è possibile sviluppare l'eventuale ampliamento per unità edilizia, qualora consentito dalle norme di zona.

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

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

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

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

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

Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE: sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente.

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

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



**Grado 7 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE:** sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.R.G.

Con la data di adozione del presente P.R.G., gli edifici classificati con grado di protezione, non potranno essere demoliti o subire alterazioni tali da comprometterne i caratteri essenziali, anche se tali interventi risultassero conseguenti ad atti amministrativi già approvati.

Tali atti dovranno essere revocati.

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria. La manutenzione straordinaria è pure ammessa, previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici compresi in aree a destinazione pubblica.

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

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

Il tipo di intervento prevede:

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

### **Articolo 39 - CARATTERI TIPOLOGICI**

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

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

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

Avremo le seguenti tipologie:

a) **conseguente all'antica:** per gli elementi pedonali, le soluzioni architettoniche e gli involucri, dovranno uniformarsi alle preesistenze ed al rito oggetto di intervento. Riletture tipologiche e formali dovranno essere la diretta conseguenza di approfondite analisi storico-ambientali;

b) **isolata o unifamiliare:** per tali edifici, caratterizzati da una tipologia familiare ad uno o più piani con eventuale sottotetto od interrato

c) **bifamiliari:** per tali edifici, caratterizzati da n. 2 alloggi

d) **schiera:** tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute e continue; è ammessa l'interruzione con minimo di ml. 2, tra pareti cieche e con minimo di ml. 2, tra parti con pareti cieche e con un minimo di 4 unità

e) **casa in linea e a corte:** trattasi di edificio continuo, in linea aperta (casa in linea) o chiusa (casa a corte), a due o più piani fuori terra, con alloggi sviluppati su uno o due piani. Una delle fronti prospetta generalmente una strada, anche a distanza zero da essa; l'altra il giardino o la corte comune.

f) **casa isolata a blocco:** trattasi di edificio, a due o più piani fuori terra, più eventuale piano interrato o seminterrato, derivante da una concezione unitaria per quanto riguarda la morfologia e le destinazioni d'uso, spesso con spazio libero all'interno.

g) **casa a torre:** trattasi di edificio a prevalente sviluppo verticale, con un numero variabile di alloggi per piano disimpegnati da una scala centrale o laterale

h) **interventi coordinati:** con tale simbologia, viene posto il vincolo per tutti gli edifici comprensivi, di eseguire una progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi.

Il Progetto unitario dovrà definire gli elementi planivolumetrico, le forature, l'arredo degli spazi



coperti, i percorsi carrabili, pedonali, gli spazi a parcheggio, il tipo di copertura ed i materiali di finitura.

## **TITOLO V - NORME PER LE ZONE VINCOLATE**

### **Articolo 40 - ZONA DI RISPETTO STRADALE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Articolo 42 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE**

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

In tali zone è vietata l'edificazione di nuovi fabbricati e l'ampliamento di quelli esistenti. Sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

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

della circolazione, i valori storici, architettonici ed ambientali.

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

### **Articolo 43bis - DISPOSIZIONI IN MERITO AI SITI RETE NATURA 2000**

La progettazione esecutiva di ogni singolo intervento comprenda anche gli elaborati previsti dalla D.G.R. 2803 del 4 ottobre relativa a "Guida Metodologica – Procedure e modalità operative", con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazioni proposte e/o le



eventuali alternative proposte.

L'esecuzione di ogni singolo intervento tenga anche conto delle considerazioni previste dal "Principio di precauzione", che in sostanza di che *"...In caso di rischio di danno grave io irreversibile, l'assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l'adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale"*.

Sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.

I tempi di esecuzione dei lavori dovranno essere brevi, eseguiti in periodi idonei per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti flora – faunistiche presenti.

Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; dovranno essere utilizzate miscele e lubrificanti ecologici.

Sia programmato un sistema di monitoraggio, dopo la realizzazione degli interventi ed eseguito periodicamente, in modo da tenere sotto controllo tutte le emissioni (fumi, rumori, gas, illuminazione, acque reflue e quelle dell'eventuale ciclo di lavorazione, ecc.) affinché le stesse rimangano entro i limiti di legge.

Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, si prescrive di utilizzare esclusivamente specie autoctone, come da elenco nella relazione di incidenza ambientale redatta dal dott. Antonio Mazzetti".



## **TITOLO VI - CARATTERE DEGLI INTERVENTI**

### **Articolo 44 - CARATTERE DEGLI INTERVENTI**

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

a) Allineamenti: prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate dalle preesistenze o dei grafici di progetto.

b) Portici: prescrizione di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, etc.) da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale.

c) Passaggi coperti: elementi pubblici, di uso pubblico o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzione e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua

d) Limite massimo sedime: limite degli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte da nuovi edifici e dagli ampliamenti

e) Percorsi pedonali: tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazione tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamento che ne usufruiscono.

f) Filari ad alto fusto: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra esse

g) Piazze pedonali: tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nel grafico 1:2000 ferme restando le quantità di P.R.G., in caso di progettazione o disposizioni comunali,

h) Viabilità di progetto: indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse od all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni.

N.B. Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico, quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali e piazze pedonali di cui ai punti b), c), e), g) del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisiche svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. N. 384 del 27.04.1978.



## **TITOLO VII - DEFINIZIONE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **Articolo 45 - DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI**

#### **CORTILE**

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

#### **LASTRICO SOLARE (SOLARIUM)**

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

#### **CHIOSTRINA (CAVEDIO)**

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

#### **PORTICO**

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

#### **PORTICATO (PASSAGGI COPERTI O GALLERIE)**

È un portico allungato ed ampio, oppure un insieme di portici.

#### **LOGGIA**

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

#### **BALCONE**

È una struttura piana, a sbalzo, sporgente dal fronte del fabbricato

#### **VOLUME TECNICO**

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

### **Articolo 46 – PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI COSTRUZIONI A CONFINE O IN ADERENZA - STRALCIATO**

Articolo stralciato a seguito di adeguamento del P.R.G. al nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

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

Articolo stralciato a seguito di adeguamento del P.R.G. al nuovo Regolamento Edilizio Comunale.



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

### **Articolo 48 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

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

### **Articolo 49 - VALIDITA' DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE APPROVATE IN DATA ANTERIORE ALLE PRESENTI N.T.A**

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

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

### **Articolo 50 - ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE**

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

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle presenti N.T.A., limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico.

### **Articolo 52 - NORME ABROGATE**

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

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

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





## NORME INTEGRATIVE

### Articolo 1 - DEFINIZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

#### A) SOTTOZONE AGRICOLE

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

- E1** di salvaguardia ambientale - aree che, mantengono considerevoli aspetti della composizione originaria del paesaggio per le quali gli obiettivi consistono nella conservazione integrale dell'assetto naturalistico e delle sue dinamiche evolutive con l'eliminazione o la massima riduzione possibile di ogni interferenza antropica in grado di minacciarle.
- E2** - aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

#### B) NORME GENERALI

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

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

- 1) Le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, che non devono essere piane, sono ammesse le tegole di laterizio di colore rosso mattone; le sporgenze di gronda non devono superare i cm. 50. La pendenza delle falde non deve essere superiore al 35%
- 2) Le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame o lamiera preverniciata colore testa di moro o simile
- 3) I materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (rosato chiaro, avorio chiaro, bianco, giallo) oppure con superfici di intonaco liscio a calce a fresco o a marmorino, colorato come sopra;  
Sono vietati in via assoluta i colori blu, marrone, nero e simili.
- 4) Le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza e altezza;
- 5) Sono vietate le tapparelle avvolgibili di plastica o altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri di legno del tipo a libro o a ventola semplice;
- 6) Non sono ammessi poggiali, ed altre forme di pensiline a sbalzo mentre sono consentite eventuali terrazze in nicchia (logge);
- 7) È vietata la costruzione di scale esterne, escluse quelle con altezza inferiore a m 1.00;



- 8) È proibita la formazione di terrapieni a ridosso delle abitazioni.
- 9) Nel caso di ampliamenti che non comportano anche la ristrutturazione globale dell'edificio originario, è consentita la realizzazione dell'intervento con adeguamento per forma, materiali, forometria dell'edificio originario non oggetto di ristrutturazione, nel rispetto dei punti sopraindicati.

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

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

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

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

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

In tutte le sottozone, E2, E2 di salvaguardia ambientale, negli interventi di ristrutturazione, restauro, ampliamento e demolizione e ricostruzione in loco, sono possibili per tutti i fabbricati modifiche al numero delle unità immobiliari, purché non in contrasto con la L.R. 24/85 e con le N.T.A. del P.A., e fatte salve le eventuali limitazioni conseguenti al grado di tutela.

## C) PRESCRIZIONI

### a) AMPLIAMENTI RESIDENZIALI

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

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

Per gli ampliamenti residenziali dovranno essere rispettate le seguenti norme:

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

### b) NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI



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

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

### C) ANNESSI RUSTICI

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

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

### ARTICOLO 2 - SOTTOZONA E1 DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

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

- ampliamenti ai sensi artt. 4 L.R. 24/85;
- per gli edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 quanto previsto dal successivo art. 20;
- restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ampliamenti per adeguamenti igienico sanitari, per dotazione di servizi igienici e per la copertura di scale esterne esistenti alla data dell'adozione del P.R.G. e legittimate;
- la demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità
- le serre così come descritte nei commi 8 e 10 dell'art. 6 della L.R. 24/85;
- annessi rustici nei limiti del 3% del fondo rustico se misura fino a 5 Ha, del 2% se il fondo è maggiore.

Non sono ammessi:

- la costruzione di nuovi edifici di tipo abitativo



- gli allevamenti zootecnici intensivi
- gli impianti di acquacoltura
- le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra.

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

Per gli interventi previsti, valgono le seguenti norme:

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

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

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

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

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

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

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

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

3) **EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE**

Per tutti gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto delle strade si applicano le disposizioni di cui ai primi due commi dell'art. 7 della L.R. 24/85.

4) **SERRE**

**Per le serre valgono le seguenti norme**

- Rapporto di copertura per le serre fisse senza struttura muraria fuori terra (tipo

A) o mobili (tipo C): nessun limite ,

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

**DESTINAZIONI D'USO**

Nelle sottozone **E2 DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE** sono ammesse solo destinazioni d'uso residenziali e di tipo agricolo. Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti (punto 5) normate dai successivi articoli 19, 20 e 21. Sono ammesse le destinazioni agri- turistiche per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 31.1.75 n. 21.



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

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

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

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

- 1) l'adozione di forme planivolumetriche semplici aventi sagoma a forma quadrata o rettangolare, che nel caso di edifici a schiera viene ampliata per aggregazione;
- 2) l'adozione di coperture regolari a due falde o a padiglione e manto in tegole laterizie a canale, con linee di gronda e di colmo a livelli il più possibile costanti;
- 3) l'adozione di poggiali in nicchia o comunque contenuti entro la sagoma dell'edificio;
- 4) l'esclusione di pensiline, tettoie ecc.;
- 5) l'esclusione delle scale esterne;
- 6) chiarezza di alternanza tra pieni e vuoti e l'adozione di forometria modulari tra loro, con contorni semplici e serramenti con ante d'oscuro, porte e portoni in legno ;
- 7) l'esclusione di rivestimenti non strutturali; qualora venga adottato un paramento intonacato l'uso di materiali adeguati con finiture a civile ( esclusione di graffiati, stollati ecc.)

e tinte a calce.

E' vietata l'asfaltatura delle strade bianche esistenti.

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

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

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

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

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

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



ammissibile.

Di eseguito si indicano gli interventi edilizi ammessi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M.

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

- solo il restauro per gli edifici individuati a norma, dell'art.10 della L.R. 24/85 e dalla L.1089/39



come, definito ai successivi artt. 20 e 3 ,

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e, ristrutturazione edilizia, come definito dall'art. 31, della Legge 5.8.78 n° 457,
- la demolizione e la ricostruzione fuori dalle fasce, di rispetto, con il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 3 della L.R. 24/85;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale, esterne, ampliamento della destinazione residenziale, delle residenze stabilmente abitate da almeno sette anni, da realizzarsi solo con il recupero dell'eventuale rustico, fino a complessivi mc 800. E' ammessa anche l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo ed in questo caso per utilizzazione della parte rustica deve intendersi il recupero della cubatura necessaria all'ampliamento e non già della struttura che anzi andrà demolita per una porzione di cubatura non inferiore a quella usata per l'ampliamento; nel caso in cui l'ampliamento sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo o associato e degli addetti all'azienda coadiuvanti e/o dipendenti della stessa, viene normato dall'art. 3 della L.R. 24/85 per quanto concerne la superficie minima del fondo e l'indice di edificabilità; anche in questo caso però l'ampliamento può essere attuato solo con il recupero di annessi rustici come prescritto per gli ampliamenti in generale; nel caso in cui l'ampliamento del fabbricato esistente venga ubicato al di fuori della fascia di rispetto si applicano le norme di cui al precedente punto B relative agli ampliamenti fino a mc 800 (comma 1° intervento terzo);

ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico- sanitario vigente (aumento delle altezze interne, modifica delle pendenze del tetto, adeguamento della superficie dei locali abitabili, ecc.).

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

### 1) COSTRUZIONE DELLA PRIMA CASA

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

### 2) AMPLIAMENTO DI FABBRICATI AD USO ABITATIVO

- Indice di edificabilità fondiaria: L.R. 24/85 art.3 e art. 4 (per ogni singola unità abitativa)
- Superficie minima del fondo: L.R. 24/85 art. 3; nel caso dell'art. 4 non prevista
- Numero massimo dei piani abitabili: n. 2 con la possibilità di raggiungere in ogni caso un numero di piani uguale a quello del fabbricato da ampliare
- Altezza massima degli edifici: m 7,00 con la possibilità in ogni caso di raggiungere l'altezza del fabbricato da ampliare
- Distanza minima dalle strade: D.M. 1.4.68. Nel caso di ampliamenti di fabbricati ubicati nelle fasce di rispetto non si deve sopravanzare verso strada il fabbricato esistente
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o in aderenza di costruzioni a confine
- Distanza minima tra edifici con pareti entrambe finestrate ml. 10.00. Distanza minima tra edifici senza pareti finestrate m 5,00 o in aderenza.

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





## RISPETTO

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

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

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

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

### 5) ANNESSI RUSTICI

La costruzione di annessi rustici (con esclusione delle stalle) è ammessa in rapporto alla qualità delle singole colture, semprechè sia comprovata la necessità dell'intervento sulla scorta di una relazione tecnica, economica ed il fondo abbia le seguenti superfici minime, con le seguenti limitazioni di densità edilizia:

- a) di 1 ha con un rapporto di copertura del 2% del fondo rustico per i terreni a coltura estensiva (prato, cereali);
- b) di 0,5 ha con un rapporto di copertura del 3% del fondo rustico per le colture intensive (orticola, frutteto, vivai).
- c) Per i fondi agricoli la cui superficie sia inferiore ai limiti di cui ai precedenti punti a) e b), con un rapporto di copertura dell'1% con massimo di 50 mq.;

- Numero massimo dei piani: n°1
- Altezza massima dei fabbricati: m 5
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5, in aderenza per costruzioni a confine
- Distanza minima dal ciglio strada: Ds = valgono le prescrizioni di cui agli elaborati di P.R.G tav. 13.1 con un minimo di ml. 10.00 e comunque nel rispetto dell'art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada.
- Distanza minima tra fabbricati e corpi di uno stesso edificio: m 10,00 o in aderenza a fabbricato ubicato a confine

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

Per quanto concerne gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti alla data di adozione del Piano Ambientale, ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria è subordinato al rispetto della normativa regionale e statale a riguardo della verifica o valutazione di compatibilità ambientale e, all'infuori dell'ambito applicativo di queste ultime, da uno studio di impatto ambientale che dovrà in particolare documentare l'assenza di apprezzabili interferenze con le aree e le risorse di interesse paesistico o ambientale evidenziate dal P.A. con le modalità di cui all'art. 7 delle N.T.A. del P.A.. Per tali impianti l'Ente Parco promuoverà iniziative per la loro ricollocazione in tempi, modalità e garanzia da definirsi anche in via convenzionale con i soggetti pubblici e privati interessati.

### 7) IMPIANTI DI ACQUACOLTURA

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



rustici

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

- Distanza minima dai confini di proprietà: m 20,00
- Distanza minima dalle abitazioni: m 20,00
- Distanza minima dai fabbricati non a servizio dell'impianto: m 10,00

## **8) SERRE**

- Rapporto di copertura per le serre senza struttura muraria fuori terra (tipo A): nessun limite
- Rapporto di copertura per serre con strutture murarie fuori terra (tipo B): 50 %
- Altezza massima (tipo B): m 5,00
- Distanza dai confini di proprietà (solo per serre tipo B): m 5,00
- Distanza dalla strada (solo per le serre tipo B): prescrizioni tav. 13.1 di P.R.G.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli interventi devono:

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



## 2) - INTERVENTI EDILIZI

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

- b.1)- Le utilizzazioni in atto devono essere mantenute, così come indicato nelle schede di progetto.
- b.2)- Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, devono rispettare le previsioni planovolumetriche in scala 1:500 o 1:1000 riportate nella scheda di progetto, che riguardano i valori massimi consentiti per la superficie coperta, il volume edilizio, l'altezza massima.  
Per i distacchi valgono le indicazioni riportate nella scheda di progetto e per quanto non specificato valgono le disposizioni di zona del Piano Regolatore Generale.  
Le superfici e i volumi massimi consentiti all'interno dell'ambito di intervento si ottengono sommando alle superfici e ai volumi esistenti gli ampliamenti consentiti.  
Sono fatte salve le maggiori altezze previste dal Piano Regolatore Generale.
- b.3)- Il progetto degli interventi edilizi deve comprendere anche gli spazi scoperti, da sistemare sulla base delle indicazioni riportate nelle previsioni planivolumetriche in scala 1:500 o 1:1000 della "Scheda di progetto".

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature riportati nella scheda, sono vincolanti nella quantità complessiva pari al 10%, o superiore, della superficie fondiaria.

La sistemazione degli spazi scoperti deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da evitare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti dall'ambiente circostante.

Per i parcheggi valgono comunque le disposizioni del successivo punto 3).

E' consentita la costruzione entroterra di piscine ad uso dell'attività turistica, senza strutture fisse (gazebo od altro) fuori terra.

## 3) - PARCHEGGI

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

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

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

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

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

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



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

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

## **5) - CONVENZIONE**

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

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

## **6) - DISPOSIZIONI FINALI**

a) - il progetto deve essere redatto sulla base di un rilievo topografico del terreno interessato, in scala adeguata, con la specificazione

a.1) - della superficie fondiaria, della superficie coperta e di pavimento, del volume edilizio, delle altezze dei singoli corpi di fabbrica, dei distacchi;

a.2) - delle attuali sistemazioni degli spazi scoperti con la specificazione delle alberature esistenti.

b) - La concessione edilizia viene rilasciata a seguito della riscontrata legittimità delle preesistenze edilizie indicate nella scheda di progetto come "**edificio esistente**".



## APPENDICE – CRONOLOGIA P.R.G.

Il Comune di Arquà Petrarca è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 01 dell'08.01.1997 (Co.Re.Co. n. 289/97) esecutiva ai sensi di legge;

- la Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 3266 del 09 settembre 1998 pubblicata del Bollettino Ufficiale della Regione del 02 ottobre 1998 n. 89 ha approvato con le modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della Legge Regionale n. 61/85, il Piano Regolatore Generale del Comune di Arquà Petrarca, facendo proprie le motivazioni e le conclusioni del parere della Commissione Tecnica Regionale n. 73 del 11.03.1998;
- il Consiglio Comunale con proprio atto n. 34 del 03 maggio 1999 ha preso atto delle prescrizioni di modifica di cui alla deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 3266 del 09 settembre 1998;
- con propria delibera n. 48 del 03.08.2001 è stata adottata la variante parziale n. 1 al P.R.G. per modifiche alle NTA e R.E., ai sensi dell'art. 50 comma 4 della L.R. 61/85, successivamente approvata a seguito dell'espletamento della procedura di approvazione con propria delibera n. 52 del 27.09.2001;
- con propria delibera n. 84 del 22.12.1999 è stata adottata la variante parziale n. 2 al P.R.G. per modifiche alla zonizzazione e rideterminazione perimetro area P.E.E.P., ai sensi dell'art. 50 comma 33 della L.R. 61/85, successivamente approvata a seguito dell'espletamento della procedura con Delibera di G.R.V. n. 982 del 20.04.001;
- con propria delibera n. 61 del 30.09.2004 è stata adottata variante parziale al P.R.G., ai sensi dell'art. 50 c. 4 della L.R. 61/85, per modifiche alla sezione stradale di via Aganoor per realizzazione di marciapiede, successivamente approvata definitivamente con delibera di C.C. 6 del 10.02.2005;
- con propria delibera n. 26 del 01.04.2004 esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio Comunale ha provveduto all'adozione della variante parziale n. 4 al P.R.G.;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15.07.2004 sono state esaminate le osservazioni e per mero errore di trascrizione è stato riportato il seguente oggetto: "Variante parziale n. 4 al P.R.G. – Approvazione" invece che indicare il vero oggetto che è l'esame delle osservazioni pervenute;
- dopo la data di approvazione della delibera di Consiglio Comunale n. 50/2004 sono pervenute presso il protocollo generale del Comune ulteriori n. 09 (nove) osservazioni;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 10.02.2005 si è provveduto a controdedurre alle ulteriori o osservazioni pervenute fuori termine e rettificare l'oggetto della delibera di C.C. n. 50/2004 sostituendolo con la seguente dicitura "Variante parziale al P.R.G. n. 4 - esame delle osservazioni", successivamente trasmessi in Regione per la superiore approvazione;
- la Giunta Regionale con delibera n. 1610 in data 28.06.2005 ha ritenuto meritevole di approvazione la Variante al Piano Regolatore Generale, previa introduzione di modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45, e di proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985, facendo proprie le valutazioni e le conclusioni espresse nella Valutazione Tecnica Regionale n. 78 del 28.02.2005;



- con propria delibera di n. 64 del 13.10.2005 si è provveduto a controdedurre alle proposte di modifica della Regione ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85 e con DGR n. 3899/2007 la Regione Veneto ha definitivamente approvato la variante parziale n. 4 con prescrizioni;
- con D.G.R. n. 3899 del 04.12.2007 è stata approvata definitivamente, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985, la Variante n. 4 al P.R.G.;
- con propria delibera n. 63 del 21.12.2006 è stata adottata la variante parziale n. 6 al P.R.G. per individuazione zona da adibire a servizi, ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. B) della L.R. 61/85, in attuazione dell'art. 48 comma 1 della L.R. 11/2004, successivamente approvata a seguito dell'espletamento della procedura di approvazione con propria delibera n. 14 del 22.03.2007;
- con propria delibera n. 7 del 26.02.2007 è stata adottata variante parziale n. 5 al P.R.G. per adeguamento schedatura edifici alle disposizioni di P.A., ai sensi del c. 1 art. 48 L.R. 11/2004, successivamente confermata con propria delibera n. 24 del 16.05.2007 ed approvata definitivamente con delibera di C.C. n. 53 del 28.09.2007;
- con propria delibera n. 43 del 31.07.2007 è stata adottata la variante parziale n. 7 al P.R.G., ai sensi dell'art. 50 c. 4 della L.R. 61/85 come modificato dall'art. 48 c. 1 della L.R. 11/2004, per modifiche all'articolo del Regolamento Edilizio Comunale, successivamente approvata definitivamente con delibera di C.C. 54 del 28.09.2007;
- con propria delibera n. 70 del 14.12.2007, integrata modificata dalla delibera di C.C. n. 22 del 30.06.2008 è stata adottata la variante parziale n. 8 al P.R.G., ai sensi dell'art. 50 c. 4 della L.R. 61/85, per modifiche al tracciato stradale di Via Fonteghe, successivamente approvata definitivamente con delibera di C.C. 28 del 24.09.2008;
- con propria delibera n. C.C. n. 7 del 15.03.2010 è stata adottata la variante parziale n. 9 al P.R.G., redatta ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L.R. 61/85 lett. i), "... trasposizioni cartografiche e la correzione di errori connessi all'assunzione di una nuova base cartografica" e lett. l) "...modifiche alle norme tecniche di attuazione e al regolamento edilizio, con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici, nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità di attuazione", successivamente approvata definitivamente con delibera di C.C. 26 del 12.07.2010;
- con propria delibera n. 7 del 15.03.2012 è stata adottata la variante parziale n. 10 al P.R.G., ai sensi dell'art. 50 c. 4 lett. G della L.R. 61/85, per modifiche al tracciato stradale di Via Degli Ulivi, successivamente approvata definitivamente con delibera di C.C. 23 del 29.06.2012;
- con propria delibera n. 10 del 13.03.2013 è stata adottata la variante parziale n. 11 al P.R.G., ai sensi dell'art. 50 c. 4 lett. G della L.R. 61/85, per modifiche al tracciato stradale di Via Commezzare, successivamente approvata definitivamente con delibera di C.C. 27 del 25.06.2013;
- con propria delibera n. 36 del 25.09.2013 è stata approvata in variante parziale al P.R.G., con le procedure previste dall'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, il progetto di ampliamento e riconversione dell'attività esistente di farmacia redatto dall'arch. Ruzzon Davide di Monselice;
- con propria delibera n. 19 del 25.07.2017 è stata adottata la variante parziale n. 13 al P.R.G., ai sensi dell'art. 50 c. 4 lett. G della L.R. 61/85, per realizzazione di rotonda presso l'incrocio in località "Madonnetta" successivamente approvata definitivamente con delibera di C.C. 25 del 29.06.2017;



- con propria delibera n. 18 del 25.07.2017 è stata adottata la variante parziale n. 14 al P.R.G. di declassificazione di alcuni lotti urbani ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 c/d “varianti verdi”, successivamente approvata definitivamente con delibera di C.C. 24 del 26.09.2017;
- con propria delibera n. 33 del 03.09.2019 è stata adottata la variante parziale n. 16 al P.R.G., ai sensi dell'art. 50 c. 4 lett. H della L.R. 61/85, per ricavo di area FB in parcheggio di Via Aganoor per alloggiamento apparati POP per la fibra ottica, successivamente approvata definitivamente con delibera di C.C. 46 del 19.12.2019;
- con propria delibera n. 21 del 05.08.2020 è stata adottata la variante parziale n. 18 al P.R.G. di declassificazione di alcuni lotti urbani, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 c/d “varianti verdi”, successivamente approvata definitivamente con delibera di C.C. 5 del 22.03.2021;
- con propria delibera n. 47 del 09.12.2021 si è preso atto della modifica cartografica introdotta dalla variante verde n. 18.

\*\*\*\*\*