

# INDICE

<b><i>CAPITOLO 1</i></b>	pag.	02
<b><u>COORDINAMENTO URBANISTICO</u></b>		
ART.1 DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE	pag.	02
ART.2 ELABORATI DI P.R.G.	pag.	02
ART.3 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	pag.	03
ART.4 DESTINAZIONI D'USO	pag.	04
<b><i>CAPITOLO 2</i></b>	pag.	07
<b><u>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</u></b>		
ART.5 ZONE A	pag.	07
ART.6 ZONE B	pag.	17
ART.7 ZONE C <sub>1</sub> SPECIALI	pag.	19
ART.8 ZONE C <sub>1</sub>	pag.	21
ART.9 ZONE C <sub>2</sub>	pag.	23
ART.10 ZONE D <sub>1</sub>	pag.	24
ART.11 ZONE D <sub>2</sub>	pag.	27
ART.12 EDIFICI PRODUTTIVI IN ZONE NON OMOGENEE (L.R. 11/87)	pag.	27
ART.13 ZONE E – AGRICOLA	pag.	34
ART.14 ZONE F	pag.	37
ART.14.1 NORME PER L'INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE – INDIVIDUAZIONE DEI SITI.	pag.	43
<b><i>CAPITOLO 3</i></b>	pag.	45
<b><u>GLI ELEMENTI PUNTUALI SIGNIFICATIVI</u></b>		
ART.15 LE PRESCRIZIONI GENERALI COMUNI	pag.	45
ART.16 GLI ELEMENTI PUNTUALI SOGGETTI A VINCOLO MONUMENTALE, AI SENSI DELLA L.N. n. 1089/1939	pag.	45
ART.17 GLI EDIFICI DI VALORE STORICO-ARTISTICO ED ARCHITETTONICO	pag.	46
ART.18 GLI EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO ED AMBIENTALE NELLE ZONE AGRICOLE	pag.	46
<b><i>CAPITOLO 4</i></b>	pag.	46
<b><u>GLI STRUMENTI E LE MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</u></b>		
ART.19 GENERALITA' DEGLI INTERVENTI	pag.	47
ART.20 MODI DI INTERVENTO	pag.	48
ART.21 CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI	pag.	52
ART.22 TIPOLOGIE EDILIZIE	pag.	53
ART.23 REPERTORIO NORMATIVO	pag.	54
ART.24 VINCOLI DI SALVAGUARDIA	pag.	54
<b><i>CAPITOLO 5</i></b>	pag.	56
<b><u>DISPOSIZIONI TRANSITORIE</u></b>		
ART.25 NORME PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI IN DATA ANTERIORE ALL'ADOZIONE DEL P.R.G.	pag.	56
ART.26 SANZIONI	pag.	56
<b><i>CAPITOLO 6</i></b>	pag.	57
<b><u>REPERTORIO NORMATIVO ATTREZZATURE</u></b>		
ART.27 SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE	pag.	57

## CAPITOLO 1

### COORDINAMENTO URBANISTICO

#### **ART. 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE.**

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

Le norme di attuazione del P.R.G., esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

#### **ART. 2 - ELABORATI DI P.R.G.**

Le presenti norme fanno parte integrante, come elaborato n. 15b del Piano Regolatore Generale del Comune di Agna (PD) che, agli effetti delle previsioni, risulta così composto:

36 TAV. 13.1a	P.R.G.INTERO TERRITORIO COMUNALE	1:5000
37 TAV. 13.1b	P.R.G.INTERO TERRITORIO COMUNALE	1:5000
38 TAV. 13.2	RETI TECNOLOGICHE	1:5000
39 TAV. 13.3a	P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE - CENTRO OVEST	1:2000
40 TAV. 13.3b	P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE - CENTRO EST	1:2000
41 TAV. 13.3c	P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE VIA BOSCO VIA CAMPAGNON VIA CIMITERO	1:2000
42 TAV. 13.3d	P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE – FRAPIERO	1:2000
43 TAV. 13.3e	P.R.G. CENTRO STORICO LOC. “PIETRA”	1:500
44 TAV. 13.3f	P.R.G. CENTRO STORICO LOC. “CARRARE”	1:500
45 TAV. 13.3g	P.R.G. CENTRO STORICO LOC. “CHIESA”	1:500
46 TAV. 13.3h	P.R.G. CENTRO STORICO LOC. “FRAPIERO”	1:500
47 TAV. 13.3i	P.R.G. CENTRO STORICO LOC. “VIA DANTE”	1:500
48 TAV. 13.3l	P.R.G. CENTRO STORICO LOC. “CENTRO”	1:500
49 TAV. 13.3m	SISTEMAZIONE ARREDO URBANO DEL CENTRO	
50 ELAB. 14	BENI CULTURALI IN ZONA AGRICOLA DATI DI PROGETTO	
51 ELAB. 15a	REGOLAMENTO EDILIZIO	
52 ELAB. 15b	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
53 ELAB. 15c	REPERTORIO NORMATIVO	
54 ELAB. 16a	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
55 ELAB. 16b	VERIFICA DIMENSIONAMENTO	
56 13.3a	P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE - CENTRO OVEST	1:2000 A COLORI
57 13.3b	P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE - CENTRO EST	1:2000 A COLORI
58 13.3c	P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE - VIA BOSCO - VIA CAMPAGNON - VIA CIMITERO	1:2000 A COLORI
59 13.3d	P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE - FRAPIERO	1:2000 A COLORI

Le prescrizioni alle scale 1:2000 e 1:500 hanno, in caso di discordanza, prevalenza su quelle a scale maggiori.

\* \* \*

Fanno parte, invece, della fase conoscitiva ed analitica gli elaborati contraddistinti dai numeri da 1 a 12.b.

Detti elaborati, non hanno alcun valore legislativo e risultano, pertanto, depositati presso la sede comunale a puro titolo dimostrativo delle metodologie espresse nel P.R.G.; essi sono, suddivisi per temi, i seguenti:

- 1 - TAV. 1.1 AMBITI AMMINISTRATIVI SOVRACOMUNALI

2 - TAV. 1.2	AMBITI AMMINISTRATIVI COMUNALI
3 - TAV. 2	ANALISI STORICA DELL'INSEDIAMENTO
* TAV. 3	PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE
4 - TAV. 4	MOSAICO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI VIGENTI
5 - TAV. 5	PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE COMUNALI IN ATTO
6 - TAV. 6.1	DESTINAZIONE D'USO PREVALENTI DELL'EDIFICATO
7 - TAV. 6.2a	CLASSE D'ETA' DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI
8 - TAV. 6.2b	NUMERO DEI PIANI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI
9 - TAV. 6.2c	TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI
10 - TAV. 6.2d	DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI ALLOGGI
11* - TAV. 6.3	ATTIVITA' ED ATTREZZATURE PRIMARIE
12 - TAV. 6.4	ATTIVITA' ED ATTREZZATURE SECONDARIE
13 - TAV. 6.5	ATTIVITA' ED ATTREZZATURE TERZIARIE
* TAV. 6.6	ATTIVITA' ED ATTREZZATURE TURISTICHE
14 - TAV. 7	INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO
	* tavole omesse in quanto non significative
15 - TAV. 8	OPERE DI URBANIZZAZIONE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE A RETE
16 - TAV. 9	OPERE DI URBANIZZAZIONE - SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE
17 - TAV. 10.1	CARTA GEOMORFOLOGICA
18 - TAV. 10.2	CARTA GEOLITOLOGICA
19 - TAV. 10.3	CARTA DELLA CLASSIFICAZIONE AGRONOMICA
20 - TAV. 10.4a	CARTA DELLE ISOFREATICHE
21 - TAV. 10.4b	CARTA DELLE ISOBATE DELLA FREATICA
22 - TAV. 10.4c	CARTA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO
23 - TAV. 10.5	CARTA DELLE COLTURE INTENSIVE E DI PREGIO
24 - TAV. 10.6	CARTA DELLA TUTELA DEGLI INVESTIMENTI E DELLA INTEGRITA' DEL TERRITORIO
25 - TAV. 10.7	CARTA DELLA CLASSIFICAZIONE SOCIO ECONOMICA DELLE AZIENDE AGRICOLE
26 - TAV. 10.8	CARTA DEL PAESAGGIO AGRARIO
27 - TAV. 10.9	CARTA DELLE PENALITA' AI FINI EDIFICATORIE
28 - ELAB.10.10	RELAZIONE GEOLOGICA
29 - ELAB.10.11	RELAZIONE AGRONOMICA E SCHEDE F
30 - TAV. 11	VINCOLI E SERVITU'
31 - TAV. 12.1a	CENTRI STORICI - ART. 3 L.R. 80/1980 - PLANIMETRIA
32 - TAV. 12.1b	BENI CULTURALI IN CENTRO STORICO - DATI DI ANALISI
33 - TAV. 12.1c	BENI CULTURALI IN CENTRO STORICO - DATI DI ANALISI
34 - TAV. 12.2a	BENI CULTURALI ART. 10 L.R. 24/1985 - PLANIMETRIA
35 - TAV. 12.2b	BENI CULTURALI ART. 10 L.R. 24/1985 - SCHEDE DI ANALISI

### **ART. 3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.**

Il territorio comunale, secondo le grafie e le perimetrazioni dei citati elaborati di P.R.G., è suddiviso in:

- ZONE A
- ZONE B
- ZONE C1 SPECIALI
- ZONE C1
- ZONE C2

- ZONE D1
- ZONE D2
- ZONE E2
- ZONE E3
- ZONE F
  - a) ZONE di rispetto e tutela
  - b) ZONE per istruzione
  - c) ZONE per attrezzature di interesse comune
  - d) ZONE attrezzate per parco, gioco, sport
  - e) ZONE per piazze, mercati, viabilità e parcheggi

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) caratteri degli interventi.

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

#### **ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO.**

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

La sigla D.P. indica la destinazione principale della zona o della sottozona. 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.

4a) **Nelle zone residenziali** sono ammessi, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità stabilite dal repertorio normativo per le zone B, C1, C2 (Elaborato 15c) e dalle specifiche tabelle di Repertorio delle tavole significative per la ZONA A (Elab. 13.3d - 13.3e - 13.3f - 13.3g - 13.3h - 13.3i\_)

D.P.

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di mq. 150;

- laboratori artigianali, di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.L.S.S.);
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio;

A servizio delle nuove costruzioni e degli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nelle zone residenziali A, B, C1 speciale e C1 devono essere riservati appositi spazi per parcheggio, con superficie non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di volume costruito, e comunque in misura non inferiore ad un posto macchina per ogni unità abitativa, in appositi spazi ricavati all'aperto o al coperto, anche sotto i fabbricati. Per gli interventi su edifici esistenti è **possibile monetizzare** tali aree per parcheggi – previo specifico parere favorevole della Commissione Edilizia - qualora non sia oggettivamente possibile reperire le aree nel lotto di pertinenza dell'edificio.

Inoltre debbono essere previsti parcheggi al servizio delle nuove attività commerciali nella misura di mq. 100 per ogni 100 mq. di superficie lorda destinata a dette attività.

Per le nuove costruzioni il posto macchina deve essere obbligatoriamente ricavato all'interno del fabbricato.

#### 4b) Nelle zone produttive D1:

D.P.

- 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 mc. 500;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- le attività commerciali ammesse da strumenti attuativi approvati.

#### 4c) Nelle zone produttive D2:

D.P.

- le attività commerciali di qualsiasi categoria;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- studi professionali e commerciali;
- laboratori e magazzini artigianali;
- autorimesse;

- residenza del custode o del gestore con un volume massimo di mc. 500;
- residenza nelle quantità massime espresse nelle singole sottozone;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

4d) Nelle zone E2:

D.P.

- gli edifici strettamente necessari per la conduzione agricola del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, ecc.);
- la residenza per i conduttori del fondo, quando l'area di proprietà o gestione non risulti, neppure parzialmente, compresa in Zone E3; o quando quest'ultima dislocazione non consenta la possibilità di un organico intervento.

Per gli edifici aventi le caratteristiche previste dall'art. 10 della L.R. 24/85, le destinazioni d'uso e i modi di intervento sono quelli stabiliti dalla relativa scheda di progetto. (Elab. n. 14)

4e) Nelle zone E3:

D.P.

- la residenza per i conduttori del fondo;
- gli edifici pertinenti e di servizio alle aree agricole, le strutture produttive fisse (serre, magazzini, impianti) le attività già esistenti individuate ai sensi della L.R. 11/87, con esclusione delle attività produttive insalubri o da trasferire.

Per gli edifici aventi le caratteristiche previste dall'art. 10 della L.R. 24/85, le destinazioni d'uso e modi d'intervento sono quelli stabiliti dalla relativa scheda di progetto. (Elab. n. 14)

4f) Zone per servizi:

Le destinazioni d'uso ammesse nel repertorio numerico, con possibilità di permutare le destinazioni pubbliche tra le varie aree e zone.

## CAPITOLO - 2 -

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

#### **ART. 5 - ZONE A.**

ZONE A - Zone residenziali di interesse storico. Negli elaborati di Piano in scala 1:500 sono individuati i Centri di “La Pietra” (Elab. 13.3 d), “Le Carrare” (Elab. 13.3 e), “Chiesa” (Elab. 13.3 f), “Frapiero” (Elab. 13.3 g), “Via Dante” (Elab. 13.3h), “Centro” (Elab. 13.3 i) classificate come zone di tipo A.

Destinazioni d’uso: Art. 4a)

#### **INTERVENTI SULL’ESISTENTE**

Sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con riferimento al grado di protezione indicato, saranno ammessi i seguenti interventi:

- Grado 1 restauro filologico;
- Grado 2 risanamento conservativo;
- Grado 3 restauro propositivo;
- Grado 4a ristrutturazione parziale tipo A;
- Grado 4b ristrutturazione parziale tipo B;
- Grado 4c ristrutturazione totale;
- Grado 5a demolizione e ricostruzione;
- Grado 5b demolizione e ricostruzione con aumento di volume
- Grado 6 demolizione senza ricostruzione;
- Grado 7 ristrutturazione urbanistica;

Salvo diverse ed ulteriori prescrizioni per gli edifici esistenti nelle singole aree, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Individuazione dei lavori da far rientrare negli interventi elencati:

#### **Manutenzione ordinaria**

Sono interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici.

Tali interventi riguardano le finiture degli edifici, (pavimenti, rivestimenti, infissi, tinteggiature interne ed esterne, etc.) nonché le opere dirette ad integrare in efficienza impianti idrici, di riscaldamento, di ascensione preesistenti, sempre che non comportino la costruzione di volumi, anche tecnici, in ipotesi necessari; devono essere distinte le opere da realizzare all’esterno da quelle da realizzare all’interno dell’immobile. Per tali interventi non è richiesta né l’autorizzazione né la concessione, ed è sufficiente la comunicazione al Sindaco salvo

quando si tratti di interventi che interessano l'esterno dell'edificio, ad esempio tinteggiature e rivestimenti esterni, infissi, scuri, etc.

**Rientrano nell'ordinaria manutenzione:**

- 1) Sostituzione di elementi del manto di copertura o rimaneggiamento anche completo dello stesso purché con uguali materiali eventualmente imposti da norme di Piano.
- 2) Inserimento sotto il manto di copertura di elementi di isolamento (adeguamento Legge 373).
- 3) Consolidamento elementi decorativi, fregi, mensole, cornicioni, etc. o loro parziale sostituzione previa documentazione fotografica dello stato di fatto.
- 4) Riparazioni tramezzi.
- 5) Risanamento pavimentazione tetti piani.
- 6) Riparazione o sostituzione di elementi di isolamento e impermeabilizzazione.
- 7) Sostituzione di apparecchi (o parti) di servizi igienici.
- 8) Sostituzione di parte di impianti.
- 9) Inserimento di elementi, vuoti ad integrare, ampliare e completare gli impianti esistenti con esclusione di accessori ed elementi esterni.
- 10) Rifacimento o costruzione di rivestimenti interni.
- 11) Riparazione di pavimenti esterni.
- 12) Risanamento e rifacimento pavimenti interni senza modifica delle quote.
- 13) Risanamento vespai senza modificare le quote.
- 14) Impermeabilizzazioni interne di scantinati.
- 15) Riparazione di infissi esterni.
- 16) Riparazione o sostituzione di infissi interni.
- 17) Riparazione recinzione.
- 18) Ripristino di parte di intonaci esterni.

**Manutenzione straordinaria**

Sono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per innovare e sostituire "parti" anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso, così come disposto dall'art. 31 L. 457/78.

Devono essere tesi a mantenere in efficienza l'edificio e i singoli alloggi e/o realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Per questi interventi è ugualmente richiesta solo l'autorizzazione del Sindaco, previa dettagliata descrizione grafica e fotografica dello stato di fatto e del progetto.



### Rientrano nella straordinaria manutenzione:

- 1) Rifacimento di parte delle strutture del tetto, senza modifiche del piano di imposta.
- 2) Rifacimento del manto di copertura con materiale diverso (purché compatibile con eventuali normative), senza modifica del piano di posa.
- 3) Consolidamento, demolizione e ricostruzione di parte di solai senza modifica del piano di imposta.
- 4) Consolidamento anche con rimozione e ricostruzione di parti modeste di muri portanti, strutture e fondazioni e senza modifiche nei materiali o nei sistemi statici.
- 5) Demolizione e ricostruzione tramezzi con le caratteristiche funzionali precedenti, quindi anche con piccoli spostamenti e/o con modifiche nei materiali.
- 6) Inserimento di nuovi servizi igienici con eventuale costruzione di tramezzi.
- 7) Demolizioni di tramezzi finalizzate all'ampliamento di qualche locale senza modifiche distributive.
- 8) Costruzione di caminetti e relativo camino.
- 9) Costruzione di canne fumarie interne e relativo comignolo conforme alle norme di Piano.
- 10) Rifacimento o sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni anche con nuovi materiali purché conformi alle norme di Piano per la zona o alle situazioni ambientali.
- 11) Rifacimento pavimentazioni esterne purché compatibili con eventuali normative di zona.
- 12) Costruzione di pavimenti esterni per viottoli, marciapiedi, etc. purché compatibili con le norme di Piano per la zona.
- 13) Sostituzione infissi interni purché compatibili con le norme del Piano per la zona.
- 14) Realizzazione vespai.
- 15) Sistemazioni o sostituzione di scale interne senza modifiche dello schema distributivo interno.

Gli interventi summenzionati non devono venire realizzati come un insieme sistematico di opere che possano portare ad una trasformazione dell'organismo edilizio, previa una pluralità di interventi organizzati e coordinati tra loro in un progetto unitario.

Per esempio non sarà possibile demolire e ricostruire "tutti" i solai di un edificio, demolire e ricostruire tutte le pareti di un appartamento, etc.

### **GRADO 1) RESTAURO FILOLOGICO**

Intervento volto a conservare i valori formali e storici dell'edificio o a ripristinare o evidenziare l'originario assetto distributivo orizzontale e verticale interno ed esterno, i rapporti volumetrici, le partiture e proporzioni dei fori, i tipi e le forme delle coperture e dei profili planialtimetrici nel massimo rispetto di materiali, tecniche costruttive e sistemi statici.

Nel caso di stratificazione sovrapposte, la liberazione di una struttura di epoca anteriore si giustifica solo a condizione che gli elementi rimossi siano di scarso valore, che la

composizione architettonica rimessa in luce costituisca una testimonianza di grande valore storico, archeologico o estetico e che e che il suo stato di conservazione sia ritenuto soddisfacente.

E' da escludersi accettabile la ricomposizione di parti esistenti di mura smembrate, che comunque dovrà essere sempre riconoscibile e limitata al minimo necessario a garantirne la conservazione e la continuità formale.

I lavori saranno preceduti da una rigorosa documentazione analitica grafica e fotografica che sarà aggiornata nella parte grafica e fotografica con quella relativa alle fasi di liberazione, integrazione e ricomposizione degli elementi tecnici e formali identificati durante tali lavori.

Il giudizio sul valore degli elementi in questione e la descrizione circa la eliminazione da eseguirsi non dipendono dall'autore del progetto bensì dagli Enti competenti per la tutela dei beni culturali e ambientali.

## **GRADO 2) RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio mantenendone inalterati i caratteri distributivi orizzontali e verticali interni ed esterni.

Il consolidamento delle parti strutturali può essere assicurato, qualora le tecniche tradizionali si rilevassero inadeguate, mediante l'ausilio di tutti i più moderni mezzi la cui efficienza sia stata dimostrata da dati scientifici e sia garantita dall'esperienza.

Rientrano nel risanamento il consolidamento di fondazioni, muri portanti, solai, scale con eventuali modifiche nei materiali e nei sistemi statici, coerentemente con lo stato di fatto dell'edificio.

L'impiego generalizzato di nuove tecnologie e materiali è consentito nel caso sia documentata nel manufatto in oggetto la sostituzione dei materiali originali in modo irreversibile.

Non è consentito modificare la posizione di murature portanti interne ed esterne, il piano di posa di solai e volte, scale e rampe, fori e luci e copertura.

## **GRADO 3) RESTAURO PROPOSITIVO**

Intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità.

Tale intervento comprende il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso,

l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio finalizzata ad un uso più appropriato alle attuali esigenze degli edifici ed alloggi esistenti.

Gli interventi riguardano l'organismo edilizio nel suo insieme e la finalità del restauro viene attuata mediante un insieme sistematico di opere, cioè con una pluralità organizzata di opere e di interventi coordinati tra loro in un progetto unitario.

Il ripristino storico-estetico degli edifici e la migliore funzionalità si perseguono comunque nel rispetto "degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso".

#### Possono rientrare nel restauro propositivo:

- 1) Tutti gli interventi previsti per la manutenzione quando vengano attuati mediante un insieme sistematico di opere.
- 2) Demolizione e ricostruzione dei solai con modifiche al piano di posa qualora siano finalizzati ad un ripristino storico e ad un risanamento igienico.
- 3) Demolizione e ricostruzione di parte di murature, strutture e fondazioni con eventuali modifiche nei materiali e nei sistemi statici.
- 4) Scale.
- 5) Apertura in breccia o tamponamento di porte-finestre con o senza modifiche della distribuzione interna, finalizzate ad un ripristino storico o ad un risanamento igienico. Comunque non deve essere alterato lo schema della partitura originaria delle facciate.
- 6) Demolizioni tramezzi.
- 7) Costruzione tramezzi.
- 8) Inserimento di nuovi impianti.
- 9) Demolizione e ricostruzione di scale con o senza mantenimento dell'originaria funzione e posizione, ma nel rispetto dei materiali originali.

#### **GRADO 4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere e induce il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e può portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Essa ha lo scopo di trasformare l'organismo edilizio cioè mutare in parte o in tutto la struttura, la tipologia, la destinazione d'uso dell'edificio.

La finalità è quindi innovatrice al contrario del restauro e del risanamento che hanno finalità conservatrici.

La ristrutturazione quindi pur permettendo di operare in una vasta fascia di intervento non si deve configurare come demolizione totale, o di una parte consistente, e ricostruzione.

Si devono intendere ammissibili, quindi, e solo per i manufatti indicati, contenute modifiche di forma con altrettanto contenute trasposizioni di volume, che in ogni caso non comportino la distruzione totale dell'edificio originario e ne conservino il volume.

Per tutto il territorio comunale tale intervento sarà suddiviso in tre sottoclassi, caratterizzate ognuna da diversi gradi di salvaguardia dei caratteri originari dell'edificio.

#### **GRADO 4a) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A"**

Vi rientrano quegli interventi che, posti in atto in alcune parti dell'edificio, ne consentono la modifica della destinazione d'uso senza alterare il modello tipologico distributivo interno orizzontale e verticale (sono eventualmente ammesse modeste modifiche di posizione agli elementi divisorii i quali dovranno comunque rimanere riconoscibili e corrispondenti a quelli originari).

#### **GRADO 4b) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B"**

Vi rientrano quegli interventi che, con operazioni che riguardano l'interno dell'edificio, ne permettono la completa trasformazione d'uso senza che venga alterato l'aspetto esterno dell'edificio.

Pertanto non dovrà essere variata la sagoma del fabbricato esistente e gli eventuali fori saranno ammessi solo se compatibili per partitura, proporzioni, allineamenti con quelli esistenti.

Ugualmente i fori facenti parte di una maglia originale e ben strutturata che dovessero venire tamponati, dovranno rimanere comunque riconoscibili.

#### **GRADO 4c) RISTRUTTURAZIONE TOTALE**

Comprende i casi di più completa trasformazione dell'organismo originario; in sostanza le modifiche possono essere radicali, supponendosi il fabbricato meritevole di salvaguardia non per valore proprio, ma per l'impatto della sua immagine nell'ambiente circostante.

In questa ottica gli interventi di sopraelevazione, dove specificamente previsti negli elaborati di progetto 1:500, elencati al capitolo "Interventi sull'esistente", del presente articolo, non devono comunque superare l'altezza in gronda dell'edificio più alto della cortina o, nel caso di fabbricato isolato, ml. 6.50 ugualmente in gronda, rispettando la pendenza tipica delle falde.

#### **GRADO 5a) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Gli elaborati di progetto 1:500 elencati al capitolo "Interventi sull'esistente" del presente articolo sono indicati quegli edifici che, pur non avendo caratteristiche di impatto con

l'ambiente tali da ritenersi inadeguate, possono recuperare il volume acquisito nei modi e secondo le indicazioni previsti nella stessa tavola di progetto permettendo così organizzazioni urbanistico-edilizie ritenute più funzionali.

#### **GRADO 5b) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AUMENTO DI VOLUME**

Gli elaborati di progetto 1:500 elencati al capitolo “interventi sull'esistente” del presente articolo sono indicati quegli edifici che, presentano caratteristiche di impatto negativo con l'ambiente e risultano inoltre funzionalmente inadeguate alle destinazioni d'uso assolute, possono essere demolite e ricostruite con aumento di volume nei modi e secondo le indicazioni previste nelle stesse tavole di progetto permettendo organizzazioni urbanistico-edilizie ritenute più funzionali e di migliore impatto ambientale.

#### **GRADO 6) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

Negli elaborati di progetto 1:500 elencati al capitolo “Interventi sull'esistente” del presente articolo sono indicati quegli edifici che per caratteristiche di impatto con l'ambiente ritenute inadeguate, o per ubicazione ritenuta urbanisticamente non funzionale, saranno soggetti a demolizione senza ricostruzione.

#### **GRADO 7) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

In tutti quei casi in cui si è riconosciuto un tessuto edilizio particolarmente degradato strutturato da una trama urbanistica inadeguata agli attuali modi di vita e incompatibile con un razionale progetto di risistemazione dell'area, può essere prevista la ristrutturazione urbanistica come definita al punto e) dell'art. 31 L.N. 457/1978.

Tale previsione, oltre all'individuazione e perimetrazione dell'ambito d'intervento, può anche indirizzare all'ottimale disegno dei lotti con gli ingombri di massima e l'accorpamento degli edifici, degli isolati e della rete stradale. La ristrutturazione urbanistica deve avvenire tramite piano di recupero.

#### **AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE**

Secondo le indicazioni grafiche (limite massimo di ampliamento e possibilità di sopraelevazione) espressi negli elaborati di progetto 1:500 elencati al Capitolo “Interventi sull'esistente” del presente articolo.

Comprende interventi di nuova edificazione per l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare in orizzontale o la estensione in senso verticale (sopraelevazione) di tutta o parte della costruzione esistente.

La nuova opera deve conformarsi per tipologia e materiali alle caratteristiche morfologiche della parte preesistente e rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) gli elaborati di progetto 1:500 definiscono la superficie massima ammissibile dell'ampliamento, per quanto riguarda le altezze delle sopraelevazioni si fa riferimento a quelle previste dal GRADO 4c.
- b) il nuovo edificio deve mantenere eventuali allineamenti orizzontali e/o verticali con gli edifici esistenti.

Nel caso di interventi per la realizzazione di autorimesse comunque non superiore a 18 mq. per unità immobiliare in aderenza agli edifici esistenti sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la superficie coperta e l'eventuale allineamento dell'edificio è definita nelle tavole citate nel presente articolo e nella scheda relativa al fabbricato principale.
- b) la copertura deve essere ad una o due falde mantenendo l'inclinazione, l'andamento ed il manto di copertura uguali a quelli del corpo principale.
- c) l'altezza media deve essere pari a mt. 2.40 eccezione fatta per i casi in cui il mantenimento dell'inclinazione e dell'andamento della copertura principale non rendano tale altezza inadatta al migliore sfruttamento dello spazio in pianta. In questi casi, comunque, la quota della linea di gronda non deve superare i mt. 2.20.

Gli interventi di nuova edificazione devono essere realizzati in conformità a quanto stabilità dall'art. 15 "Nuova edificazione" della zona A.

Eventuali modifiche di un grado del tipo d'intervento ammesso sono possibili previa adeguata analisi storiografica, tipologica ed ambientale da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, con esclusione degli edifici con grado di protezione 1.

### TUTTI GLI INTERVENTI

Nell'edificato esistente ricadente all'interno del centro storico, risultanti dall'analisi di relativa recente costruzione, rappresentato nelle tavole di Piano senza indicazione del grado di protezione, sono concessi tutti gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione dell'edificio anche totalmente diverso per forma e materiali compatibilmente con quanto previsto dalle presenti norme e col tessuto preesistente.

La nuova cubatura realizzabile è quella dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del presente Piano.

Si considera acquisita anche la cubatura degli edifici abusivi ricadenti nella sanatoria prevista dalla L.R. n. 47/85. Nel caso di demolizione e ricostruzione in sito diverso da quello

esistente, per quanto riguarda le distanze, dovranno essere rispettate le norme previste dal successivo art. 6.

### NUOVI INTERVENTI

Intervento di nuova edificazione secondo la sagoma limite edifici espresse negli elaborati in scala 1:500.

La sagoma limite edifici è la linea indicativa all'interno della quale possono trovare posto le volumetrie indicate nel repertorio. L'edificazione - parziale o totale - al di fuori delle suddette sagome limite dovrà essere motivata dall'impossibilità di realizzazione o da migliore inserimento dell'intervento nel disegno urbanistico esistente del centro storico.

- **Caratteri dell'edificazione:** conseguenti alle preesistenze limitrofe.
- **Altezze:** 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 della zona o sottozona di appartenenza e comunque non devono superare ml. 6.50.
- **Superfici coperte:** saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze – oltre che delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G..
- **Distanze:** le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:
  - 1) da confini: ml. 5 o a confine, con consenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto;
  - 2) da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G., ove però non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere pari a mt. 5.00 e comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68, D.L. 30/04/92 n. 285 e D.P.R. 16/12/92 n. 495.
  - 3) da edifici:
    - 3a) tra pareti finestrate: ml. 10;
    - 3b) da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parte più lunga;
    - 3c) da pareti cieche: in aderenza o ml. 5 e senza finestre;

## **ART. 6 - ZONE B**

ZONE B - Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a), urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1.5 mc/mq. e sup. coperta superiore a 1/8 delle aree di pertinenza.

Destinazioni - Art. 4 a)

- **Interventi Ammessi:**

tipo a ) aumento volumetrico delle case unifamiliari del 20% relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente Piano e applicabile una sola volta e comunque con un massimo di mc. 150;

tipo b ) per gli ampliamenti applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio per le aree identificate in scala 1:2000 e 1:5000, limitatamente alla



parte perimetrata nelle tavole di P.R.G. e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona);

tipo c ) riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- 1) di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.80, e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70).
- 2) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione dello edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

- **Caratteri dell'edificazione:** conseguenti alle preesistenze limitrofe.
- **Altezze:** 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 della zona o sottozona di appartenenza e comunque non devono superare ml. 9.50.
- **Superfici coperte:** saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze – oltre che delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G..
- **Distanze:** le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:
  - 1) da confini: ml. 5 o a confine, con consenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto;
  - 2) da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G., ove però non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere pari a mt. 5.00 e comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68, D.L. 30/04/92 n. 285 e D.P.R. 16/12/92 n. 495.
  - 3) da edifici:
    - 3 a ) tra pareti finestrate: ml. 10;
    - 3 b ) da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parte più lunga;
    - 3 c ) da pareti cieche: in aderenza o ml. 5 e senza finestre;
    - 3 d ) altre distanze: purché con progetto unitario tra confinanti e parete degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga o con strumento urbanistico attuativo;
    - 3 e ) da edifici ricadenti in zone produttive: ml. 5.00 dai confini.

## **ART. 7 - ZONE C1 SPECIALI**

ZONE C1s - Zone a prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a) di limitata estensione, poste lungo gli assi viari, caratterizzate in prevalenza da un unico fronte edificato e dall'accesso diretto sulla viabilità principale, parzialmente urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e 1,5 mc/mq. e superficie coperta inferiore al 35% dell'area di pertinenza.

Destinazioni - Art. 4a)

### • **Interventi Ammessi:**

tipo a ) aumento volumetrico delle case unifamiliari del 20% relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente Piano e applicabile una sola volta e comunque con un massimo di mc. 150.

tipo b ) per gli ampliamenti applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio per le aree identificate in scala 1:2000 e 1:5000, limitatamente alla parte perimetrata nelle tavole di P.R.G. e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).

tipo c ) nuove edificazioni secondo sagome limite edifici espresse nelle tavole 1:2000 e 1:500.

tipo d ) riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

1) di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.80, e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70).

2) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

• **Caratteri dell'edificazione:** conseguenti alle preesistenze limitrofe.

• **Altezze:** 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 della zona o sottozona di appartenenza e comunque non devono superare ml. 6.50.

• **Superfici coperte:** saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze – oltre che delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G.. La superficie coperta massima non dovrà, in ogni caso, superare il 35% del lotto.

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

1) da confini: ml. 5 o a confine, con consenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto;

- 2) da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G.. Ove però non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere pari a mt. 5.00 e comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68, D.L. 30/04/92 n. 285 e D.P.R. 16/12/92 n. 495.
- 3) da edifici:
- 3 a ) tra pareti finestrate: ml. 10;
  - 3 b ) da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
  - 3 c ) da pareti cieche: in aderenza o ml. 5 e senza finestre;
  - 3 d ) altre distanze: purché con progetto unitario tra confinanti e parte degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga o con strumento urbanistico attuativo;
  - 3 e ) da edifici ricadenti in zone produttive: ml. 5.00 dai confini.

## **ART. 8 - ZONE C1**

ZONE C1 - Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a), urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.5 e 1.5 mc/mq. e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza.

Destinazioni - Art. 4a).

### • **Interventi Ammessi:**

tipo a ) aumento volumetrico delle case unifamiliari del 20% relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente Piano e applicabile una sola volta e comunque con un massimo di mc. 150.

tipo b ) per gli ampliamenti applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio per le aree identificate in scala 1:2000 e 1:5000, limitatamente alla parte perimetrata nelle tavole di P.R.G. e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).

tipo c ) nuove edificazioni secondo sagome limite edifici espresse nelle tavole 1:2000 e 1:500.

tipo d ) riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

1) di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.80, e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70).

2) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

• **Caratteri dell'edificazione:** conseguenti alle preesistenze limitrofe.

• **Altezze:** 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 della zona o sottozona di appartenenza e comunque non devono superare ml. 9.50.

• **Superfici coperte:** saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze – oltre che delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G.. La superficie coperta massima non dovrà, in ogni caso, superare il 35% del lotto.

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

1) da confini: ml. 5 o a confine, con consenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto;

- 2) da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G.. Ove però non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere pari a mt. 5.00 e comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68, D.L. 30/04/92 n. 285 e D.P.R. 16/12/92 n. 495.
- 3) da edifici:
  - 3 a ) tra pareti finestrate: ml. 10;
  - 3 b ) da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
  - 3 c ) da pareti cieche: in aderenza o ml. 5 e senza finestre;
  - 3 d ) altre distanze: purché con progetto unitario tra confinanti e parte degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga o con strumento urbanistico attuativo;
  - 3 e ) da edifici ricadenti in zone produttive: ml. 5.00 dai confini.

Per il solo lotto ricompreso nel comparto C1/23, ove è indicata la sagoma limite, l'indice territoriale di progetto può essere elevato a 2,5 mc/mq qualora con apposita convenzione venga concordata la costruzione - anche in deroga alla distanza dalla strada - sui due lati adiacenti alla proprietà Comunale - di portici ad uso pubblico come definiti all'art. 57 del vigente Regolamento Edilizio. In tal caso sono ammesse le destinazioni d'uso commerciale, direzionale e artigianale in misura non superiore al 40% del volume di progetto. La sagoma limite è da intendersi indicata a solo titolo esemplificativo e non vincolante.

## **ART. 9 - ZONE C2**

ZONE C2 - Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a), urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice territoriale attuale non raggiunge i 0.5 mc/mq..

Destinazioni - Art. 4a).

- **Interventi Ammessi:**

tipo a ) sull'esistente: con le norme delle zone B.

tipo b ) con intervento urbanistico preventivo: tra il 75% e il 100% dei massimi di capacità concessa dalle normative di zona o di sottozona, con la possibilità di modificare la rete stradale, la disposizione planimetrica delle zone edificabili o dei servizi, e, limitatamente, i perimetri di zona, secondo le indicazioni di flessibilità planivolumetrica offerta della L.R. 47/93.

- **Caratteri dell'edificazione:**

con intervento preventivo: da determinarsi, anche in affinamento a quelli indicati dal P.R.G., nelle normative di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

- **Altezze, Superfici coperte, Distanze:**

con intervento preventivo: secondo indicazioni planivolumetriche o moduli planialtimetrici.

- **Parcheggi:**

Secondo standard regionali e nazionali.

- **Verde:**

Secondo P.R.G., comprese aree limitrofe di proprietà, da inserire unitariamente nella progettazione, e/o standard regionali e nazionali.

## **ART. 10 - ZONE D1**

- A ) **ZONE D1: DI COMPLETAMENTO**: *Zone produttive per insediamenti artigianali, industriali, magazzini, e ad essi assimilabili, esistenti.*

Destinazioni d'uso: Art. 4b).

### **NUOVA EDIFICAZIONE**

- **Interventi Ammessi:**

tipo 1 ) con intervento diretto: Superficie coperta: 50% del lotto;

tipo 2 ) con strumento urbanistico attuativo: Superficie coperta: 60% del lotto.

- **Caratteri dell'edificazione:**

- con intervento diretto: conseguente alle preesistenze limitrofe.

- con strumento urbanistico attuativo: da determinarsi, anche per parti, nelle normative di attuazione.

- **Altezze**: Secondo necessità produttive e comunque non debbono superare i ml. 9.50.

- **Distanze:**

- con intervento diretto:

confini: ml. 5.00 o a confine.

strade: ml. 7.50 o allineamento alle preesistenze.

- con strumento urbanistico attuativo:

secondo norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

- **Parcheggi**: Normativa regionale e nazionale.

- **Verde:**

- Intervento diretto: monetizzazione.

- Strumento urbanistico attuativo: normativa regionale e nazionale.

In particolare l'Amministrazione può avvalersi della possibilità di ridurre la percentuale delle opere di urbanizzazione secondaria fino al 4% nelle zone di espansione e fino al 2% nelle zone di completamento mediante convenzione in cui si ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici di cui alle lettere a) e b) del punto 1 dell'art. 25 della L.R. 61/1985.

## **EDIFICI ESISTENTI IN ZONA PRODUTTIVA:**

- **Interventi ammessi:**

tipo a) aumento una-tantum fino al 50% della superficie del lotto, computato comprendendo le fasce di rispetto stradale, le strade di proprietà, le aree di pertinenza non destinate ad uso pubblico.

tipo b) adeguamenti tecnologici e dei servizi fino a ¼ della superficie del lotto, anche in eccedenza al punto a).

tipo c) recupero funzionale delle strutture precarie.

## **ZONE D1 - EDIFICI CON SPECIFICHE PRESCRIZIONI:**

a) attività da trasferire: non è ammesso alcun intervento ad eccezione dell'ordinaria e straordinaria manutenzione.

b) attività da bloccare: nessun aumento di superficie o volume: ammesse solo le opere di cui alle lettere a - b dell'Art. 31 della Legge Statale 457/78.

### **B) ZONE D1: DI ESPANSIONE:**

*Zone produttive per insediamenti artigianali, industriali, magazzini, e ad essi assimilabili, future.*

Destinazioni d'uso: Art. 4b).

## **NUOVA EDIFICAZIONE**

- **Interventi Ammessi:**

con strumento urbanistico attuativo: Superficie coperta: 60% del lotto;

- **Caratteri dell'edificazione: con intervento preventivo:**

da determinarsi, anche per parti, nelle normative di attuazione.

- **Altezze:**

secondo necessità produttive e comunque non debbono superare i ml. 9.50.

- **Distanze:**

- confini: ml. 5.00 o a confine.
- strade: ml. 7.50 o allineamento alle preesistenze.

- **Parcheggi:**

normativa regionale e nazionale.

- **Verde:**

secondo normativa regionale e nazionale.

In particolare l'Amministrazione può avvalersi della possibilità di ridurre la percentuale delle opere di urbanizzazione secondaria fino al 4% nelle zone di espansione e fino al 2% nelle



zone di completamento mediante convenzione in cui si ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici di cui alle lettere a) e b) del punto 1 dell'art. 25 della L.R. 61/1985.

## **ART. 11 - ZONE D2**

ZONE D2 - **Zone produttive a prevalente destinazione commerciale.**

Destinazioni d'uso: Art. 4c).

- **Interventi Ammessi:**

tipo1) con intervento diretto: superficie coperta: 40% del lotto

tipo2) con strumento urbanistico attuativo: superficie coperta: 50% del lotto

- **Distanze da strade e confini:** come zone D1

- **Per le attività commerciali:** gli spazi a verde e a parcheggio verranno reperiti secondo normativa nazionale e regionale.

## **ZONE D2 - EDIFICI ESISTENTI**

- a) aumento una tantum fino al 60% della superficie del lotto computato comprendendo le fasce di rispetto stradale, le strade di proprietà, le aree di pertinenza non destinate a uso pubblico;
- b) adeguamenti tecnologici e dei servizi fino ad ¼ della superficie del lotto, anche in eccedenza al punto a);
- c) recupero funzionale delle strutture precarie.

<b>ART. 12 - EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI IN ZONE NON OMOGENEE (LEGGE REGIONALE N. 11/87).</b>
--

### **12.1 Interventi di cui alla variante ai sensi L.R. 11/87 adottata con delibera di C.C. n. 27 del 25/11/94 a approvata con D.G.R. n. 6011 del 23/11/95.**

Il Piano fa propri gli obiettivi ed i contenuti della L.R. 11/87 oggetto di apposita variante adottata con delibera consiliare n. 27 del 25/11/1994.

Gli edifici produttivi esistenti in zone non omogenee sono individuati con apposito simbolo, e contraddistinti dal numero progressivo, nelle Tavole di Piano in scala 1:2000. Vengono qui riportate le medesime norme del citato provvedimento.

#### **A) Finalità**

Gli interventi sono diretti al mantenimento e allo sviluppo delle attività industriali, artigianali, commerciali, esistenti al 1° ottobre 1983, identificate nelle schede di progetto, di cui alla variante adottata con provvedimento C.C. n° 27 del 25/11/1994 e approvata con DGR n. 6011 del 23.11.1995, facenti parte integrante del presente articolo.

Fatte salve le sistemazioni e le utilizzazioni specifiche delle aree e degli edifici disciplinate con la citata variante, le destinazioni d'uso del suolo rimangono quelle indicate dal P.R.G. vigente.

Gli interventi devono:

- 1) essere realizzati nel rispetto del carattere ambientale esistente, 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 suolo.
- 2) realizzare, 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".

**B) Interventi edilizi.**

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

- 1) Le utilizzazioni in atto possono essere mantenute o modificate solo con destinazioni d'uso stabilite dal Piano Regolatore Generale per ogni singola zona.
- 2) Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione, devono rispettare le previsioni planivolumetriche, in scala 1:500, riportate nella scheda di progetto, che riguardano i valori massimi consentiti per la superficie coperta, la superficie di pavimento, il volume edilizio, l'altezza massima.

Per i distacchi minimi valgono le indicazioni riportate nella scheda di progetto che sono conformi alle norme di P.R.G. vigenti. Per quanto non specificato nelle schede, il distacco dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5.

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

Le superfici e i volumi massimi consentiti per l'attività all'interno dell'ambito di intervento si ottengono sommando alle superfici e ai volumi esistenti gli ampliamenti consentiti.

- 3) Il progetto degli interventi edilizi deve comprendere anche gli spazi scoperti, da sistemare sulla base delle indicazioni riportate nelle previsioni delle “Schede di progetto”, redatte in scala 1:500.

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi riportati nella scheda, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell’azienda. Le modifiche devono comunque rispettare le superfici prescritte nella scheda.

La sistemazione degli spazi scoperti deve prevedere la messa a dimora di alberature d’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 C).

### **C) Parcheggi - verde**

Oltre alla dotazione di parcheggi privati stabilita dalla legislazione vigente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione, modifica

di destinazione d’uso, anche senza opere edilizie, è prescritta la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, ovvero, di parcheggi privati su aree con vincolo di destinazione, nella misura minima di:

- 1) per attività artigianali e industriali: 20% della superficie coperta;
- 2) per attività commerciali: mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di cui non meno del 50% a verde.

I parcheggi comprendono le aree per la sosta, manovra e l’accesso dei veicoli. I parcheggi possono essere ricavati nelle aree scoperte del lotto.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre una maggior superficie per parcheggi e manovra degli automezzi in relazione alla attività svolta.

### **D) Opere di urbanizzazione e di salvaguardia dall’inquinamento ambientale.**

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

- 1) strade di accesso;
- 2) rete idrica, rete di distribuzione dell’energia elettrica, pubblica illuminazione;
- 3) reti tecnologiche: fognatura e/o impianti di depurazione e/o smaltimento rifiuti;

- 4) parcheggi nella misura minima indicata dal punto C), e nel rispetto delle quantità, indicate per ogni attività, nelle schede di progetto;
- 5) spazi verdi nella misura minima indicata dal punto C e nelle schede di progetto. Gli spazi verdi possono essere pubblici o di uso pubblico, ovvero, privati su aree asservite all'edificio con vincolo di destinazione a verde, a mezzo d'atto d'obbligo da trascriversi a cura del proprietario.

Ogni progetto edilizio deve essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste, e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante: alterazioni ambientali, aumento del traffico, emissione di rumori, odori, polveri, acque reflue, produzione di rifiuti solidi, ecc.. La valutazione di cui sopra deve essere sottoscritta dal progettista e dai richiedenti la concessione o l'autorizzazione.

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

#### **E) 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, o atto d'obbligo, viene redatta sulla base dello schema di convenzione allegato.

#### **F) Disposizioni finali**

- 1) Il progetto edilizio deve essere redatto sulla base di un rilievo topografico del terreno interessato, redatto in scala adeguata, con la specificazione di:

superficie fondiaria, superficie coperta, superficie di pavimento, volume edilizio, altezze dei singoli corpi di fabbrica, distacchi dalla strada e dai confini, distacchi tra edifici, ecc.;

attuale sistemazione degli spazi scoperti con la specificazione degli spazi attrezzati a verde, delle alberature, degli impianti a rete delle altre opere di urbanizzazione esistenti.

- 2) Prima del rilascio della Autorizzazione o della Concessione edilizia il Comune verifica la corrispondenza tra i dati metrici degli edifici esistenti - volume,

superficie coperta, superficie di pavimento, ecc. - e quelli riportati nelle schede di progetto. Accerta inoltre la regolarità amministrativa delle costruzioni stesse.

## 12.2 Nuovi interventi ammessi per attività produttive.

Le tavole di P.R.G. individuano le attività produttive esistenti nelle Z.T.O. diverse dalle "D". Esse sono normate sulla base dei parametri di cui ai successivi punti del presente paragrafo. L'individuazione cartografica delle attività produttive in zona non omogenea "D", non sana eventuali illegittimità edilizie e urbanistiche preesistenti all'entrata in vigore del P.R.G.. Gli ampliamenti ammissibili si intendono applicabili "una tantum".

Gli edifici normati al presente paragrafo sono riportati nelle tavole di progetto di seguito elencate:

Attività da confermare:

Tav. **Edificio n. 1**

13.1.a

Tav. **Edificio n. 2**

13.3.a

Attività da bloccare:

Tav. **Edificio n. 3**

13.1.a

### Attività produttive da confermare.

Sono ammessi gli interventi - previsti dal presente articolo - sugli **Edifici n 1 e 2** purché non venga cambiata la destinazione d'uso. Gli ampliamenti dell'edificio n. 1 dovranno essere organicamente accorpate alle preesistenze. Per le attività individuate e ammissibile un ampliamento, anche in contrasto con le prescrizioni specifiche di zona. Gli interventi edilizi conseguenti non potranno comunque comportare il frazionamento dell'attività produttiva esistente e dovranno il più possibile adeguarsi alle tipologie della Z.T.O. specifica. Gli ampliamenti ammessi debbono intendersi comprensivi della sommatoria degli ampliamenti autorizzati ai sensi delle L. R. n. 1 del 12/01/1982, n. 73 del 29/12/78, n. 11 del 05/03/87.

#### Si prescrive inoltre quanto segue:

- a) devono essere realizzate opere e cedute aree, con apposita convenzione, per il soddisfacimento degli standards urbanistici di legge secondo la specifica destinazione dell'attività;
- b) vanno rispettate le distanze tra fabbricati e dai confini come prescritte dal vigente P.R.G., atteso che la zona rimane "impropria", per le destinazioni e le attività svolte negli edifici in argomento.

#### Valgono altresì le seguenti norme:

- la superficie coperta massima non puo' comunque superare il 60% della superficie dell'area di pertinenza effettivamente in uso alla data di entrata in vigore del presente P.R.G..

- Altezze: = 6 ml., con l'esclusione dei volumi tecnici;

- Distanze:

dalla strada: debbono essere rispettate le fasce di rispetto D.M1/4/1968 e dei corsi d'acqua.

dai fabbricati di proprietà: 10 ml.o in aderenza.

" " " di altra proprietà: ml. 20.00.

dai confini = 5 ml. e comunque non inferiore all'altezza del fronte prospiciente il confine.

L'ampliamento degli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto di strade o corsi d'acqua e' consentito se l'edificio non sopravanza verso il fronte da cui il rispetto viene calcolato.

### **Il rilascio della concessione e' subordinato:**

- a) alla realizzazione di spazi per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio;
- b) alla stipula di una convenzione con cui si stabiliscono i tempi, le modalita' e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti. (All. A)

### **Attività produttiva da bloccare.**

Prescrizione relativa a **Edificio n. 3** per il quale eventuali ampliamenti creerebbero motivi di turbativa ambientale.

### Sono ammissibili:

- Accorpamenti dei volumi legittimi esistenti senza alcun aumento delle superfici e delle volumetrie esistenti nel rispetto delle distanze della zona specifica.
- Le altezze non potranno superare quelle preesistenti.
- Sono altresì ammesse opere di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di adeguamento tecnologico in relazione al tipo di lavorazione praticato.
- Il cambio d'uso ad attività produttiva delle porzioni di edificio esistenti adibite ad uso agricolo.
- Debbono essere previsti, in sede di progetto gli adeguamenti igienico-sanitari e tipologici in sintonia con le presenti norme di attuazione e alla legislazione vigente in materia di ecologia e tutela ambientale.

**Il rilascio della concessione e' subordinato:**

- a) alla realizzazione di spazi per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio;
- b) alla stipula di una convenzione con cui si stabiliscono i tempi, le modalita' e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti (All. A).



## **ART. 13 - ZONE E - AGRICOLA**

### 13.1 - NUOVA EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

La zona agricola dovrà essere tutelata evitando il più possibile opere che comportino una alterazione o mutamento delle caratteristiche originarie, quali: deviazioni e/o rettifiche dei corsi d'acqua o dei fossati, interramenti, tombinature, abbattimento o estirpazione delle alberature di contorno, alterazione dello schema della viabilità.

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

L'edificazione di case di abitazione e di annessi rustici nelle zone agricole deve essere in armonia con i caratteri dominanti dell'edilizia rurale del territorio.

Ogni nuovo edificio deve essere inserito organicamente nel complesso delle strutture e attrezzature esistenti o da progettare, a servizio del fondo agricolo pertinente. Gli elaborati di progetto dovranno prevedere, oltre ai documenti di rito, una planimetria in scala non inferiore a 1:500 in cui siano indicati ed esattamente localizzati tutti gli elementi che concorrono all'organizzazione funzionale dell'area circostante, la nuova abitazione, compresi gli annessi rustici, gli spazi di ricovero, di sosta e manovra dei mezzi agricoli, le eventuali recinzioni e la sistemazione delle alberature dove previste.

#### Nella costruzione si dovranno osservare le seguenti norme:

- i tetti dovranno prevedere falde regolari con pendenza non superiore al 35%; manto di copertura in coppi o tegole rosse di forma analoga; le cornici dovranno essere possibilmente sagomate secondo la tipologia esistente e comunque con sporgenza non superiore a cm. 50;
- le murature portanti esterne potranno essere a faccia a vista o intonacata con coloriture di tipo tradizionale, sono escluse finiture con materiale ceramico o similare (piastrelle, mosaici, ecc.); la tinteggiatura sarà scelta entro la gamma dei colori riscontrabili negli edifici rurali esistenti e sarà approvata dalla Commissione Edilizia eventualmente su campionatura a richiesta.
- il terreno adiacente ai fabbricati dovrà mantenere il livello originario.
- i fori di finestre saranno rettangolari con la base costituita dal lato minore; la dimensione massima della base sarà di ml. 1.00 e l'altezza di ml. 1.50;
- i serramenti di porte e finestre saranno in legno, con balcone tradizionale veneto, è escluso pertanto l'utilizzo di tapparelle di qualsiasi materiale. Non sono ammessi i poggiosi sporgenti.

I porticati dovranno essere organicamente compresi nell'insieme della volumetria.

- saranno escluse le scale esterne a meno che non interessino gli scantinati.

Anche la tipologia degli annessi rurali e delle altre pertinenze dovrà essere formalmente e strutturalmente inserita in armonia con i caratteri predominanti della zona.

Le costruzioni prefabbricate dovranno adottare una copertura a due falde e potranno essere realizzati con manto di copertura in coppi o elementi ondulati a coppo. La forometria dovrà essere quadrata.

In tale zona sono vietati gli insediamenti di stalle di carattere industriale.

### 13.2 - ZONIZZAZIONE

La zona agricola, come individuata nelle tavole di Piano, viene suddivisa in sottozone:

- E2)** aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- E3)** aree che caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli - produttivi e per scopi residenziali;

In tali sottozone è consentita la seguente attività edilizia:

**SOTTOZONA E 2:** interventi cui agli artt. 3, 4, 6 e 7 della L.R. 24/85.

**SOTTOZONA E 3:** interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6 e 7 della L.R. 24/85; gli interventi previsti dall'art. 5 della succitata legge regionale, devono essere ubicati in questa area purchè la nuova edificazione costituisca ampliamento, entro un raggio massimo di ml. 100 di aggregati abitativi preesistenti; anche gli annessi rustici dovranno essere collocati, per quanto possibile, in area contigua con l'edificato.

- **Parametri edificatori della sottozona E2 - E3.** Per la costruzione di annessi rustici in tutte le aree a destinazione agricola deve comunque essere dimostrato il carattere di miglioramento fondiario ed è ammessa nei limiti di superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico; la costruzione di annessi rustici per un ulteriore 3%, quando necessaria, documentata da tecnici abilitati, come previsto dalla L.R. 24/85 e sua circolare esplicativa, sarà da accorparsi alle strutture esistenti, con l'eccezione degli annessi per i quali sono prescritte particolari distanze.
- **Distanza dai confini:** ml. 5 o diversa previo accordo tra le parti purchè nel rispetto di ml. 10 tra pareti finestrate;
- **distacco tra corpi di fabbrica:** ml. 10;

- **distanza dalle strade**: D.M. 01/04/1968 n. 1444, D.L. 30/04/92 n. 285 e D.P.R. 16/12/92 n. 495, e ml. 10 per le strade vicinali relativamente alle nuove costruzioni, mentre per gli ampliamenti è sufficiente non sopravvanzare l'edificio preesistente;
- **distanza per gli allevamenti zootecnici - intensivi** stabilita dalla D.G.R. 7949/89;
- **altezza massima**: ml. 7.50 per le abitazioni, o pari all'eventuale edificio ampliato.

## **ART. 14 - ZONE F.**

### **Le prescrizioni generali comuni**

Il Piano Regolatore Generale individua, nella tavola di Piano, con apposita grafia differenziata per tipo di attrezzatura, tutte le aree, sia quelle già utilizzate che quelle di nuovo impianto destinate alla formazione di spazi e alla ubicazione di attrezzature e di servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Nel comune di Agna sono state individuate le seguenti aree:

**F1** - Aree per l'istruzione

**F2** - Aree per attrezzature di interesse comune

**F3** - Aree attrezzate a parco, gioco e sport

**F4** - Aree a piazze, mercati e viabilità

La destinazione d'uso specifica e il tipo di attrezzatura in esse localizzate sono sempre definiti nelle tavole di Piano scala 1:2000, in quanto tutte le aree per le attrezzature e i servizi pubblici e di uso pubblico sono ubicate nei centri. Qualora tali specificazioni non fossero riportate, esse verranno definite, nell'ambito degli usi sopra citati e consentiti, al momento dell'approvazione dei singoli progetti di utilizzo delle aree da parte del Consiglio Comunale.

I simboli che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo e quindi la destinazione delle singole aree per gli usi consentiti sopra indicati potrà essere modificata dal Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.

La realizzazione di attrezzature e di edifici pubblici è comunque consentita anche in aree non espressamente destinate a tale scopo nelle tavole del presente P.R.G.

Gli interventi ammessi sono specificati negli articoli seguenti.

La realizzazione degli edifici, delle attrezzature e dei servizi all'interno di tali zone è disciplinata dalle specifiche norme della legislazione statale e regionale per le singole categorie di opere, fermo restando in ogni caso il rispetto delle particolari prescrizioni contenute negli articoli seguenti.

Le aree e gli edifici destinati a opere e spazi di uso pubblico che risultassero inserite nelle zone di tipo A, o in diretto rapporto ottico con le medesime, debbono a tutti gli effetti ritenersi parte integrante e inscindibile delle zone di classe A, alle cui limitazioni estetiche devono uniformarsi.

Lo strumento di intervento è, in genere, la Concessione Edilizia, con uno studio planivolumetrico per l'inserimento dei singoli manufatti nell'ambiente circostante.

E' prevista l'acquisizione di tutte le aree per servizi pubblici da parte del Comune, ad eccezione delle aree per attrezzature religiose (chiese e servizi parrocchiali).

Comunque tutti gli interventi in queste zone debbono essere realizzati nel pieno rispetto delle norme sulla tutela dell'ambiente naturale, nonché degli edifici e dei manufatti di interesse storico-artistico, architettonico ed ambientale.

I parametri che regolamentano tali aree, sono specificati nella relativa norma distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati e rapporti di copertura riportati nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo, sono:

### **F 1 – AREE PER L'ISTRUZIONE.**

Si tratta delle aree destinate alle attrezzature scolastiche, sia quelle esistenti che quelle di nuovo impianto. Esse sono individuate con apposita grafia (retino) nelle tavole di Piano alle scale 1:5000, mentre nelle tavole in scala 1:2000 vengono specificate le attrezzature presenti e/o insediabili per ciascuna zona. Le attrezzature insediabili in tali aree sono una o più di una delle seguenti:

Asilo nido

Scuola materna

Scuola elementare

Scuola media dell'obbligo

- **Gli interventi ammessi in tali zone sono i seguenti:**

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ampliamento e ristrutturazione edilizia
- d) Adeguamento alle disposizioni vigenti in ordine alla altezza dei vani
- e) Demolizione e ricostruzione di edifici o parti di edifici privi di qualsiasi valore storico, architettonico ed ambientale
- f) Nuova edificazione

all'interno di tali aree qualsiasi intervento potrà avvenire secondo le modalità previste dalla legge vigente in materia di edilizia scolastica ed è oggetto di approvazione del Consiglio Comunale.

- **Indici e prescrizioni:**

indice fondiario massimo:	mc./mq. 2.00
rapporto di copertura massimo:	25%
distanza minima dai confini:	ml. 5.00
distanza minima dalle strade	ml. 5.00

## **F 2 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.**

### a) Attrezzature religiose.

Tali aree vengono individuate con grafia (retino) nelle tavole di Piano in scala 1:5000, mentre nelle tavole alla scala 1:2000 sono specificate le attrezzature presenti e/o insediabili nelle singole aree. Le attrezzature e i servizi insediabili in tali aree sono una o più di una tra quelle appartenenti alle seguenti categorie:

- Istituzioni religiose
- Conventi

All'interno di dette aree sono permesse tutte le realizzazioni necessarie alle opere di culto e le attrezzature correlate con la vita religiosa.

distanza dai fabbricati: ml. 10.00

distanza minima dai confini: ml. 5.00

distanza minima dalle strade: in allineamento su fronti precostituiti o secondo i disposti dell'art. 9 del D.M. 1444/68, D.L.30/04/92 n. 285 e D.P.R. 16/12/92 n. 495.

Nei casi per i quali l'espressione generalizzata di vincoli volumetrici, di superficie e di altezza poteva risultare incongruente con le necessità reali o con le deroghe concesse dalla più vasta legislazione regionale e statale, i parametri sono stati volutamente omessi demandando a più accurati studi sull'area e sui singoli edifici; sarà possibile ricavare un volume massimo di mc. 500 per il responsabile dell'attrezzatura.

### b) Attrezzature di interesse comune.

Tali aree vengono individuate con grafia (retino) nelle tavole di Piano in scala 1:5000, mentre nelle tavole alla scala 1:2000 vengono specificate le attrezzature presenti e/o insediabili nelle singole aree. Le attrezzature e i servizi insediabili in tali aree sono una o più di una tra quelle appartenenti alle seguenti categorie:

- Istituzioni culturali e associative
- Istituzioni per lo svago e lo spettacolo
- Istituzioni assistenziali e sanitarie
- Servizi amministrativi
- Servizi di pubblica sicurezza
- Servizi di telecomunicazioni
- Servizi tecnologici (\*)<sup>2</sup>, compresi i cimiteri

(\*)<sup>2</sup> Nelle aree per stazione di rifornimento e servizio carburanti è consentita, nel rispetto della legislazione vigente in materia, l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare; gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrato, ecc.) anche le strutture per l'assistenza meccanica ed il lavaggio degli autoveicoli, le attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, i servizi di ristoro, i servizi igienici, ecc.; l'ubicazione, i collegamenti con le sedi stradali esistenti e le caratteristiche degli impianti vengono definiti dalla Giunta Comunale, su richiesta dell'interessato, prima della presentazione della domanda di concessione edilizia, avute presenti le esigenze del traffico, la sicurezza della circolazione, nonché la tutela dei valori storici, architettonici e ambientali.

Destinazione:

dette zone sono state destinate dal P.R.G. ad accogliere strutture di interesse comune quali: municipio, uffici postali, sedi collocamento, pronto soccorso, sedi Carabinieri, banche, farmacia, ambulatori, biblioteche pubbliche, attrezzature sociali, ricovero e/o assistenza, residenze private nei limiti in appresso indicati, ecc...

distanza dai confini:	ml. 5.00 o in aderenza (previo accordo tra le parti);
distanza tra i fabbricati:	ml. 10.00
distanza dalle strade:	in allineamento su fronti precostituiti o secondo i disposti dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, D.L. 30/04/92 n. 285 e D.P.R. 16/12/92 n. 495.

Nei casi per i quali l'espressione generalizzata di vincoli volumetrici, di superficie e di altezza poteva risultare incongruente con le necessità reali o con le deroghe concesse dalla più vasta legislazione regionale e statale, i parametri sono stati volutamente omessi demandando a più accurati studi sull'area e sui singoli edifici; tale prassi riguarderà, in particolare, gli edifici pubblici.

c) Attrezzature tecnologiche pubbliche.

In dette aree sorgono le attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, quali chiuse, scolmatori, impianti di sollevamento e di regolamentazione dei corsi idrici, impianti elettrici ed acquedotti, impianti di depurazione, ecc...

Qualsiasi intervento all'interno di dette aree, per opere di ampliamento, necessita del parere della Commissione Edilizia e del Consiglio Comunale.

La distanza minima dei fabbricati dai confini o dalle strade non potrà essere inferiore a ml. 10.00, sempre che non esistano norme di sicurezza particolari che impongono distanze superiori.

### **F 3 – AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT**

Tali aree vengono individuate con apposita grafia (retino) nelle Tavole di Piano in scala 1:5000, mentre nelle tavole in scala 1:2000 vengono specificate le destinazioni d'uso presenti e/o realizzabili di una, o più di una delle seguenti:

Destinazioni d'uso:

- a) Aree per il gioco: in dette aree o destinate esclusivamente al gioco dei bambini, saranno permesse le sole edificazioni necessarie al gioco medesimo ed al benessere dei bambini. L'area dovrà essere trattata a fondo erboso con alberature di medio e alto fusto, con siepi e con vialetti in terra e ghiaia e corredata dalle attrezzature necessaria al gioco dei bambini.
- b) Aree per lo sport: in dette aree si esclude la possibilità di realizzare qualsiasi edificio ad eccezione di eventuali servizi igienici. In esse si possono realizzare attrezzature non coperte per il gioco e per lo svago. Nelle aree potranno essere realizzati gli edifici e gli impianti necessari alla pratica dello sport, degli spettacoli sportivi, nonché degli impianti collaterali inerenti a tali attività: in tal caso l'edificazione è subordinata alle seguenti norme di attuazione:

attuazione: gli edifici dovranno essere distribuiti nel verde con una progettazione unitaria riguardante tutta la zona;

densità di fabbricazione: la cubatura complessiva degli edifici, riferita a ciascuna area destinata a sport, non dovrà essere superiore a 0.10 mc./mq.;

altezza massima dei fabbricati: l'altezza massima dei fabbricati non dovrà essere superiore a ml. 6.00;

indice massimo di copertura: la percentuale coperta degli edifici non dovrà superare il 5% dell'area destinata ad attrezzature sportive;



distanza dai confini: la distanza del fabbricato o corpo di fabbrica dai confini non dovrà essere inferiore a ml. 5.00;

distanza dal ciglio stradale: la distanza misurata dal punto più vicino del fabbricato o corpo di fabbrica dal ciglio stradale non dovrà essere inferiore a ml. 5.00 per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00 ed a ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

#### **F 4 – AREEE A PIAZZE, MERCATI, VIABILITA', PARCHEGGI**

a) Piazze e mercati:

In dette aree individuate con apposito simbolo nelle tavole di Piano in scala 1:2000, le relative superfici sono specificate nel Repertorio Normativo (Elab. n. 15/c). Qualsiasi tipo di intervento deve essere deliberato e approvato dal Consiglio Comunale.

b) Allargamenti stradali - rettifiche e strade di progetto:

Queste aree sono riservate agli allargamenti stradali e per la nuova viabilità. Le strade previste fuori dai centri edificati possono, nella loro realizzazione, avere minimi spostamenti senza alterare sostanzialmente la viabilità così come evidenziata nel P.R.G.. La viabilità di progetto o l'allargamento di quelle esistente, all'interno dei centri edificati, può trovare disposizione diversa o venire eliminata sempreché il disegno urbanistico sia egualmente idoneo. Queste modifiche o soppressioni si possono effettuare solo attraverso uno strumento urbanistico attuativo.

La parte di viabilità soppressa di conseguenza sarà classificata come le aree limitrofe.

c) Parcheggi:

Nelle tavole di Piano in scala 1:2000 sono individuati con apposito simbolo i parcheggi esistenti e quelli di progetto, la cui organizzazione sarà oggetto di uno studio di dettaglio da approvarsi dal Consiglio Comunale. Le superfici relative sono specificate nel Repertorio Normativo (Elab. n. 15/c).

d) Le aree a protezione stradale:

Dovranno essere corredate di alberature di alto fusto e da panchine di sosta.

I percorsi pedonali ricavati nel centro del capoluogo, dovranno essere sistemati con opportuna pavimentazione, e abbellite con piante e quanto altro abbia a renderli maggiormente gradevoli. E' ammesso il parziale utilizzo aree residuali, con destinazione

a parcheggio, quando le dimensioni ne permettono una soluzione razionale per ambedue le realizzazioni. Sarà comunque necessario un dettagliato progetto.

## **ART. 14.1 – NORME PER L’INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE – INDIVIDUAZIONE DEI SITI.**

### Le prescrizioni generali comuni

Il Piano Regolatore Generale individua, non una sola Zona Territoriale Omogenea, come indicate con l’apposita grafia ma più aree differenziate che rispondono a tutti i criteri che si riportano di seguito:

- a) le aree idonee all’installazione degli impianti nel rispetto delle caratteristiche del contesto territoriale comunale sono:
- 1) Z.T.O. “D1”, “D2” – Zone produttive per insediamenti artigianali, industriali, magazzini, e ad essi assimilabili, esistenti e future;
  - 2) Z.T.O. “F2/B” – Attrezzature di interesse comune.
  - 3) Z.T.O. “F4” – Aree a piazze, mercati, viabilità, parcheggi;
  - 4) Z.T.O. “E” in adiacenza o in prossimità alle zone indicate nei precedenti punti con una distanza netta massima di mt. 600;
  - 5) L’area individuata dovrà essere di proprietà comunale o comunque su di essa dovrà essere acquisito un diritto reale da parte del Comune di Agna , in quanto trattasi di impianti di pubblica utilità.
- b) i siti sensibili ove non è ammessa l’installazione degli impianti sono:
- 1) tutte le scuole: Materna, Elementare e Media (F1);
  - 2) parchi e aree per il gioco e lo sport (F3);
- c) l’installazione è in oltre esclusa nelle aree sottoposte a vincoli ambientale-paesaggistici, d’interesse storico, artistico o architettonico individuati ai sensi del Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali” D. lgs. 29 ottobre 1999, n. 490;
- d) il rilascio della concessione edilizia (permesso edilizio) è subordinato- oltre a quanto previsto alla lettera m) del successivo art. 20 Modi di intervento- alla presentazione di una adeguata documentazione che attesti il valore massimo di campo prodotto dall’impianto previsto, nonché l’interferenza con altri sistemi radianti preesistenti e/o contemporaneamente previsti o noti.

## CAPITOLO - 3 -

### GLI ELEMENTI PUNTUALI SIGNIFICATIVI

#### **ART. 15 - LE PRESCRIZIONI GENERALI COMUNI.**

Il presente P.R.G. individua e classifica come tali tutti gli elementi puntuali significativi presenti nel territorio comunale, cioè quegli elementi, siano essi singoli edifici che manufatti o complessi edilizi, che rispondono alle due seguenti condizioni:

- a) costituiscano, per caratteristiche proprie di tipo storico-architettonico ed ambientalistico, elementi significativi dell'ambiente e del territorio comunale;
- b) siano privi di una propria, riconoscibile area di pertinenza, tale da consentirne una diversa individuazione e classificazione.

Nel presente Piano Regolatore questi elementi significativi sono stati suddivisi nelle seguenti categorie:

- Elementi puntuali soggetti a Vincolo monumentale ai sensi della Legge Nazionale 01/06/1939, n. 1089, sulla Tutela delle cose di interesse storico-artistico.
- Edifici di valore storico - artistico.
- Edifici di interesse tipologico ed ambientale nelle zone agricole, ai sensi della Legge Regionale 05/03/1985, n. 24.

A queste classificazioni fanno diretto riferimento gli articoli seguenti.

#### **ART. 16 - GLI ELEMENTI PUNTUALI SOGGETTI A VINCOLO MONUMENTALE, AI SENSI DELLA L.N. N. 1089/1939.**

Sono individuati graficamente nelle tavole di Piano alla scala 1:2000 e 1:500, gli edifici e gli altri manufatti edilizi privi di area di pertinenza e vincolati, ai sensi della L.N. 01/06/1939 n. 1089 sulla Tutela delle cose di interesse storico/artistico, con Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione e poi del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali.

Gli edifici e i manufatti individuati sono i seguenti:

- Palazzo Mingoni (area sede municipale)
- Chiesa parrocchiale di S. Giovanni Battista

Tutti gli interventi edilizi e di trasformazione dell'ambiente relativi a tali elementi sono disciplinati dalla L.N. 1089/1939 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalle relative normative regionali in materia.

## **ART. 17 - GLI EDIFICI DI VALORE STORICO - ARTISTICO ED ARCHITETTONICO.**

Il presente P.R.G. individua gli edifici esistenti nel Territorio del Comune di Agna che, per loro specifiche caratteristiche, rappresentano testimonianze storiche ed artistiche delle vicende dei luoghi e che quindi risultano meritevoli di tutela e di salvaguardia ai fini della conservazione e della valorizzazione del patrimonio storico - artistico.

Tali edifici sono:

- Corte domenicale Papafava (area Romanin Jacur)
- Oratorio detto della “Pria”
- Strada romana “Amnia”

Tutti gli interventi edilizi e di trasformazione dell’ambiente relativi a tali edifici vengono disciplinati dalle norme statali e regionali in materia.

## **ART. 18 - GLI EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO ED AMBIENTALE NELLE ZONE AGRICOLE.**

Il presente P.R.G. classifica ed individua con apposita grafia nelle tavole di Piano, alla scala 1:2000 tutti gli edifici ubicati nelle zone agricole che presentano caratteristiche di interesse tipologico ed ambientale ai sensi dell’art. 10 della Legge regionale 5 marzo 1985, n. 24.

Per tali edifici le destinazioni d’uso e gli interventi sono quelli stabiliti dalla relativa scheda di progetto (Elab. n. 14).

## CAPITOLO - 4 -

### GLI STRUMENTI E LE MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

#### GENERALE

#### **ART. 19 - GENERALITA' DEGLI INTERVENTI.**

- 1) Perimetro zona omogenea: ogni zona omogenea è perimetrata da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi e la capacità e quantità della zona stessa.
- 2) Denominazione zona: ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla legge regionale 61/1985 o secondo necessari affinamenti delle stesse.
- 3) Riferimento cartiglio specifico: per ogni nucleo significativo, le singole zone e sottozone fanno riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il repertorio normativo specifico della singola realtà, esistente e proposta.
- 4) Aree di verde privato: tali aree sono poste a protezione dell'edificato e a salvaguardia dei verdi esistenti o potenziali e risultano edificabili solo per le parti, e per le norme, conseguenti agli edifici esistenti o di progetto, secondo le indicazioni specifiche degli elaborati di Piano in scala 1:500.
- 5) Aree di verde di rispetto o tutela: tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in funzione di tracciati archeologici, riferimenti storici, valori ambientali, o in presunzione di opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente. Nelle tavole di P.R.G. esse sono state così distinte:
  1. aree di rispetto ambientale (contraddistinte dalla lettera A); in tali aree non è consentita alcuna nuova edificazione; gli ampliamenti degli edifici esistenti, saranno ammessi solo dopo il parere favorevole della competente Sovrintendenza. In tali aree sono ammesse, altresì, tutte le costruzioni necessarie per lo studio scientifico, lo scavo e il ripristino delle testimonianze comprese le coperture e le strutture museografiche e di ricostruzione degli elementi.
  2. aree di rispetto stradale (contraddistinte dalla lettera S).
  3. aree di rispetto cimiteriale (contraddistinte dalla lettera C).

Gli interventi ammessi nelle aree di cui ai punti 2 e 3 sono regolamentati dalle disposizioni regionali in materia.

## **ART. 20 - MODI DI INTERVENTO.**

I modi per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. risultano i seguenti:

a) Intervento diretto:

in tutti i casi nei quali l'area: sia dotata di opere di urbanizzazione; non sia sottoposta a prescrizione di strumento attuativo pubblico; non esistano deroghe ad altezze e distanze previste dalle norme generali di zona;

b) Strumento urbanistico attuativo obbligatorio:

indipendentemente dalla qualità e quantità di opere di urbanizzazione e del tipo di strumento da adottarsi, che potrà essere prescelto in tempi successivi all'adozione del P.R.G., in tali zone gli interventi edilizi, dovranno essere preceduti da progettazione urbanistica estesa al comparto indicato; nel caso in cui non fosse possibile, o opportuno, procedere con intervento urbanistico sull'intera area, le parti non pianificate dovranno ugualmente, (anche se indicativamente) essere considerate ai fini della progettazione stessa;

c) Piano particolareggiato:

questo strumento di iniziativa pubblica dovrà contenere tutti gli elaborati e le analisi prescritti nella Legge 61/1985 e dall'allegato regolamento; sono ammesse variazioni di perimetro e di normative di attuazione, di P.R.G., comprese le modifiche di altezze e distanze, ferme restando le quantità volumetriche o di superficie espresse dal P.R.G.; le destinazioni d'uso potranno essere variate, e compensate, nei limiti di maggiore o minore percentuale pari al 30% di quelle previste.

Nel caso di P.P. in zona "A", lo strumento attuativo potrà consentire oltre alle previsioni di P.R.G. e al recupero e ai mutamenti d'uso delle volumetrie o delle superfici esistenti, ragionati e limitati incrementi volumetrici tesi:

1. al risanamento igienico;
2. alla riqualificazione degli spazi abitabili (anche scoperti);
3. c) alla ricomposizione spaziale a livello urbano;
4. d) alla ricomposizione formale e architettonica del singolo edificio.

d) Piano per l'edilizia economica e popolare:

questo strumento verrà redatto ai sensi della legge 167/1962 e successive modifiche e integrazioni, che consentirà le modifiche di normative già espresse nel precedente

comma per il P.P., ferme restando le quantità volumetriche espresse dal P.R.G.. Eventuali modifiche, successive all'approvazione, che non incidono nei perimetri approvati e nelle quantità complessive, saranno attuabili previa approvazione in consiglio comunale.

Le quantità di PEEP necessarie al dimensionamento decennale, qualora non totalmente assolte in aree specificamente indicate, potranno essere reperite in zone diverse, ove percentualmente indicate nei grafici e nel repertorio di P.R.G..

Queste ultime quote potranno risultare, in alternativa all'esproprio e all'applicazione del P.E.E.P., dalla disponibilità di edilizia convenzionata.

e) Piano per insediamenti produttivi:

questo strumento attuativo di iniziativa pubblica redatto ai sensi della legge 865/71, potrà applicarsi a tutte le aree produttive elencate nel presente P.R.G..

f) Piani di recupero di iniziativa pubblica:

previa delimitazione delle zone di degrado di cui all'art. 27 della legge 457/78, questo strumento consentirà il recupero totale o parziale delle volumetrie esistenti, come indicate nei grafici e nel repertorio di P.R.G., consentendo anche eventuali integrazioni tecnico-volumetriche, necessarie alla trasformazione e all'inserimento di aree ed edifici nel contesto urbano limitrofo. Sono sempre consentiti i cambi di destinazione ammessi dal P.R.G. e le ricostruzioni delle parti crollate o demolite (nelle 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, e per queste quote dovrà essere convenzionato nelle modalità e nei tempi di attuazione oltre che nelle cessioni di standard o delle corrispondenti quote monetizzate.

La progettazione urbanistica dovrà, altresì, riguardare, pure se indicativamente, l'intero comparto definito dal P.R.G. specificando gli elementi che dovranno essere tenuti a base delle future progettazioni (allineamenti, materiali, spazi pubblici, distanze, disegno urbano, ecc.).

L'Amministrazione potrà, quando ne rilevi la necessità,

recepire, in alternativa alla stesura diretta dei P.di R., le proposte dei privati, trasformando le proposte in P. di R.Pu. (apportando modifiche non sostanziali, inserendo elementi pubblici o di uso pubblico).

Gli aumenti non quantificati o quantificabili relativi alle necessità di garage, volumi tecnici verticali, magazzini o altro, sono espressi, ove ammessi, nel repertorio di sottozona.

Qualora nel repertorio di P.R.G. le volumetrie risultassero difformi da quelle rilevate o applicabili allo stato di fatto reale, saranno da applicare le quantità esprimibili secondo le modalità di cui al successivo art. 23.

Qualora le indicazioni grafiche relative agli ampliamenti dei fabbricati esistenti o alle prescrizioni di trasformazione degli immobili stessi non risultassero, del tutto o in parte, quantificate nei repertori specifici, il P. di R. svilupperà ugualmente le indicazioni di progetto, con particolare riferimento alla ricomposizione spaziale della zona, anche in eccedenza fino al 20% delle quantità conteggiate nello strumento generale.

g) Piani di recupero di iniziativa privata:

modalità e prescrizioni come per i piani di iniziativa pubblica.

Il piano di recupero potrà essere proposto dai privati anche per aree non perimetrate come zone di degrado del P.R.G., previa analisi preliminare dello stato di fatto e dei motivi di degrado.

I P. di R. privato potrà essere esteso alla sola unità minima di proprietà, ferma restando la proposta di soluzione progettuale per l'intera zona di degrado.

h) Piano di lottizzazione:

previa definizione del comparto di cui all'art. 18 legge 61/1985 il piano di lottizzazione svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.G. e 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, ecc.) con la possibilità di variare, previa analisi delle zone limitrofe e delle preesistenze, gli elementi di previsione di P.R.G., ferme restando le capacità globali (volumetriche o di superficie) espresse dal P.R.G. stesso.

Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire identità e omogeneità alla zona stessa.

Il piano di lottizzazione potrà essere redatto anche per zone ad intervento diretto, qualora si ravvisasse la necessità di modificare le tipologie, le altezze, le distanze, i



rapporti di superficie, i perimetri ecc., previsti dal P.R.G., fermi restando i dimensionamenti volumetrici o di superficie.

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. n. 61/1985) interni alla lottizzazione, qualora non raggiungessero i mq. 1000 di superficie, verranno monetizzati come previsto dalla legislazione regionale.

i) Progettazione unitaria:

indipendentemente dal tipo di intervento, diretto o indiretto, nelle aree delimitate dal perimetro di progettazione unitaria, i progetti urbanistici ed edilizi svilupperanno proposte per l'intero perimetro indicato dal P.R.G.; le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi.

Le previsioni non assoggettate, o assoggettabili, alle procedure di autorizzazione, convenzione, concessione della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e, quindi, elementi guida per la definizione di un complessivo disegno urbano e architettonico.

l) Individuazione delle modalità di intervento:

negli interventi per i quali il P.R.G. non prescrive lo strumento attuativo, l'esecuzione diretta dovrà pure prevedere la contemporaneità delle opere edilizie e delle infrastrutture interne (private) e/o delle infrastrutture di uso pubblico non che la cessione delle aree pertinenti a servizi individuate dall'intervento.

m) il rilascio della concessione edilizia (permesso edilizio) per l'installazione degli impianti di telefonia mobile è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Agna ed il gestore del servizio di telefonia mobile.

## **Art. 21 - CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI.**

Nell'applicazione delle norme generali di zone o di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole in scala 1:2000 e in scala 1:500 per i centri storici, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

- a) Allineamenti: prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate delle preesistenze o dei grafici di progetto.
- b) Fronte commerciale con portici: prescrizioni di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.), da destinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe.
- c) Passaggi coperti: elementi pubblici, di uso pubblico o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.
- d) Sagoma limite nuovi edifici: è la linea indicativa all'interno del quale possono trovare posto le volumetrie indicate nel repertorio per le Zone A e quelle secondo l'applicazione dell'indice fra le zone B, C<sub>1</sub> speciale e C.
- e) Coni visuali significativi: prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata; limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni secondo le prescrizioni dell'Autorità comunale.
- f) Percorsi pedonali e a scalinata: tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.
- g) Filari alberi alto fusto: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali e di divisori naturali tra aree.
- h) Piazze pedonali: tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati e attrezzati a seconda delle loro dimensioni.

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali e piazze pedonali di cui ai punti b, c, f, h, del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n. 384 del 27/04/1978.

## **Art. 22 - TIPOLOGIE EDILIZIE.**

Gli elementi eventualmente espressi nei grafici 1:2000 e 1:500 per i centri storici sono indicativi per forme, dimensione e ubicazione. Dovranno, in ogni caso, essere mantenute nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, ed essere codificate nello strumento urbanistico attuativo.

- 1) Consequente all'antica: il tipo edilizio e le soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici e per la prosecuzione degli elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte dal P.R.G. in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta.

Altezze da determinarsi in funzione di quelle degli edifici esistenti e planimetrie massime entro i limiti grafici di P.R.G.. Volumetrie da quantificarsi come risultano dai parametri precedenti.

- 2) Isolata o unifamiliare: tipi edilizi per i quali verranno applicate le norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in bifamiliari o a schiera delle volumetrie risultanti, per un massimo di 4 unità continue.
- 3) Bifamiliari: tipi edilizi con parti verticali e/o orizzontali comuni: applicazione delle norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in schiere delle volumetrie risultanti, con un massimo di 6 unità continue.
- 4) Schiera: tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute e continue; applicazione degli indici di zona o le prescrizioni di strumento attuativo.
- 5) In linea, a cortina, a corte: edifici continui, con numero di piani prescritto in sottozona, o nello strumento attuativo. Caratterizzati da elementi di connessione fisica tra le parti del complesso.
- 6) A blocco: tipi edilizia risultanti dalla applicazione degli indici di zona o sottozona, costituenti complessi prevalentemente polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.

Altezze minime: pari a 3 piani emergenti dalla strada, a maggior quota altimetrica;

Distanze dalla strada: secondo P.R.G.;

Distanze minime dai confini: ml. 5 o a confine previo accordo trascritto tra i confinanti.

- 7) Interventi coordinati: tutti gli edifici connessi tra loro del simbolo corrispondente, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettati unitariamente, anche se eseguibili in tempi diversi. Gli elementi di coordinamento potranno risultare sia da fattori planivolumetrici che da elementi di disegno urbano, che da elementi formali.

### **Art. 23 - REPERTORIO NORMATIVO.**

Le presenti norme sono integrate da uno specifico repertorio normativo Elaborato n. 15/c, suddiviso per sottozona e riportante i parametri per l'edificazione e le dimensioni di massima ricavate dalle analisi dello stato di fatto e dalle tavole di progetto.

Le dimensioni, nelle zone di completamento residenziali (B, C<sub>1</sub> speciale e C<sub>1</sub>) e produttive (D1 e D2), risultano, perciò, indicative e andranno verificate, attraverso l'applicazione delle generalità delle norme, del regolamento e dei parametri di sottozona alle quantità reali e ai casi specifici, in sede di progettazione edilizia e urbanistica, tenuto conto dei parametri e delle previsioni delle tavole di P.R.G..

Nelle zone residenziali (C2) o produttive D1 - D2) di nuova formazione le dimensioni espresse dai repertori (volume di progetto e/o superficie coperta) sono, invece, le massime consentite.

Nelle sottozone C<sub>2</sub>/10 e C<sub>2</sub>/11 soggette a strumento attuativo viene compresa come viabilità comunale il proseguo della Via G.B. Cromer.

### **ART. 24 - VINCOLI DI SALVAGUARDIA**

Si intendono come vincoli di salvaguardia l'insieme di tutte le norme e regolamenti previsti a tutela e rispetto di particolari opere e strutture.

La disciplina delle zone di rispetto, che negli strumenti urbanistici rappresenta la forma più concreta di realizzazione di tali forme di protezione, è disciplinata da norme e leggi dello Stato della Regione che sono qui riassunte:

- a - zone di rispetto cimiteriale: art. 338 del R.D. 1265 e artt. 56 e 57 legge 803;
- b - rispetto stradale: legge 12.02.1958 n° 126, D.M. LL.PP. 01.04.1968 n° 1404, D.M. LL.PP. 02.04.1968 n° 1444, Legge 24.07.1971 n° 729, D.P.R. 147 del 24/04/1993;
- c - vincoli idrogeologici: R.D. 30.12.1923 n° 3267 e R.D. 16.05.1926 - D.P.R. 24.07.1977 n° 616;

- d - per i vincoli di rispetto monumentale e ambientale: Leggi; 01.06.1939 n° 1089 - 12.12.1961 n° 1552 - 14.03.1968 n° 292 e 01.03.1975 n° 44 - 29.06.1939 n° 1497 - D.P.R. 15.01.1972 n° 8 e D.P.R. 24.07.1977 n° 616;
- e - per i vincoli militari valgono in particolare le leggi: 23.06.1927 n° 1630 e 04.02.1963 n° 58.

In aggiunta o a compendio degli articoli e delle norme delle leggi sopracitate è opportuno sintetizzare che:

- 1 - le fasce di rispetto sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime, sia in zona di espansione che in zona di completamento, per la determinazione del rapporto di edificabilità delle aree finitime stesse.
- 2 - La computabilità riguarda solo l'area di proprietà, e rimangono fermi tutti gli altri parametri di zona (altezza massima, distacco dai confini e fabbricati, ecc...).
- 3 - La fascia di rispetto è sempre non edificabile, e su di essa non possono venire realizzati gli standard di strumento attuativo, in quanto la fascia di rispetto, oltre che proteggere l'infrastruttura può servire per il suo ampliamento.
- 4 - E' ammessa l'edificabilità sul ciglio della fascia di rispetto, mentre va osservato il distacco, previsto dalle norme proprie di zona, delle aree a standard (verdi, scuole, centri amministrativi e sociali, ecc...).

## **CAPITOLO - 5 -**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **ART. 25 - NORME PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI IN DATA ANTERIORE ALL'ADOZIONE DEL P.R.G.**

I piani di lottizzazione convenzionati dal Comune prima dell'adozione della variante generale al P.R.G. conservano la loro validità per il periodo di tempo definito nell'atto della convenzione.

Eventuali varianti ai piani di lottizzazione per le aree sopra individuate, nel periodo di validità della convenzione, devono rispettare le norme tecniche di attuazione dell'attuale P.R.G..

Per le ZTO comprese nell'ambito del Piano Particolar-reggiato del Centro approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 815 del 02/04/1990, delibera del Consiglio Comunale n. 78 del 21/07/1989, esecutiva ai sensi di legge, valgono le norme del Piano stesso.

In caso di decadenza del P.P. ed in assenza di specifiche disposizioni del Piano Regolatore sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti dall'art. 5 delle presenti norme.

L'indice territoriale di progetto del PdL vigente denominato ARSLAM (richiamato al Cap. 5.2 lett. a) viene ridotto a 1.3 mc/mq. a seguito precisa richiesta dei pro-prietari impossibilitati ad utilizzare il volume previsto in rapporto alle superfici fondiarie dei singoli lotti.

#### **ART. 26 - SANZIONI**

Per le contravvenzioni delle presenti norme si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge comunale e provinciale.

## CAPITOLO - 6 -

### REPERTORIO NORMATIVO ATTREZZATURE

#### ART. 27 - SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE

	I f mc/mq	I c %	h. max ml.
<b>a) AREE PER L'ISTRUZIONE</b>			
1 - asilo nido	2.00	25	-
2- scuola materna	2.00	25	-
3- scuola elementare	2.00	25	-
4- scuola dell'obbligo	2.00	25	-
5- scuola superiore o specializzata	-	-	-
6- università			
<b>b) AREE PER ATTREZZATURE DI ISTITUZIONI RELIGIOSE</b>			
9- chiese	-	-	-
10- istituzioni religiose e dipendenze	1.50	30	7.50
11- conventi	1.50	30	7.50
12-			
13-			
<b>ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE</b>			
14- museo	-	-	-
15- biblioteca	-	-	-
16- centro culturale	-	30	7.50
17- centro sociale	-	30	-

	I f mc/mq	I c %	h. max ml.
18- sale riunioni, mostre, ecc.	-	30	7.50
19-	-	-	-
20-	-	-	-
<b>ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO, ECC.</b>			
21- cinema	-	30	-
22- teatro	-	30	-
23- sala manifestazioni	-	30	7.50
24- sala da ballo	2	30	7.50
25-			
26-			
<b>ISTITUZIONI ASSISTENZIALI</b>			
27- case per anziani	2	30	10
28-			
29-			
<b>ISTITUZIONI SANITARIE</b>			
30- farmacia	3	30	7.50
31- servizio sanitario di quartiere	3	30	7.50
32- centro sanitario poliambulatoriale	-	-	-
33- casa di cura	-	-	-
34- ospedale	-	-	-
35-			
36-			



	I f mc/mq	I c %	h. max ml.
<b>SERVIZI AMMINISTRATIVI</b>			
37- municipio	-	-	-
38- delegazione comunale	-	-	-
39- uffici pubblici in genere	3	50	7.50
40- banche, borse, sportelli bancari	3	50	7.50
41-			
42-			
<b>SERVIZI PUBBLICA SICUREZZA</b>			
43- carabinieri	3	50	7.50
44- pubblica sicurezza	3	50	7.50
45- vigili del fuoco	3	50	-
46- caserme	3	50	-
47- carceri	3	50	-
48- guardia di finanza	3	50	-
49- guardia forestale	3	50	-
50-			
51-			
<b>SERVIZI TELECOMUNICAZIONI</b>			
52- ufficio postale	3	-	7.50
53- telefono pubblico	3	-	-
54- impianti telefonici	3	-	-
55- radio e televisione	3	-	-
56-			
57-			

	I f mc/mq	I c %	h. max ml.
<b>SERVIZI COMMERCIALI</b>			
58- centro vendita o supermarket	2.5	50	7.50
59- mercato	-	50	-
60- esposizioni e fiere	-	50	-
61- cantine sociali	-	30	-
62-			
<b>SERVIZI TECNOLOGICI</b>			
63 - impianti idrici	-	-	-
64- impianti gas	-	-	-
65- impianti enel	-	-	-
66- mattatoi	-	30	-
67- impianti depurazione	-	-	-
68- impianti incenerimento	-	-	-
69- impianti trattamento rifiuti	-	-	-
70- pubbliche discariche	-	-	-
71- uffici società gas metano	-	40	-
72 - distributore di benzina	0.5	25	7.50
<b>ATTREZZATURE RICETTIVE</b>			
73 - albergo	2.5	25	-
73a - club	1	25	7.50
73b - ristorante, trattoria, bar	1	25	7.50

	I f mc/mq	I c %	h. max ml.
<b>ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO</b>			
74- stazione ferroviaria	-	-	-
75- stazione autolinee extraurbane	-	20	-
76- stazione rifornimento e servizio	-	10	-
77- porto	-	-	-
78- porto turistico	-	-	-
79- autoporto	-	20	-
80- aeroporto	-	-	-
81-			
82-			
<b>c) AREE ATTREZZATURE PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT</b>			
83- area gioco bambini	-	-	-
84- giardino pubblico di quartiere	-	-	-
85- impianti sportivi di base	0.10	5	-
86 - impianti sportivi agonistici	-	-	-
87- parco urbano	-	-	-
88- campi da golf	-	-	-
89- campi da tennis	-	-	-
90- piscine	-	-	-
91- galoppatoi	-	-	-
92- percorsi attrezzati	-	-	-
93- parchi extraurbani	-	-	-
94 - attrezzature sportive private di uso pubblico	-	-	-
	<b>I f</b>	<b>I c</b>	<b>h. max</b>

	mc/mq	%	ml.
95-			
<b>d) AREE PER PARCHEGGI</b>			
96- area parcheggio	-	-	-
97- autorimesse	2	30	-
98- autosilos	2	30	-
99	-	-	-
100	-	-	-

Nei casi in cui i parametri progettuali non sono espressamente indicati, potranno essere realizzati volumi secondo necessità, purchè non in contrasto con le preesistenze limitrofe.

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**CONVENZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 12.2 DELLE N.T.A. DEL  
P.R.G.**

**COMUNE DI AGNA  
PROVINCIA DI PADOVA**

Tra i signori

che agisce in atto nella sua qualità ..... e quindi di legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato con deliberazione di Consiglio Comunale N..... in data..... esecutiva a tutti gli effetti;

.....che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta..... all'uopo autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione..... N..... in data..... che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "La Ditta":

**PREMESSO CHE:**

- l'art. 12.2 delle N.T.A. del P.R.G. stabilisce modalità e criteri per il rilascio delle concessioni a costruire per l'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produttive ricadenti in zone non destinate a tali attività dal vigente strumento urbanistico;
- la Ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere la concessione del diritto a costruire su un'area di sua proprietà, più avanti individuata nelle sue coerenze catastali, un ampliamento dell'azienda esistente;
- trattandosi di area non destinata dal vigente strumento urbanistico a zona territoriale omogenea "D" il rilascio della concessione e' subordinato alla stipula della presente convenzione;
- i presupposti della convenzione debbono essere:
  - a) esistenza di un fabbricato adibito ad attività produttiva (industriale, artigianale, commerciale, etc);
  - b) occupazione di area non destinata a pubblici servizi;
  - c) esigenza documentata di:
    - 1) riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva aziendale;
    - 2) igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
    - 3) applicazione delle leggi vigenti;
  - d) rispetto dei parametri edilizi di legge;
  - e) destinazione a parcheggio e/o verde privato di almeno il 10% della superficie di pertinenza oppure quantificare in base alla normativa di zona vigente;
  - f) definizione delle modalità di attuazione dell'ampliamento;
  - g) garanzie per il rispetto degli impegni assunti.

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:

art.1) Viene dato atto che sull'area censita del Comune di AGNA al Foglio ..... mappali .... della superficie di mq..... catastali e me..... reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato destinato ad attività produttiva;

art.2) Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 e' destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune a "Zona....." e che la stessa area non e' destinata a pubblici servizi.

art.3) La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto, per cui chiede la concessione a costruire, acquisito agli atti del Comune al N..... di prot.; gen. in data..... entro tre anni dal rilascio della concessione.

art.4) Viene dato atto, con il conforto del parere della Commissione Edilizia N..... in data ... .. che:

- la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo ( esistente, alla data del..... e' di mq....., come già detto al precedente articolo 1);
- la superficie lorda dell'immobile esistente e' di mq....
- la superficie lorda del progettato ampliamento e' pari dei mq. ....
- la superficie lorda dell'immobile esistente mq..... sommata a quella dell'ampliamento in progetto di mq....., forma un totale di mq....., che e' inferiore al .....% della superficie del lotto, di cui al punto 1 del presente articolo.

art.5) La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area della superficie di mq..... , pari al ..... della superficie del lotto, a..... , ed a sistemare tale area a proprie cura e spese.

art.6) La Ditta a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fidejussoria n..... del.....dell'Istituto..... articolata nei seguenti tempi ed importi:

- per rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 5 relativi all'ampliamento, L..... (lire.....) per un periodo di quattro anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune;
- per il rispetto integrale dei seguenti articoli da 8 a 10, relativi all'impegno ad eseguire opere di urbanizzazione, L..... (lire .....) per un periodo di quattro anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune.

art.7) La Ditta si impegna, a scomputo della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione, determinato in L..... (lire.....), a realizzare una parte dell'opera di urbanizzazione di cui al successivo articolo 8.La quota parte del corrispettivo, pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonché alla sistemazione dei luoghi, viene determinata in L..... (lire....).

art.8) Viene concordemente pattuito che, in luogo del versamento in numerario della predetta somma stabilita in L.... (lire....) di cui al primo comma del precedente articolo 7, la Ditta si impegna a realizzare l'opera pubblica così descritta....., in conformità al progetto che viene allegato sub..... alla presente convenzione per formarne parte contestuale ed integrante, progetto composta da:

- Corografia in scala 1/25.000
- Planimetria in scala 1/1000 o 1/2000 catastale
- Profili longitudinali e trasversali
- Computo metrico estimativo
- Relazione Tecnico finanziaria.

Ai sensi degli articoli 1197 e 1198 del codice civile, la Ditta e' tenuta alla garanzia per l'esecuzione dell'opera a perfetta regola d'arte, su collaudo dell'Ufficio Tecnico comunale, al fine dell'estinzione della precedente obbligazione.

art.9) In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 7, il Comune esonera la Ditta al pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

art.10) La Ditta inoltre si impegna:

- a) al vincolo d'uso decennale dell'immobile
- b) a non cedere in affitto i locali in parte o tutti ad altre ditte
- c) all'adeguamento alla legislazione vigente in materia di inquinamento
- d) a non ospitare lavorazioni insalubri di prima classe, nonché di seconda classe.

art.11) Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre la Ditta, i suoi successori aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del signor conservatore da ogni analoga responsabilità.

art.12) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/6/1943 N. 666 e 28/1/1977 N. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.