



Comune di Candiana
Regione del Veneto
Provincia di Padova

P.R.G.

Variante parziale
art. 50 co. 4 - LR.61/1985

adozione - DCC. 34 del 27.12.2018
approvazione - DCC. 05 del 06.03.2019

ADEGUATO

Marzo 2019

NTA - Norme Tecniche di Attuazione

Responsabile area urbanistica – edilizia
privata:
Stefano Fornasiero

Progettista:
GianLuca Trolese-urbanista



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - PRG

PARTE I° DISPOSIZIONI GENERALI	4
Articolo 1 Ambito di applicazione	4
Articolo 2 Modalità di attuazione	4
Articolo 3 Strumenti urbanistici attuativi	4
Articolo 4 Permesso di costruire in diretta attuazione del P.R.G.	5
Articolo 5 Suddivisione del territorio comunale	5
Articolo 6 Destinazione d'uso	6
PARTE II° DISPOSIZIONI GENERALI.....	10
Articolo 7 Zona A.....	10
Articolo 8 Zona B	16
Articolo 9 Zona C.....	18
Articolo 10 Zona D.....	21
Articolo 11 Attività produttive esistenti ubicate in sede impropria da confermare	25
Articolo 12 Zona E2	26
Articolo 13 Zona E3	29
Articolo 14 Aree a tutela delle unità insediative di interesse storico, architettonico ed ambientale in zona agricola.....	29
Articolo 15 Attività da trasferire e aree da recuperare e riqualificare.....	32
Articolo 16 Zona per attrezzature di interesse generale	33
Articolo 17 Aree per la viabilità.....	35
Articolo 18 Zone e fasce di rispetto	35
Art. 18 bis - "Verde Privato" relativo alla riclassificazione di aree precedentemente edificabili	36
Articolo 19 Impianti per la distribuzione dei carburanti e di servizio alla mobilità' stradale.	36
Articolo 20 Superfici ed impianti per attività di aviazione leggera	37
Articolo 21 Disciplina dei piani di lottizzazione anteriori alla data di adozione del P.R.G. da parte del consiglio comunale.....	37
Articolo 22 Poteri di deroga.....	38

PARTE I° DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Ambito di applicazione

Tutto il territorio comunale di Candiana è soggetto alla disciplina urbanistica del Piano Regolatore Generale espresso dalle planimetrie e dalle norme previste dall'art. 10 della Legge Regionale 27 giugno 1985 n. 61.

Oltre agli elaborati grafici, fanno parte integrante del Piano Regolatore Generale il Regolamento edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione corredate da Repertorio e Schede Normative.

Ove dovessero emergere discordanze sulle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala maggiore.

Qualora vi fossero discordanze tra planimetrie generali e schede normative prevalgono le prime per le indicazioni di carattere generale (perimetri, viabilità, etc.), le seconde per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, etc.).

Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salvo diversa specificazione, quelli esistenti alla data di adozione della presente variante al P.R.G..

Articolo 2 Modalità di attuazione

Il Piano Regolatore Generale si applica mediante strumenti urbanistici attuativi, interventi diretti convenzionati ed interventi diretti.

Articolo 3 Strumenti urbanistici attuativi

Gli strumenti attuativi del P.R.G., di iniziativa pubblica o privata, sono definiti dall'art. 11 della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61.

Gli elaborati devono essere quelli stabiliti dalle vigenti "Norme per l'assetto e l'uso del territorio", di cui alla citata legge regionale n. 61/85 e sue modificazioni.

La delimitazione dello strumento urbanistico attuativo è precisata nelle tavole di progetto del P.R.G., ma può essere definita o variata anche con provvedimenti del Consiglio Comunale.

Va comunque sempre salvaguardato il principio che l'edilizia esistente viene considerata ai fini del calcolo della capacità edificatoria della zona, in quanto dà luogo ad un asservimento di superficie secondo gli indici di fabbricazione previsti dal P.R.G.

Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata devono contenere la dotazione di aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dall'art. 25 della L.R. 61/85.

Tali aree devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con l'atto di convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85 o con atto d'obbligo unilaterale.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura pure stabilita dall'art. 25 della L.R. 61/85, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal P.R.G., o nell'ambito dell'intervento, o in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal Comune. Anche tali aree devono essere cedute gratuitamente al Comune con lo stesso atto di convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85 o con atto d'obbligo unilaterale.

Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni e comunque per le ZTO di tipo D la larghezza della carreggiata non deve essere inferiore a m 9,00; i marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono avere larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo di m. 2,00.

Per le ZTO residenziali di tipo C1 e C2, di norma la larghezza della carreggiata non deve essere inferiore a m 7,00, e i marciapiedi laterali devono avere larghezza adeguata e non inferiore a m 1,50 al netto di piante, sostegni pubblica illuminazione, ecc..

In casi particolari, per la presenza di vincoli preesistenti (edifici e manufatti di vario tipo) prevedendo un solo senso di marcia, la larghezza della carreggiata può essere di dimensioni ridotte e comunque non inferiore a m 4,00, e può essere realizzato anche un solo marciapiede laterale di larghezza non inferiore a m 1,50 al netto di piante, sostegni pubblica illuminazione, ecc..

Nella costruzione delle strade principali delle nuove zone di espansione di tipo residenziale è auspicabile l'inserimento anche di una pista ciclabile e delle aiuole necessarie per la formazione di almeno un filare di alberi.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m 12,00 per le zone residenziali e m 20,00 per le altre (D1.1; D1.2; D1.3; D2; D3). Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza, né all'obbligo di previsione della piazzola di cui al comma precedente; in tal caso l'innesto sullo spazio pubblico può essere chiuso con un cancello.

Articolo 4 Permesso di costruire in diretta attuazione del P.R.G.

L'attuazione del P.R.G. può essere realizzata mediante Permesso di costruire, diretto o convenzionato, e DIA (ai sensi del D.P.R. 380/2001) sulle parti di territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, laddove non sia prescritta la preventiva approvazione di uno strumento attuativo.

Su tutto il patrimonio edilizio sono comunque consentiti gli interventi previsti dall'art. 31, lettere a, b della legge n. 457/78 ad esclusione di dove è esplicitamente vietato dalle presenti norme.

Articolo 5 Suddivisione del territorio comunale

Il territorio comunale è così suddiviso:

- Zona A1;
- Zona A2;
- Zona A3;

- Zona B1;
- Zona B2;
- Zona C1;
- Zona C1 di tutela;
- Zona C2;
- Zona D1.1;
- Zona D1.2;
- Zona D1.3;
- Zona D2;
- Zona D3;
- Zona E2;
- Zona E3;
- Zone per attrezzature di interesse generale;
- Aree per attività di aviazione leggera;
- Aree per la viabilità;
- Zone e fasce di rispetto.

Articolo 6 Destinazione d'uso

Le zone A, B, C hanno come destinazione principale quella residenziale.

In esse è tuttavia consentito l'insediamento di attività che siano compatibili con il carattere della zona e cioè, in genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, uffici bancari, assicurativi, finanziari e simili, alberghi, luoghi di divertimento e di svago che non arrechino disturbo alla residenza, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, attività direzionali ed attività di interesse pubblico. Sono ammessi laboratori produttivi, purché non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Si devono ritenere incompatibili con la residenza quegli insediamenti generatori di inquinamento da rumori, odori e fumi o tali da richiamare traffico improprio sulla rete stradale, la cui funzione primaria resta quella di assicurare l'accessibilità alla residenza senza rischi per la sicurezza dei pedoni e dei ciclisti.

Le attività commerciali al minuto sono consentite conformemente a quanto disciplinato dalla specifica normativa vigente in materia.

Sono ammesse anche attività di artigianato di servizio legate alla riparazione e/o produzione di beni o servizi quali: parrucchiere, sartoria, orafo, oggettistica, idraulico, elettricista, riparazione cicli, motocicli, attrezzature agricole ed autovetture, restauratore, tappezziere e simili.

Per tali zone il P.R.G. persegue l'incremento quantitativo e qualitativo dei servizi, in particolare per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza, il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano, mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e

sull'arredo urbano, il completamento urbanistico, mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi.

Nelle zone A, C1 di tutela e C2 le destinazioni d'uso di cui al comma 2 del presente articolo, sono consentite purché espressamente individuati attraverso strumenti attuativi.

Deve essere verificata l'esistenza o la previsione di spazi per il parcheggio degli autoveicoli nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione a destinazione residenziale; per le attività commerciali e direzionali la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore:

- a) nelle zone di espansione a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento;
- b) nelle zone di completamento a 0,8 mq./mq. di superficie lorda di pavimento.

Almeno la metà di questi spazi per servizi deve essere destinata per il parcheggio degli autoveicoli.

Nelle zone A, B, C1 e C2, è sempre ammesso, nel rispetto della relativa normativa, l'ampliamento di esercizi pubblici e di attività commerciali fino al raggiungimento della superficie minima prevista dai piani di settore dei pubblici esercizi e del commercio al dettaglio.

La zona D1.1, mediante Intervento Edilizio Diretto, la Zona D1.2, previo Strumento Urbanistico Attuativo, e la zona D1.3, mediante Intervento Edilizio Diretto Convenzionato, sono destinate ad ospitare prevalentemente impianti a carattere produttivo, artigianale ed industriale, nonché depositi e magazzini di commercio all'ingrosso.

Nella zona D2, mediante Intervento Edilizio Diretto convenzionato gli insediamenti consentiti riguardano prevalentemente magazzini per attività commerciali sia all'ingrosso che al dettaglio, nonché attività artigianali, così come previsto nelle zone D1.1. e D1.2.

La Zona D3, previo Strumento Urbanistico Attuativo, è prevalentemente destinata ad attività commerciali, direzionali e ricettive.

In tutte le zone D, per le nuove edificazioni dovranno essere effettuate approfondite indagini come previsto dal DM 11/03/88 per valutare l'effettiva fattibilità delle opere proposte e le possibili tipologie progettuali occorrenti per la loro realizzazione.

Relativamente alla valutazione di compatibilità idraulica, in tutte le zone D, si prescrive quanto segue:

La portata scaricata verso la rete esterna dalla nuova rete di smaltimento delle acque piovane dovrà essere non superiore a quella corrispondente al valore della portata specifica generata da un terreno agricolo, con riferimento a un tempo di ritorno di 20 anni [10-15 l/s x ha]; tutto il sistema, con un adeguato dimensionamento dei volumi di laminazione, dovrà essere configurato in modo che tramite opportuni accorgimenti e dispositivi il valore di portata indicato non

venga ecceduto qualsiasi sia la durata dell'evento considerato (se non per eventi estremi caratterizzati da $Tr \geq 20$ anni).

Nel caso in cui l'intervento coinvolga direttamente un canale pubblico esistente la distribuzione planivolumetrica dell'area dovrà essere preferibilmente definita in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde dello stesso, a garanzia e salvaguardia di una idonea fascia di rispetto.

Le aree a verde dovranno assumere una configurazione che attribuisca loro la duplice funzione di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e nel contempo quella di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane: tali aree dovranno quindi essere poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante ed essere ad esso idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti, inoltre la loro configurazione planoaltimetrica dovrà prevedere la realizzazione di invasi superficiali adeguatamente disposti e integrati con la rete di smaltimento delle acque meteoriche in modo che i due sistemi possano interagire.

Dovranno essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, lasciando ampia espansione alle zone a verde; le pavimentazioni destinate a parcheggio dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabile, realizzate su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza.

Dovrà essere ricostituito qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza dei futuri lavori.

Non potranno essere autorizzati interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica o ad altre giustificate motivazioni.

Nel caso siano interessati canali pubblici, siano essi Consortili o Demaniali, piuttosto che iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo IV (Disposizione di Polizia idraulica) del R.D. 368/04 e dal R.D. 523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti una fascia di larghezza pari a 4,0 m e che sono assolutamente vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 m.

Le zone alberate lungo gli scoli consorziali dovranno essere autorizzate dal Consorzio di Bonifica e in ogni caso non potranno essere poste a dimora a distanza inferiore a m 6 dai cigli degli scoli stessi.

Più specificatamente si prescrive il rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale 23-10-2003, n. 3227, pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione del Veneto n. 109 del 18-11-2003.

In tutte le Zone D sono altresì consentite attrezzature, impianti ed uffici connessi all'attività principale sopra descritta e l'abitazione del titolare o del custode di ogni unità insediata. Il volume riservato alla residenza non deve superare mc. 500 per ogni unità aziendale e la superficie coperta della costruzione concorre alla determinazione della superficie fondiaria del lotto. Nelle aree di cui all'art. 25 della L.R. 61/85 sono ammesse le attrezzature e gli impianti conformi alla

normativa e ritenuti compatibili, come pure tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico compatibili.

La zona omogenea E2 ed E3 riguarda le parti del territorio destinate ad usi agricoli: nelle costruzioni esistenti ed in quelle che si possono realizzare nel rispetto della legislazione regionale in materia, sono ammesse, oltre alla residenza dei conduttori dei fondi ed alle attrezzature strettamente necessarie all'attività agricola (magazzini, ricoveri, stalle, impianti, ecc.), anche attrezzature ed impianti pubblici compatibili.

Sono altresì ammessi:

- strutture, locali ed attrezzature adibiti all'esercizio di attività agrituristiche e relativi servizi ai sensi della normativa vigente;
- maneggi, impianti di acquicoltura anche connessi alla pesca sportiva, e strutture sportive in generale. Tali interventi, di norma, non devono comportare la realizzazione di nuovi volumi edilizi, ma il recupero dei volumi esistenti con il cambio di destinazione d'uso: può essere altresì permessa una nuova modesta edificazione, tipologicamente adeguata al contesto rurale, destinata a servizi, con una superficie coperta massima pari al 2% della superficie dell'area di pertinenza, e comunque non superiore a 50 mq.

Gli interventi sono ammessi con la salvaguardia degli elementi naturali di pregio esistenti.

Gli allevamenti zootecnico-industriali devono rispettare quanto stabilito dalla normativa vigente in materia. In dette aree è prescritta la schermatura lungo i confini aziendali con l'impianto di siepi e di alberature di piante autoctone.

In relazione alle superfici da adibirsi a parcheggio, fermo restando le disposizioni fissate dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989 n. 122, viene prescritto che nelle zone A, B, C, ed E per ogni nuova unità abitativa con superficie lorda di pavimento inferiore a 200 mq debba corrispondere uno spazio minimo di un posto macchina all'interno dello stesso fabbricato residenziale od in costruzione annessa entro o fuori terra della superficie minima di 12 mq; per quelle con superficie lorda di pavimento superiore a 200 mq lo spazio minimo di cui sopra deve essere di due posti macchina della superficie minima di 25 mq.

PARTE II° DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 7 Zona A

Questa zona riguarda parte dei centri abitati di Candiana e di Pontecasale nei quali esistono costruzioni di rilevante pregio architettonico, edifici di importanza ambientale meritevoli di particolare tutela con gradualità diversa, fabbricati di recente impianto e fabbricati estranei ed in palese contrasto con il contesto storico per i quali viene proposta la sostituzione attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.

I centri storici del Comune di Candiana, individuati con apposita perimetrazione nelle tavole di PRG, vengono suddivisi in tre sottozone e disciplinati con le indicazioni normative di seguito riportate.

7.1 Zona A1

Sono le aree caratterizzate dalla presenza di complessi edilizi in buona parte da conservare e restaurare, che per la molteplicità dei problemi da risolvere esigono preliminari rilievi ed approfondite analisi.

Con apposita numerazione riportata in cartografia, il PRG individua gli ambiti di intervento (A1/1, A1/2, A1/3, A1/4) per la formazione degli strumenti urbanistici attuativi.

La realizzazione degli interventi, che dovranno rispettare i gradi di tutela e/o protezione degli edifici insistenti nelle unità minime di intervento, può avvenire anche mediante stralci funzionali, sulla base di comparti minimi di intervento individuati da un progetto guida generale approvato dal Consiglio Comunale.

I gradi di tutela e/o protezione degli edifici sono quelli individuati dal PRG: tali gradi tutela e/o protezione possono essere modificati in sede di piano guida sulla base di documentate argomentazioni che devono essere accettate dall'Amministrazione Comunale, tramite deliberazione di Consiglio Comunale. Le modalità di intervento sui singoli edifici o parti di essi devono essere precisate in fase di definizione di strumento urbanistico attuativo, supportate da precise ed attendibili analisi storiche ed architettoniche, nel rispetto dei gradi di tutela di cui al punto 7.2., senza aumento di cubatura e con altezze coerenti con gli edifici da conservare interni all'ambito di intervento.

Negli edifici con grado di tutela e/o protezione 1 e 2 di cui al punto 7.2, in carenza di appositi strumenti attuativi, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Negli edifici con grado di tutela e/o protezione 3 e 4 di cui al punto 7.2, in carenza di appositi strumenti attuativi, sono ammessi gli interventi previsti per gli edifici con grado di protezione 3 di cui al punto 7.2.3, esclusa la possibilità di realizzare gli ampliamenti di 100 mc di cui all'ultimo comma del punto 7.2.3, il tutto previo studio di inserimento degli interventi proposti nel contesto degli edifici e delle aree adiacenti, mediante Intervento Edilizio Diretto Convenzionato.

7.2 Zona A2

E' la zona suddivisa in unità minime di intervento individuate con apposita numerazione nella cartografia di P.R.G. (in scala 1:2000). Nelle Schede

Normative delle unità minime di intervento allegate alle presenti norme tecniche sono riportate le specifiche prescrizioni di ogni singolo comparto.

Le perimetrazioni di queste zone individuano le unità minime di intervento dove possono essere definiti i relativi strumenti urbanistici attuativi. Detti strumenti urbanistici attuativi (di norma piani di recupero di iniziativa privata) devono estendere la loro indagine e previsione morfologica di progetto in maniera adeguata, al fine di permettere la valutazione della soluzione progettuale proposta anche all'interno del contesto urbano circostante, con particolare riguardo ai seguenti elementi tecnico-compositivi:

- gli elementi di continuità dei fronti edilizi sulla pubblica via o sugli spazi ad uso pubblico;
- gli elementi di omogeneità dei caratteri architettonici dei fronti edilizi interessati;
- gli assetti tipologico-formali (impaginati prospettici), gli elementi costruttivi e i materiali impiegati nei fronti edilizi stessi;
- l'inserimento di eventuali porticati all'interno della sagoma planivolumetrica degli edifici esistenti e/o di progetto;
- la previsione di eventuali portici passanti attraverso cui accedere a spazi scoperti da adibire ad uso pedonale e/o a parcheggio e/o a verde attrezzato, in qualità di elementi di continuità formale e funzionale con i percorsi pedonali principali e con gli spazi antistanti gli edifici stessi prospettanti sulla pubblica via o sugli spazi ad uso pubblico.
- le soluzioni progettuali per la realizzazione della continuità dei percorsi pedonali;
- la sistemazione e gli arredi previsti degli spazi pubblici e privati compresi fra gli edifici e la strada pubblica e/o gli spazi ad uso pubblico.

Lo strumento urbanistico attuativo, salvo diverse prescrizioni riportate nelle singole schede normative delle unità minime di intervento, dovrà rispettare i gradi di tutela degli edifici insistenti nelle unità minime di intervento ed i seguenti parametri:

- La densità edilizia territoriale di comparto non deve superare quella esistente. Della cubatura esistente dovrà essere dimostrata la consistenza e la legittimità.
- L'altezza massima dei nuovi edifici deve essere coerente con l'altezza degli edifici con grado di tutela e/o protezione 1,2,3 esistenti all'interno del comparto; è consentito proporre l'allineamento anche con le cornici di gronda degli edifici adiacenti purché le specifiche proposte vengano ampiamente motivate sotto il profilo funzionale e architettonico. Qualora all'interno del comparto non esistano edifici da conservare (con grado di tutela e/o protezione 1,2,3), l'altezza massima degli edifici non deve superare m 8,50 (otto e cinquanta), con un massimo di due piani fuori terra.
- La superficie destinata a parcheggio a titolo di urbanizzazione primaria dovrà essere non inferiore al rapporto di 3,5 mq per ogni 150 mc di volume edificabile previsto nello strumento attuativo.

- La superficie destinata a verde attrezzato a titolo di urbanizzazione primaria dovrà essere non inferiore al rapporto di 5 mq di volume edificabile previsto dallo strumento attuativo.

L'Amministrazione, in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sulla base di motivate argomentazioni, può modificare le distanze minime dai cigli stradali riportate nelle singole schede normative delle UMI.

La numerazione riportata all'interno del perimetro dei singoli edifici presenti nella cartografia di PRG indica il grado di tutela e/o protezione assegnato all'edificio stesso.

Negli strumenti urbanistici attuativi per gli edifici privi di grado di tutela e/o protezione, deve essere prevista la demolizione. Gli stessi edifici possono essere mantenuti solo in relazione all'attribuzione di specifico grado di tutela e/o protezione opportunamente documentato ed accettato dall'Amministrazione Comunale tramite deliberazione di Consiglio Comunale.

In assenza di strumenti attuativi è possibile intervenire nei singoli edifici anche con interventi edilizi diretti, nel rispetto dei relativi gradi di tutela e/o protezione, come di seguito specificato.

7.2.1 Edifici con grado di tutela e/o protezione 1

Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro ed esclusivamente mediante una o più delle seguenti modalità:

- restauro o ripristino di parti ed elementi esterni;
- restauro o ripristino degli ambienti interni qualora vi siano elementi di documentata importanza;
- conservazione o ripristino dei caratteri distributivi di valore storico, architettonico e culturale;
- consolidamento o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti interne ed esterne, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto il cui manto di copertura deve essere ripristinato con materiale adeguato al carattere dell'edificio;
- inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, decorativi e costruttivi dell'immobile;
- restauro o ripristino degli spazi scoperti;
- ripristino tipologico mediante:
 - ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali di uso collettivo (androni, blocchi scale, portici, ecc.);
 - ripristino della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra le unità edilizie preesistenti e le aree scoperte (corti, chiostri, ecc.);
 - ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio (partitura delle finestre, ubicazione di elementi principali ed elementi particolari).

Inoltre vanno eliminate le superfetazioni e gli elementi architettonici deturpanti. Sono consentite modifiche alla utilizzazione in atto, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Le proposte di intervento devono essere corredate da approfondite e specifiche analisi storiche documentative dell'impianto storico-tipologico, degli elementi architettonici principali e secondari, degli elementi costruttivi anche di tipo strutturale e degli elementi di finitura e di architettura degli interni, con particolare riguardo agli elementi lapidei, in laterizio, lignei, ai rivestimenti murari, alle soffittature e ai piani di calpestio dei vari impalcati intermedi e delle coperture.

7.2.2 Edifici con grado di tutela e/o protezione 2

Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro per le parti di valore storico, architettonico e culturale ed esclusivamente mediante uno o più delle seguenti modalità:

- restauro o ripristino delle parti esterne; sono consentiti interventi di ricomposizione dei prospetti anche mediante limitate modifiche alle dimensioni delle aperture esistenti con possibilità per i prospetti interni di realizzare nuove aperture nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- restauro o ripristino degli ambienti interni qualora vi siano elementi di documentata importanza;
- adeguamento delle altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti senza modifica della quota delle finestre, della linea di gronda e di colmo;
- sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno degli edifici secondo quanto stabilito dai regolamenti vigenti;
- inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, decorativi e costruttivi dell'immobile;
- consolidamento e sostituzione delle strutture portanti dell'edificio per comprovate e documentate esigenze statiche;
- restauro o ripristino degli spazi scoperti;
- ripristino tipologico mediante:
 - ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali di uso collettivo (androni, blocchi scale, portici, ecc.);
 - ripristino della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti e le aree scoperte (corti, chiostri, ecc.);
 - ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio (partitura delle finestre, ubicazione di elementi principali ed elementi particolari).

Sono consentite modifiche alla utilizzazione in atto e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali propri dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.

Le proposte di intervento devono essere corredate da approfondite e specifiche analisi storiche documentative dell'impianto storico-tipologico, degli elementi architettonici principali e secondari, degli elementi costruttivi anche di tipo strutturale e degli elementi di finitura e di architettura degli interni, con particolare riguardo agli elementi lapidei, in laterizio, lignei, ai rivestimenti murari, alle soffittature e ai piani di calpestio dei vari impalcati intermedi e delle coperture.

7.2.3 Edifici con grado di tutela e/o protezione 3

Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro conservativo per le parti di edificio di valore storico, architettonico e culturale.

Le opere di trasformazione edilizia possono essere attuate mediante una o più delle seguenti modalità, nei limiti di quanto stabilito dai punti a – b – c dell' art. 3 del DPR 380/2001 (Testo unico per l'edilizia):

- ricomposizione degli spazi interni con modifiche di tutte le strutture principali e secondarie dell'edificio e dei caratteri distributivi;
- ricomposizione o trasformazione delle parti esterne con formazione di un nuovo apparato di facciata coerente con i caratteri formali dell'edificio e/o con quelli degli edifici storici adiacenti;
- restauro, ripristino o ricomposizione degli spazi scoperti di valore storico o architettonico;

Sono consentite modifiche alla utilizzazione in atto e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali propri dell'ambiente e nel rispetto delle modalità di intervento.

Le proposte di intervento per le parti di edificio da conservare devono essere corredate da adeguate analisi storiche documentative dell'impianto storico-tipologico, degli elementi architettonici principali e secondari e degli elementi costruttivi principali.

Per motivate esigenze e adeguamenti igienico-sanitari è consentito per una sola volta l'ampliamento di 100 (cento) mc per ogni unità abitativa, purché la nuova volumetria non alteri o modifichi i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio; la realizzazione dell'ampliamento deve avvenire secondo indicazioni di cui al punto 7.2.4, del presente articolo.

7.2.4 Edifici con grado di tutela e/o protezione 4

Sono consentite opere di trasformazione edilizia, ampliamenti di singoli alloggi nella misura ed alle condizioni di seguito precisate, nonché demolizioni e ricostruzioni. L'ampliamento dei singoli alloggi esistenti alla data di adozione del P.R.G. è ammesso fino ad un volume massimo di mc 100 (cento) per alloggio, da attuarsi mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, con le indicazioni di seguito riportate:

- il nuovo volume deve preferibilmente essere realizzato in diretta comunicazione con l'alloggio esistente senza dare luogo a nuove unità abitative, in grado di rappresentare elemento edilizio anche autonomo ma coerente con l'assetto morfologico e formale dell'edificio principale. Al fine di ripristinare i valori formali, morfologici ed architettonici degli edifici preesistenti è consentita la realizzazione delle nuove volumetrie anche in distacco dagli stessi, localizzati nelle aree pertinenziali retrostanti e non direttamente percepibili dalla pubblica via o dagli spazi ad uso pubblico, preferibilmente posti a ridosso dei confini di proprietà interni.
- il nuovo volume deve rispettare i limiti di distanza come definiti per gli interventi di ricostruzione edilizia, fatta eccezione per le sopraelevazioni determinate dall'esigenza di adeguare le altezze dei locali alle misure minime previste dal Regolamento Edilizio, ferma restando la condizione

che non risultino fabbricati con pareti finestrate a prospetto a distanza inferiore a ml. 10.

Le demolizioni possono riguardare in tutto od in parte il volume esistente. La ricostruzione può realizzarsi anche con una diversa organizzazione planivolumetrica rispetto al preesistente nel rispetto delle seguenti norme:

- Distanza dalle strade, dalle piazze e dai parcheggi pubblici di uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G.

Di norma le ricostruzioni di edifici demoliti o gli ampliamenti devono essere realizzati sul margine delle strade, delle piazze e dei parcheggi o lungo i nuovi allineamenti indicati in P.R.G.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la ricostruzione secondo detto allineamento.

- Distanza tra edifici – La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parete fronteggiante, anche con strada e spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m. 10 (dieci); a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m. 2,50 (due e cinquanta) esistenti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto dell'intervento.

E' in ogni caso prescritta una distanza minima di m. 5 (cinque) tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

- Distanza tra corpi di fabbrica – La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10 (dieci) qualora le finestre riguardino locali abitabili;

b) a m. 5 (cinque) in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).

- Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste - La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5 (cinque).

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, anche oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine e nel rispetto dell'altezza massima di zona. L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con una altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine.

- Altezza degli edifici - Nelle ricostruzioni dovrà essere rispettata l'altezza massima di m 8,50 (otto e cinquanta) con un massimo di due piani fuori terra.

7.2.5 Edifici con grado di tutela e/o protezione 5

Gli edifici ed i manufatti edilizi contraddistinti con il seguente grado di tutela e/o protezione devono essere demoliti allo scopo di sistemare l'area secondo le destinazioni di uso stabilite dal P.R.G.. Fino alla demolizione non è consentita la

modifica della utilizzazione in atto e sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria.

7.3 Zona A3

Aree con edifici da demolire e ricostruire previa formazione di apposito strumento attuativo ed una nuova organizzazione urbanistica coerente con le caratteristiche del centro storico.

Lo strumento urbanistico attuativo deve rispettare le seguenti indicazioni.

- a) La densità edilizia territoriale non dovrà superare quella esistente; della cubatura esistente dovrà essere dimostrata la consistenza e la legittimità;
- b) L'altezza massima degli edifici non deve superare m 9,50 (nove e cinquanta), con un massimo di tre piani fuori terra;
- c) L'edificazione dovrà essere prevista in continuità lungo il margine delle strade, delle piazze e degli spazi a parcheggio;
- d) La distanza dai confini dello strumento attuativo non dovrà essere inferiore a ml. 5 (cinque);
- e) La distanza minima tra pareti finestrate anche con strada e spazio pubblico interposto è di m. 10 m (dieci) ai sensi del DM. 1444/1968, la distanza tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti non deve essere inferiore a m. 5 (cinque);
- f) La superficie destinata a parcheggio a titolo di urbanizzazione primaria dovrà essere non inferiore al rapporto di 3,5 mq. per ogni 150 mc. di volume edificabile previsto dallo strumento attuativo;
- g) La superficie destinata a verde attrezzato a titolo di urbanizzazione primaria dovrà essere non inferiore al rapporto di 5 mq. per ogni 150 mc. di volume edificabile previsto dallo strumento attuativo.

Articolo 8 Zone B

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di demolizione, sono consentiti in concessione diretta anche gli ampliamenti, la demolizione e ricostruzione e le nuove costruzioni purché vengano rispettate le seguenti norme di zona.

8.1 Zona B1

- Densità edilizia fondiaria:
Il rapporto di densità fondiaria non dovrà essere superiore a 2 (due) mc/mq; tuttavia per le unità abitative esistenti ed occupate alla data di adozione del P.R.G. potrà essere concesso per una sola volta l'ampliamento, indipendentemente dall'osservanza del suddetto rapporto, nella misura di 100 (cento) mc. per ogni unità abitativa e sempre nel rispetto di tutte le altre norme del P.R.G.
- Altezza dei fabbricati:
L'altezza degli edifici non dovrà superare m 7,50 (sette e cinquanta) con un massimo di due piani fuori terra.
- Numero dei piani:
Sono consentiti al massimo due piani abitabili fuori terra e l'eventuale sottotetto.

- Distanza dalle strade:
Di norma la distanza degli edifici dalle strade viene fissata in m 10 (dieci). L'Amministrazione Comunale, nel caso di allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.
- Distanza tra fabbricati o tra corpi di fabbrica:
La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche con strada o spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore a m. 10 (dieci); a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m. 2,50 (due e cinquanta).
La distanza tra pareti non finestrate di edifici contrapposti, anche con strada o spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore a m. 5 (cinque).
La distanza minima fra pareti contrapposte dello stesso edificio non deve essere osservata qualora l'edificio presenti rientranze con profondità non superiore a m. 1,50; per profondità superiori a m. 1,50 la distanza non deve essere osservata se il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze è inferiore o al più uguale a 1/3 (un terzo).
La distanza fra pareti contrapposte, con o senza pareti finestrate, delle pertinenze non abitabili di altezza inferiore a m. 2,50 (due e cinquanta) non deve essere minore di m. 5 (cinque).
- Distanza dai confini:
La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, dai parcheggi e dalle aree pubbliche esistenti o previste non deve essere inferiore a m 5 (cinque). Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, anche oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine. L'aderenza alle pertinenze non abitabili di altezza inferiore a m 2,50 (due e cinquanta) può avvenire con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine.

8.2 Zona B2

- Densità edilizia fondiaria:
Il rapporto di densità fondiaria non dovrà essere superiore a 1,50 (uno e cinquanta) mc/mq; tuttavia per le unità abitative esistenti ed occupate alla data di adozione del P.R.G. potrà essere concesso per una sola volta l'ampliamento, indipendentemente dall'osservanza del suddetto rapporto, nella misura di 100 (cento) mc per ogni unità abitativa e sempre nel rispetto di tutte le altre norme del P.R.G.
- Altezza dei fabbricati:
L'altezza degli edifici non dovrà superare m 7,50 (sette e cinquanta) con un massimo di due piani fuori terra.
- Numero dei piani:
Sono consentiti al massimo due piani abitabili fuori terra e l'eventuale sottotetto.
- Distanza dalle strade:
Di norma la distanza degli edifici dalle strade viene fissata in m 10 (dieci).

Il Sindaco, nel caso di allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

- Distanza tra fabbricati o tra corpi di fabbrica:
La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche con strada o spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore a m. 10 (dieci); a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m. 2,50 (due e cinquanta).
La distanza tra pareti non finestrate di edifici contrapposti, anche con strada o spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore a m. 5 (cinque).
La distanza minima fra pareti contrapposte dello stesso edificio non deve essere osservata qualora l'edificio presenti rientranze con profondità non superiore a m. 1,50; per profondità superiori a m. 1,50 la distanza non deve essere osservata se il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze è inferiore o al più uguale a 1/3 (un terzo).
La distanza fra pareti contrapposte, con o senza pareti finestrate, delle pertinenze non abitabili di altezza inferiore a m. 2,50 (due e cinquanta) non deve essere minore di m. 5 (cinque).
- Distanza dai confini:
La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, dai parcheggi e dalle aree pubbliche esistenti o previste non deve essere inferiore a m. 5 (cinque).
Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, anche oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine. L'aderenza alle pertinenze non abitabili di altezza inferiore a m. 2,50 (due e cinquanta) può avvenire con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine.

Articolo 9 Zone C

9.1 Zona C1

Oltre agli interventi di restauro, di ristrutturazione e di demolizione, sono consentiti con Interventi Edilizi Diretti o con Interventi Edilizi Diretti Convenzionati anche gli ampliamenti e le nuove costruzioni purché vengano rispettate le norme seguenti.

- Densità edilizia fondiaria:
Il rapporto di densità fondiaria non dovrà essere superiore a 1,5 (uno e cinquanta) mc/mq; tuttavia per le unità abitative esistenti ed occupate alla data di adozione del P.R.G. potrà essere concesso per una sola volta l'ampliamento, indipendentemente dall'osservanza del suddetto rapporto, nella misura di 100 (cento) mc. per ogni unità abitativa e sempre nel rispetto di tutte le altre norme del P.R.G.
- Altezza dei fabbricati:
L'altezza degli edifici non dovrà superare m. 7,50 (sette e cinquanta) con un massimo di due piani fuori terra.
- Distanza dalle strade:

Di norma la distanza degli edifici dalle strade viene fissata in m 10 (dieci). L'Amministrazione Comunale, nel caso di allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

- Distanza tra fabbricati o tra corpi di fabbrica:
La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche con strada o spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore a m. 10 (dieci); a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m. 2,50 (due e cinquanta).
La distanza tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti, anche con strada o spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore a m. 5 (cinque).
La distanza minima fra pareti contrapposte dello stesso edificio non deve essere osservata qualora l'edificio presenti rientranze con profondità non superiore a m. 1,50; per profondità superiori a m. 1,50 la distanza non deve essere osservata se il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze è inferiore o al più uguale a 1/3 (un terzo).
La distanza fra pareti contrapposte, con o senza pareti finestrate, delle pertinenze non abitabili di altezza inferiore a m. 2,50 (due e cinquanta) non deve essere minore di m. 5 (cinque).
La distanza minima tra edifici non contrapposti non deve essere inferiore di m. 5 (cinque).
- Distanza dai confini:
La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, dai parcheggi e dalle aree pubbliche esistenti o previste non deve essere inferiore a m 5 (cinque).
Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, anche oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine. L'aderenza alla pertinenze non abitabili di altezza inferiore a m 2,50 (due e cinquanta) può avvenire con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine.

9.2 Zona C1 di tutela

Questa zona riguarda il "Borgo" di Candiana realizzato nel 1938 su progetto dell'arch. Quirino De Giorgio.

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti in concessione diretta anche ampliamenti nel rispetto dei parametri previsti per la zona C1 alla condizione di conservare o ripristinare il prospetto originale su strada degli attuali edifici.

Detto ampliamento deve di norma realizzarsi aumentando la profondità del corpo di fabbrica senza accrescere la lunghezza dell'edificio su strada.

Deroghe ai parametri della zona C1 possono essere consentite solo tramite strumenti attuativi mirati alla riqualificazione del "Borgo".

9.3 Zona C2

In questa zona l'edificazione è condizionata dalla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che dovrà essere redatto in ottemperanza a quanto riportato nella cartografia in scala 1:2000.

Si dovranno rispettare le seguenti norme generali:

- la densità edilizia territoriale, calcolata sull'intera superficie d'ambito di intervento, non dovrà superare il rapporto di mc/mq riportato nella seguente tabella:

COMPARTO	DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (mc/mq)
C2/1	1,1
C2/2	1,1
C2/3	1,1
C2/4	1,1
C2/5	1,1
C2/6	Stralciata dalla Regione, rimane E3 Vengono confermate S/27 e S/28
C2/7	1,0
C2/8	0,8
C2/9	0,9
C2/10	1,1
C2/11	1,1
C2/12	1,0

- l'altezza degli edifici non dovrà superare m 7,50 (sette e cinquanta) con un massimo di due piani fuori terra;
- la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere non inferiore a m 10 (dieci);
- la distanza minima dai confini di proprietà, dai parcheggi e dalle aree pubbliche esistenti o previste dovrà essere di m 5 (cinque);
- la distanza minima tra pareti finestrate anche con strada e spazio pubblico interposto è di m. 10 (dieci) ai sensi del DM. 1444/1968, a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m. 2,50 (due e cinquanta).

La distanza tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti, anche con strada o spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore a m. 5 (cinque).

La distanza fra pareti contrapposte, con o senza pareti finestrate, delle pertinenze non abitabili di altezza inferiore a m. 2,50 (due e cinquanta) non deve essere minore di m. 5 (cinque).

La distanza minima tra edifici non contrapposti non deve essere inferiore di m. 5 (cinque).

- la superficie destinata a parcheggio a titolo di urbanizzazione primaria dovrà essere non inferiore al rapporto di 3,5 mq per ogni 150 mc di volume edificabile previsto dallo strumento attuativo;
- la superficie destinata a verde attrezzato a titolo di urbanizzazione primaria dovrà essere non inferiore al rapporto di 5 mq per ogni 150 mc di volume edificabile previsto dallo strumento attuativo.

Nelle zone residenziali di espansione il Consiglio Comunale può con propria delibera assoggettare tali aree a strumento attuativo di iniziativa pubblica e

anche, se ritenuto necessario, di attuazione pubblica. Questo ai fini del maggiore controllo planivolumetrico, funzionale e morfologico delle zone di espansione urbana ritenute di primaria importanza.

Articolo 10 Zone D

10.1 Zone già esistenti per attività produttive (D1.1)

Le zone produttive esistenti sono destinate ad ospitare prevalentemente impianti a carattere produttivo, artigianali ed industriali, laboratori e botteghe artigiane, con annessi uffici, magazzini ed autorimesse, le infrastrutture di servizio, gli impianti tecnologici, gli edifici e gli impianti per la conservazione, trasformazione e distribuzione dei prodotti agricoli. Sono altresì ammesse le attività di distribuzione delle merci prodotte, depositi con relativi annessi, magazzini e attività commerciali all'ingrosso, pubblici esercizi, bar, mense e locali di svago.

Le attività commerciali al minuto sono consentite nella misura massima del 25% della superficie coperta ammissibile, conformemente a quanto disciplinato dalla delibera di Consiglio Comunale in applicazione della L.R. 37/99 e garantendo la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 25 L.R. 61/85.

Gli interventi sono attuati mediante Intervento Edilizio Diretto.

E' consentita per ogni unità produttiva della superficie minima di mq 900 la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo di mc 500.

Sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, che devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura fondiario massimo: 50% del lotto;
- distanza minima dalla strada: 10 m, fatta eccezione per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, silos, antenne, piani di carico, ponti mobili, ecc.) che dovranno comunque rispettare una distanza minima di 5 m;
- distanza dai confini di proprietà, dai parcheggi, dalle aree pubbliche esistenti non inferiore a m 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, ad eccezione di torre, camini ed elementi di impianti tecnologici;
- distanza minima tra pareti finestrate dello stesso corpo di fabbrica: m 10,00;
- distanza minima tra pareti non finestrate dello stesso corpo di fabbrica: m 5,00;
- altezza massima del fabbricato: H=12,00 m (ad esclusione di torri e camini in qualità di impianti tecnici la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica);
- distacco tra edifici non inferiore alla semisomma delle altezze dei fabbricati con un minimo di m 10,00;
- ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggio e manovra di automezzi in misura non inferiore a 1 mq ogni 5 mq di superficie lorda di pavimento.

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche edifici quali parcheggi coperti, tettoie, ecc., escludendo una quota pari al 25% della superficie coperta dell'immobile fino ad un massimo di mq 80 per ogni unità produttiva. Le aree risultanti dai distacchi devono essere sistemate a verde o per la sosta e la manovra degli autoveicoli; è consigliata in particolare la messa a dimora di alberi autoctoni lungo i confini in particolar modo nelle zone adibite a parcheggio.

10.2 Zone di espansione per attività produttive (D1.2)

Le zone sono destinate ad ospitare le stesse destinazioni d'uso previste per le aree produttive già esistenti e, sulla base delle perimetrazioni riportate nelle planimetrie di P.R.G., vengono attuate mediante l'utilizzo di appositi Strumenti Urbanistici Attuativi.

All'interno della definizione progettuale del singolo Strumento Urbanistico Attuativo possono essere definiti e realizzati anche stralci funzionali, preventivamente approvati dall'Amministrazione Comunale.

Gli strumenti attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura fondiario massimo: 50% del lotto;
- distanza minima dalla strada: 10 m, fatta eccezione per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, silos, antenne, piani di carico, ponti mobili, ecc.) che dovranno comunque rispettare una distanza minima di 5 m;
- distanza dai confini di proprietà, dai parcheggi, dalle aree pubbliche esistenti non inferiore a m 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, ad eccezione di torre, camini ed elementi di impianti tecnologici;
- distanza minima tra pareti finestrate dello stesso corpo di fabbrica: m 10,00;
- distanza minima tra pareti non finestrate dello stesso corpo di fabbrica: m 5,00;
- altezza massima del fabbricato: H=12,00 m (ad esclusione di torri e camini in qualità di impianti tecnici la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica);
- distacco tra edifici non inferiore alla semisomma delle altezze dei fabbricati con un minimo di m 10,00;
- ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggio e manovra di automezzi in misura non inferiore a 1 mq ogni 5 mq di superficie lorda di pavimento.

Le aree risultanti dai distacchi devono essere sistemate a verde con una superficie minima di 1 mq ogni 10 mq di superficie lorda di pavimento, e per la sosta e la manovra degli autoveicoli; è consigliata in particolare la messa a dimora di alberi autoctoni lungo i confini in particolar modo nelle zone adibite a parcheggio.

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche edifici quali parcheggi coperti, tettoie, ecc., escludendo una quota pari al 25% della superficie coperta dell'immobile fino ad un massimo di mq 80 per ogni unità produttiva.

E' consentita per ogni unità produttiva della superficie minima di mq 900 la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo di mc 500.

10.3 Zone di riqualificazione per attività produttive (D1.3)

Sono le zone edificate, di varia destinazione d'uso e/o dismesse, incluse nelle aree produttive, che necessitano di operazioni di riqualificazione e di riorganizzazione funzionale e planivolumetrica.

In queste zone sono ammesse le stesse destinazioni d'uso di cui alle zone precedenti D1.1 e D1.2.

Gli interventi si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto Convenzionato, previa preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto preliminare che deve contenere ed evidenziare:

- l'ambito di intervento, escluse le aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti;
- le caratteristiche funzionali e morfologiche generali dell'intervento proposto;
- la riorganizzazione planivolumetrica complessiva, con particolare attenzione al rispetto delle distanze dalle aree pubbliche (strade, verde pubblico, parcheggi), dalle delimitazioni di zona e dai confini di proprietà.
- l'eventuale abitazione a servizio della singola unità produttiva, della cubatura massima di 500 mc.

Il parere preventivo del progetto preliminare deve altresì specificare le eventuali opere di urbanizzazione richieste dalla Giunta Municipale che saranno oggetto di relativo atto unilaterale d'obbligo.

Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento degli impianti esistenti devono altresì rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta degli impianti per attività produttive non maggiore del 30% della superficie fondiaria;
- distanza minima dalla strada: 10 m, fatta eccezione per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, silos, antenne, piani di carico, ponti mobili, ecc.) che dovranno comunque rispettare una distanza minima di 5 m;
- distanza dai confini di proprietà, dai parcheggi, dalle aree pubbliche esistenti non inferiore a ml 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, ad eccezione di torre, camini ed elementi di impianti tecnologici;
- distanza minima tra pareti finestrate dello stesso corpo di fabbrica: m 10,00;
- distanza minima tra pareti non finestrate dello stesso corpo di fabbrica: m 5,00;
- altezza massima del fabbricato: H=12,00 m (ad esclusione di torri e camini in qualità di impianti tecnici la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica);
- distacco tra edifici non inferiore alla semisomma delle altezze dei fabbricati con un minimo di m 10,00;

- dotazione di parcheggi interni e spazi di manovra interni al lotto non inferiore al 20% della superficie fondiaria.

La concessione edilizia è subordinata alla realizzazione nonché la cessione delle eventuali opere di urbanizzazione previste e/o richieste con la stipula di un atto unilaterale d'obbligo avente i contenuti di cui all'art. 63 della Legge Regionale n° 61/85 e successive modifiche e/o integrazioni.

10.4 Zone per attività commerciali ed artigianali di servizio (D2)

Nella zona D2, mediante Intervento Edilizio Diretto convenzionato gli insediamenti consentiti riguardano prevalentemente magazzini per attività commerciali sia all'ingrosso che al dettaglio, nonché attività artigianali, così come previsto nelle zone D1.1. e D1.2.

10.5 Zone per attività commerciali, direzionali e ricettive (D3)

Sono le zone destinate prevalentemente ad attività commerciali, direzionali ed artigianali di servizio, attrezzature connesse con l'attività turistico alberghiera (alberghi, ristoranti, impianti connessi con il ristoro e lo svago, quali piscine, campi da tennis, parco attrezzato e simili) e attività artigianali.

Le zone in oggetto, sulla base delle perimetrazioni riportate nelle planimetrie di P.R.G. e delle schede del repertorio normativo, saranno oggetto di apposito Piano Urbanistico Attuativo che potrà essere realizzato anche mediante stralci funzionali, preventivamente approvati dall'Amministrazione Comunale.

- Ambiti destinati ad attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio.
- Per gli ambiti destinati ad attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio gli strumenti attuativi dovranno rispettare i seguenti parametri:
- rapporto di copertura fondiario massimo: 50% del lotto;
 - distanza minima dalla strada: 10 m, fatta eccezione per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, silos, antenne, piani di carico, ponti mobili, ecc.) che dovranno comunque rispettare una distanza minima di 5 m;
 - distanza dai confini di proprietà, dai parcheggi, dalle aree pubbliche esistenti non inferiore a m 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, ad eccezione di torre, camini ed elementi di impianti tecnologici;
 - distanza minima tra pareti finestrate dello stesso corpo di fabbrica: m 10,00;
 - distanza minima tra pareti non finestrate dello stesso corpo di fabbrica: m 5,00;
 - altezza massima del fabbricato: H=12,00 m (ad esclusione di torri e camini in qualità di impianti tecnici la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica);
 - distacco tra edifici non inferiore alla semisomma delle altezze dei fabbricati con un minimo di m 10,00;

In dette zone sono ammesse attività artigianali di servizio legate alla riparazione e/o produzione di beni e servizi direttamente collegati alla

residenza, attività commerciali, uffici, centri di ricerca purché non molesti e/o nocivi, organicamente inserite nelle previsioni dei relativi piani attuativi.

La superficie da destinare a parcheggio aperto al pubblico non può essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento di attività commerciali (sempre nel rispetto dei parametri stabiliti dalla L.R. 37/99), direzionali o artigianali di servizio.

La superficie da destinare a parcheggio e spazi di manovra di automezzi deve essere non inferiore a 1 mq ogni 5 mq di superficie lorda di pavimento di attività produttiva.

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche edifici quali parcheggi coperti, tettoie, ecc., escludendo una quota pari al 25% della superficie coperta dell'immobile fino ad un massimo di mq 80 per ogni unità produttiva.

Le aree risultanti dai distacchi devono essere sistemate a verde con una superficie minima di 1 mq ogni 10 mq di superficie lorda di pavimento, e per la sosta e la manovra degli autoveicoli; è consigliata in particolare la messa a dimora di alberi autoctoni lungo i confini in particolar modo nelle zone adibite a parcheggio.

➤ **Ambiti destinati ad attività turistico-alberghiere.**

Per gli ambiti destinati ad attività turistico-alberghiere gli strumenti attuativi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice di edificabilità fondiario massimo: 1,5 mc/mq;
- altezza massima del fabbricato: H=12,00 m;
- distanza dai confini non inferiore a ml 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distacco tra edifici non inferiore alla semisomma delle altezze dei fabbricati con un minimo di m 10,00;
- distanza minima dalla strada m 10;

La dotazione dei parcheggi, dimensionata secondo la normativa vigente, potrà essere raggiunta anche utilizzando parcheggi interrati.

In queste zone sono pure ammesse tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico compatibili.

Articolo 11 Attività produttive esistenti ubicate in sede impropria da confermare

All'esterno delle Zone Territoriali Omogenee di tipo D, sono stati individuati degli insediamenti produttivi ubicati in sede impropria, che per tipo di attività svolta e per le modeste entità delle stesse, possono essere confermate in loco e per le quali si rendono opportuni interventi di ristrutturazione, assoggettati a convenzionamento.

Gli interventi si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto Convenzionato, previa preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto preliminare che deve contenere:

- la dimostrazione, tramite idonei atti abilitativi, della superficie coperta esistente dell'attività;

- la rappresentazione dello stato di fatto dei luoghi mediante rilievo e documentazione fotografica, con particolare dettaglio della parte adibita ad attività;
- l'organizzazione planovolumetrica complessiva di progetto con l'individuazione delle aree da adibire a parcheggi e aree di manovra;
- le caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intervento proposto.

In generale, gli interventi convenzionati, devono prevedere:

- la riorganizzazione anche tramite demolizione e ricostruzione dell'intero ambito pertinente l'attività;
- la realizzazione, ove non esistano, dei servizi igienici;
- l'adeguamento della rete fognaria secondo normativa di zona;
- l'individuazione di un'area di pertinenza dell'attività con, dove possibile, la creazione di un accesso carraio autonomo ed indipendente;
- l'adeguamento degli edifici esistenti, se mantenuti, alle norme di igiene e sicurezza (altezze minime, superfici illuminanti, ecc.). Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria.

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione di edifici ad uso abitazione sono ammessi unicamente in relazione alla disciplina specifica della zona territoriale omogenea nella quale sono insediati.

Gli interventi edilizi relativi alle aree ed agli edifici compresi negli ambiti di cui al primo comma del presente articolo sono soggetti a convenzionamento, che regolerà, oltre a quanto prescritto nei commi precedenti, anche i limiti temporali relativi al vincolo di destinazione d'uso ed alla non alienabilità del bene, con un minimo di dieci anni.

Articolo 12 Zona E2

La zona E2 riguarda le aree agricole così come definite all'art. 11 della legge regionale n. 24/85.

In sede di attuazione del P.R.G. va applicato quanto disposto dal Titolo V, art. 43 e seguenti, e dall'art. 48, comma 7ter (come aggiunto dalla L.R. n. 18/2006 e dalla L.R. n. 11/2004 e dagli atti di indirizzo di cui all'art. 50, lett. d), della legge stessa, approvati con D.G.R. 3178 dell'8.10.2001, nonché dalla normativa regionale vigente al momento del rilascio del titolo abilitativi agli interventi; va altresì osservata la normativa regionale vigente in materia di distanze minime dagli allevamenti.

L'edificazione è regolata secondo i criteri fissati dalla suddetta legge e dalle seguenti norme:

- l'altezza delle costruzioni non dovrà superare m 7; fatta eccezione per gli ampliamenti di edifici di maggiore altezza che potranno conservare quella del fabbricato in ampliamento;
- la distanza dei nuovi fabbricati dalle strade è regolata dalle disposizioni del D.L. 30 aprile 1992 n. 285 modificate ed integrate dal D.P.R. 26 aprile n. 147; per gli ampliamenti degli edifici esistenti valgono i criteri previsti all'art. 7 della legge regionale n. 24/85;

- la distanza minima dai confini di proprietà, dai parcheggi e dalle aree pubbliche esistenti o previste dovrà essere di m 5, ad eccezione della distanza degli annessi rustici destinati ad allevamenti zootecnici industriali che dovranno rispettare le distanze indicate all'art. 6 della legge regionale n. 24/85; qualora il fondo agricolo di proprietà risulti disciplinato con diversa zonizzazione (aree pubbliche escluse) nella nuova edificazione o negli ampliamenti, al solo fine del rispetto delle distanze, il confine di zona non sarà considerato come confine di proprietà;
- la distanza minima tra pareti finestrate anche con strada e spazio pubblico interposto è di m. 10 m (dieci) sensi del DM. 1444/1968, a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m. 2,50 (due e cinquanta).
La distanza tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti, anche con strada o spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore a m. 5 (cinque).
La distanza fra pareti contrapposte, con o senza pareti finestrate, delle pertinenze non abitabili di altezza inferiore a m. 2,50 (due e cinquanta) non deve essere minore di m. 5 (cinque).
La distanza minima tra edifici non contrapposti non deve essere inferiore di m. 5 (cinque).
La distanza minima fra case di abitazione e annessi rustici della stessa azienda destinati a stalle o ad allevamenti zootecnici industriali non dovrà essere ~~non~~ inferiore a m 30;
- il rapporto di copertura degli allevamenti zootecnici industriali e degli impianti di acquicoltura, così come definiti all'art. 2 punto g della L.R. n. 24/85, non potrà superare il 40% dell'area pertinente, ferme restando tutte le altre prescrizioni definite all'art. 6 della stessa legge.

Inoltre per le nuove costruzioni di annessi rustici o per l'ampliamento degli esistenti si dovranno rispettare i seguenti rapporti di copertura:

- 5% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 500 mq., per aziende di superficie inferiore a 2 ha;
- 3% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 800 mq., per aziende di superficie compresa tra 2 e 5 ha;
- 1,5 % della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 1000 mq., per aziende di superficie compresa tra 5 e 10 ha;
- 1% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 1500 mq., per aziende di superficie superiore a 10 ha.

L'Amministrazione Comunale potrà rilasciare concessioni con limiti superiori a quelli precedentemente descritti e comunque nel rispetto di quanto stabilito all'art. 6 della L.R. n. 24/85, per documentate esigenze dell'azienda agricola secondo perizia asseverata da un tecnico (perito o dottore in agraria) esperto in materia.

Le nuove costruzioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti per assicurare la massima integrità del territorio agricolo circostante.

La nuova edificazione, la ristrutturazione e l'ampliamento dell'esistente dovranno essere progettati in armonia con le caratteristiche tipologiche dei manufatti di interesse ambientale presenti nel territorio agricolo comunale e comunque improntati a criteri di semplicità e di razionalità.

Ferma restando l'esigenza di conciliare i principi costituzionali della libertà di espressione e di tutela del paesaggio, in via transitoria e fino a più precise definizioni da parte delle Autorità preposte alla tutela dei beni ambientali, si forniscono le seguenti indicazioni:

- tipologia edilizia: isolata od a schiera con nuclei di due o più unità di forma prevalentemente parallelepipedica;
- copertura: preferibilmente a due falde o quattro falde con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato; pendenza delle falde contenuta tra il 30% ed il 40% con minimi aggetti sulle facciate a timpano mentre sulle altre le cornici di gronda non saranno fatte sporgere più di 50 cm.; manto di copertura esclusivamente in coppi o in tegole di colorazione naturale; grondaie in lamiera di rame o di acciaio preverniciato con sezione semicircolare e pluviali dello stesso materiale di sezione circolare;
- finiture esterne: facciate intonacate e trattate su tutti i lati con lo stesso colore tipico della zona (rosso mattone, rosato chiaro, avorio, giallo ocre, bianco) preferibilmente impastando il colore con l'intonaco;
- forature: dimensionate secondo rapporti tradizionali;
- serramenti: porte, finestre ed oscuri in legno con rinuncia all'uso di avvolgibili (persiane); per portoni di grandi luci è ammesso l'impiego di acciaio preverniciato o di alluminio elettrocolorato;
- autorimesse: a livello del piano di campagna possibilmente incorporate o all'edificio principale o all'interno dell'annesso rustico;
- annessi rustici: progettati in sintonia con l'edificio residenziale ed in continuità con lo stesso, quando non sono destinati a stalle o ad allevamenti zootecnici; in questi ultimi casi sono consentite tipologie edilizie ed impiego di materiali e finiture corrispondenti all'uso specifico;
- recinzioni: possono essere realizzate con siepi o con reti metalliche su muretti accoppiate a siepi, mentre viene espressamente vietato l'impiego di prefabbricati in cemento di tipo industriale; l'eventuale parte piena deve avere altezza massima di m 0,30 ed altezza complessiva non superiore a m 1,50.

E' comunque preferibile e consigliato l'impiego di tecnologie e materiali ecocompatibili a ridotto impatto ambientale.

Tutta la zona agricola dovrà essere tutelata evitando, di norma, opere che comportino una alterazione o mutamento delle caratteristiche originarie, quali deviazioni, rettifiche dei corsi d'acqua o fossati, interramenti, tombinature, abbattimento o estirpazione delle alberature di contorno, asfaltature di strade bianche, etc.

Ai proprietari dei terreni spetta la conservazione e manutenzione dei filari di alberi e di altre essenze arboree ed arbustive presenti, nonché la sostituzione degli

esemplari privi di vita con piante della stessa specie o comunque con altre essenze autoctone o naturalizzate.

Gli interventi edificatori che verranno realizzati dovranno oltre a quanto già indicato, rispettare le seguenti direttive:

- l'adozione di forme planivolumetriche semplici aventi sagoma a forma quadrata o rettangolare;
- l'adozione di poggiali in nicchia o comunque contenuti entro la sagoma dell'edificio;
- l'esclusione di pensiline, tettoie, etc., qualora occorresse una protezione di parte dell'edificio, potranno essere costituite da corpi di fabbrica aventi un oggetto di luce limitata;
- l'esclusione delle scale esterne a meno che non interessino gli scantinati; - chiarezza di alternanza di pieni e vuoti e l'adozione di forometrie con ante d'oscuro, porte e portoni in legno;
- l'esclusione di rivestimenti non strutturali; qualora venga adottato un paramento intonacato l'uso di materiali adeguati con finiture a civile (esclusione di graffiati, spatolati, etc.) e tinte a calce.

Articolo 13 Zona E3

La zona E3 riguarda le aree agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, così da essere contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo - produttivi e per scopi residenziali. In questa zona si applicano oltre alle norme precisate nel precedente articolo per la zona E2 anche le disposizioni espresse all'art. 5 della legge regionale n. 24/85.

Articolo 14 Aree a tutela delle unità insediative di interesse storico, architettonico ed ambientale in zona agricola

La tutela dei complessi insediativi è volta al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio e delle aree ad esso pertinenti.

Le aree di tutela sono pertinenti ad unità insediative di interesse storico, architettonico ed ambientale esterne ai centri storici, generalmente composte di:

- edifici residenziali e annessi rustici sottoposti a vincolo;
- edifici residenziali e annessi rustici non sottoposti a vincolo;
- pertinenze scoperte.

Le planimetrie in scala 1:5000 e le relative schede individuano con apposita simbologia le aree a tutela delle unità insediative di interesse storico architettonico ed ambientale in zona E, sulle quali insistono gli edifici di interesse architettonico e/o ambientale presenti sul territorio, con l'obiettivo di tutelare le testimonianze del sistema insediativo originario nel territorio comunale di Candiana.

All'interno degli ambiti di tutela vengono individuati edifici vincolati e non vincolati.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, purché siano rispettati i caratteri storici, architettonici, tipologici ed ambientali degli edifici:

- a) residenziale;
- b) studi professionali, uffici commerciali, attività direzionali e ambulatori;

- c) agricola e di servizio all'agricoltura;
- d) commerciale al dettaglio e artigianato di servizio e/o artistico, come specificato all'art. 6 quinto comma delle presenti norme;
- e) agrituristica e ricreativa.

Per la destinazione d'uso residenziale sono da considerarsi locali abitabili anche quelli con altezza media maggiore o al più uguale di m 2,40, purché tali vani risultino di antica origine sulla base di documentata analisi storico – tipologica.

Sono comunque escluse tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono compromettere i caratteri storici, architettonici, tipologici ed ambientali dell'edificio e dei relativi ambiti di tutela. Negli edifici vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza alterazione dei caratteri storici, architettonici ed ambientali.

Negli edifici vincolati, nel rispetto del mantenimento e della salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche principali dell'edificio, è ammesso:

- a) il cambio di destinazione d'uso, parziale o totale;
- b) il cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici in residenza con la creazione di una sola unità abitativa per ambito di tutela che non dà diritto all'aumento di cui al successivo punto c);
- c) l'aumento delle unità abitative con un massimo di 3 per ogni ambito di tutela, per una sola volta, e comunque in numero limitato e congruente con il numero delle unità abitative esistenti.

Sono inoltre ammessi gli interventi di parziale ricostruzione nei casi di parti di edifici mancanti o crollate e dove tali interventi consentano la ricomposizione dell'unità originaria, storicamente documentata. In questi casi gli interventi di ricostruzione non formano nuovo volume il quale viene computato come esistente.

Gli edifici non vincolati interni all'ambito di tutela possono essere recuperati, anche attraverso demolizione e ricostruzione:

- ai fini residenziali unicamente come vani accessori;
- ai fini non residenziali così come previsto al presente articolo, comma 5, lettere b,c,d,e.

Le ricostruzioni devono essere coerenti con i caratteri storici, architettonici ed ambientali degli edifici vincolati dell'ambito di tutela nel quale insistono.

Non sono ammessi vani interrati.

In relazione alle superfici da adibirsi a parcheggio, devono essere rispettate le indicazioni dell'ultimo comma dell'art. 6 delle presenti norme.

I vani destinati ad autorimessa devono, di norma, essere posti all'interno degli edifici non vincolati appartenenti all'ambito di tutela.

In assenza di edifici non vincolati interni all'ambito di tutela è possibile ubicare tali vani all'interno degli edifici vincolati senza alterazione dei caratteri storici ed architettonici degli stessi.

Gli interventi devono avvenire mediante un progetto preliminare riguardante l'intero ambito di tutela (edifici ed aree scoperte), corredato di:

- adeguata rappresentazione grafica dello stato di fatto e documentazione fotografica dell'edificio e dell'intero ambito di tutela;
- analisi storica degli edifici atta a comprovare il successivo evolversi nel tempo degli interventi con particolare riferimento alle aggregazioni successive.

Negli interventi previsti, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- di norma la distanza degli edifici dalle strade è regolata dalle disposizioni del D.L. 30 aprile 1992 n. 285 modificate ed integrate dal D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147; tuttavia l'Amministrazione Comunale può imporre o autorizzare distanze maggiori o minori nei casi in cui prevalgono esigenze di carattere ambientale;
- la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche con strada o spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore a m 10; a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m 2,50; è in ogni caso prescritta una distanza minima di m 5 tra pareti entrambe non finestrate di edifici o corpi di fabbrica contrapposti, anche quando trattasi di pertinenze non abitabili di altezza inferiore a m. 2,50;
- la distanza minima tra edifici non contrapposti non deve essere inferiore di m. 5 (cinque);
- la distanza minima fra pareti contrapposte dello stesso edificio non deve essere osservata qualora l'edificio presenti rientranze con profondità non superiore di 1,50 m; per profondità superiori a 1,50 m la distanza non deve essere osservata se il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze è inferiore o al più uguale a 1/3 (un terzo);
- la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, dai parcheggi e dalle aree pubbliche esistenti o previsti non deve essere inferiore a m 5;
- quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, l'Amministrazione Comunale può imporre o autorizzare la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, anche oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine;
- l'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo di fabbrica;
- di norma l'altezza degli edifici dovrà corrispondere a quella degli edifici preesistenti, tuttavia l'Amministrazione Comunale può imporre o autorizzare altezze maggiori o minori nei casi in cui prevalgono esigenze di carattere ambientale.

Per gli interventi previsti le domande di permesso di costruire e/o di denuncia di inizio attività devono essere corredate dagli elaborati stabiliti dal Regolamento Edilizio.

Articolo 15 Attività da trasferire e aree da recuperare e riqualificare

Nel territorio comunale si sono individuate delle aree con edifici in cui si svolgono attività:

- ritenute incompatibili con le Zone Territoriali Omogenee in cui insistono;
- ritenute incompatibili con le Zone Territoriali Omogenee limitrofe previste dal PRG;
- inadeguate per loro collocazione urbana o ambientale.

Si ritiene opportuno trasferire o eliminare le attività in essere in tali aree e recuperare o riqualificare queste ultime.

Il recupero e la riqualificazione delle superfici/volumi esistenti si attua con le modalità indicate nelle specifiche schede normative allegate alle presenti norme.

Il recupero e la riqualificazione delle aree individuate nella cartografia di piano e nelle schede normative allegate alle presenti norme si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto Convenzionato, ad esclusione di quelle ricadenti in zona ZTO A, previa preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto preliminare che individui:

- l'ambito di intervento;
 - le caratteristiche funzionali e morfologiche generali dell'intervento proposto;
 - la riorganizzazione planivolumetrica complessiva, con particolare
 - attenzione al rispetto delle distanze dalle aree pubbliche (strade, verde pubblico, parcheggi), dalle delimitazioni di zona e dai confini di proprietà.
- Il parere preventivo del progetto preliminare deve altresì specificare le opere di urbanizzazione richieste dalla Giunta Municipale che saranno oggetto principale della Convenzione.

Gli interventi di trasferimento e di riqualificazione individuati si attuano con:

- la completa dismissione dell'attività da trasferire;
- la realizzazione della nuova edificazione che può avvenire anche per stralci.

In assenza di interventi di riconversione e riqualificazione, così come definiti dal presente articolo, negli edifici ricadenti nelle aree in oggetto sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, ad esclusione degli edifici residenziali nei quali è ammessa anche la manutenzione straordinaria.

Gli edifici interessati dalla presente norma con destinazione ad allevamento zootecnico, se trasferiti, possono essere ubicati:

- a distanza non inferiore a m 500 (cinquecento) dai limiti delle Zone Territoriali Omogenee di tipo A, B, C, D, F;
- o attigui ad allevamenti zootecnici esistenti di cui non sia previsto il trasferimento.

Articolo 16 Zona per attrezzature di interesse generale

Questa zona individua le aree riservate a parchi, al gioco, allo sport, all'esercizio del volo leggero, all'istruzione, alle attrezzature di interesse comune ed al parcheggio degli autoveicoli.

L'attuazione delle previsioni del P.R.G. può realizzarsi per interventi diretti, fatta eccezione per quelle riguardanti l'area vincolata per l'esercizio del volo leggero. Quando l'intervento avviene per iniziativa di soggetti privati sarà regolato mediante convenzione da sottoporre all'approvazione del consiglio Comunale. Le destinazioni specifiche delle varie aree per impianti e costruzioni di interesse generale, così come indicate nella planimetria del Piano Regolatore Generale, possono essere modificate con delibera del Consiglio Comunale senza comportare variante al piano, ai sensi del IV° comma dell'art. 1 della legge 1/78. Nelle aree destinate alla formazione di parchi e giardini pubblici sono ammesse soltanto attrezzature pubbliche per lo svago ed il ristoro, la cui superficie coperta non dovrà comunque superare il rapporto di 1/100 rispetto alla superficie del parco pubblico.

Le aree per impianti sportivi individuate nel Piano Regolatore Generale sono destinate alla costruzione di edifici ed impianti per lo sport, per il tempo libero e per i servizi ad essi relativi. L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:

- la superficie coperta dei fabbricati non deve superare 1/10 della superficie di ogni singola area indicata nel P.R.G.;
- la distanza dei fabbricati dalle strade non dovrà essere inferiore a m 15;
- la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a m 5;
- la distanza minima tra fabbricati o loro corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore a m 10;
- l'altezza massima è di m 7.

Al rispetto di questa disciplina sono tenute anche le attrezzature sportive connesse alle attrezzature assistenziali, sociali e alle istruzioni religiose.

Le aree individuate nel P.R.G. per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo) sono regolate per l'edificazione dalle norme tecniche previste dal D.M. 18 dicembre 1975 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 29 del 2 febbraio 1976.

Le aree destinate ad attrezzature di interesse comune (religiose, assistenziali, culturali, ricreative, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi) sono regolate per l'edificazione dalle seguenti norme:

- la superficie coperta non dovrà superare il 30% della singola area indicata in P.R.G. per il servizio;
- l'altezza non dovrà superare ml. 10 ad eccezione dei campanili e delle chiese per i quali non sono previste specifiche limitazioni;
- la distanza dalle strade sarà definita in sede di rilascio della concessione edilizia;
- la distanza dai confini non inferiore a ml. 5;

- la distanza tra fabbricati o loro corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore a ml.10,
- la dotazione di spazi a parcheggio in rapporto alle necessità del servizio e comunque in misura non inferiore al 10% della superficie dell'area indicata in P.R.G. per l'attrezzatura, con possibilità di utilizzare anche aree contigue riservate al parcheggio dallo stesso Piano Regolatore.

Le aree a parcheggio individuate nel P.R.G. sono destinate alla sosta degli autoveicoli: non vengono precisate norme edificatorie in quanto non si considera l'ipotesi di strutture sopra o sotto il livello stradale per la realizzazione di parcheggi di interesse generale.

L'area per la costruzione dell'ecocentro, individuata negli elaborati grafici, sarà destinata alla raccolta dei rifiuti integrando il servizio già regolamentato con apposite disposizioni.

In essa potranno essere realizzate tutte le opere connesse e necessarie al funzionamento dell'impianto.

Alcuni spazi potranno essere destinati al deposito temporaneo di materiali inerti da costruzione (sabbia, ghiaia, tout-venant ecc.) senza pregiudizio alcuno per il funzionamento dell'ecocentro e per l'incolumità dei conferenti.

L'area dovrà essere opportunamente recintata e contornata da piante autoctone.

Le aree ed i siti per impianti tecnologici pubblici di interesse collettivo sono destinate alla collocazione di infrastrutture, impianti ed attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo realizzate dall'Amministrazione comunale o da altri Enti istituzionalmente competenti o concessionari dei singoli servizi, comprendenti:

- le opere di cui all'art 1, lettera b) della L. 847/1964 (così come sostituito dall'art. 41 della L. n. 865/1971) con l'integrazione apportata dal D.P.R. n. 380/2001 - art. 16, comma 7-bis (cavedi multiservizi – condotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni);
- gli impianti tecnici e le attrezzature per l'igiene ambientale e per la salvaguardia delle caratteristiche ecologiche del territorio (impianti per la depurazione delle acque);
- gli impianti tecnologici e le attrezzature per l'approvvigionamento, la potabilizzazione e la distribuzione idrica;
- le centrali telefoniche, gli impianti fissi e mobili per le Radio Telecomunicazioni Cellulari, le centrali per l'erogazione dell'energia elettrica e del gas;
- le infrastrutture per la viabilità.

Le installazioni delle Stazioni Radio Base, fisse o mobili, dei singoli Gestori, sono consentite esclusivamente nei siti individuati, con apposita grafia, nelle tavole di zonizzazione del P.R.G..

L'installazione, la modifica e l'esercizio di detti impianti sono normati dallo specifico Regolamento comunale all'uopo promulgato oltre che dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La “zona” pertinenziale ad ogni singolo sito è data dalla minima superficie territoriale necessaria a garantire la funzionalità tecnica dell’insieme di apparati atti alla connessione Radio Base dell’utente mobile alla rete telefonica del Gestore, nonché la corretta mitigazione dell’insediamento morfologico-ambientale.

Sono ammesse modeste trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle specifiche infrastrutture e/o attrezzature pubbliche.

In ogni caso le superfici territoriali impiegate dovranno essere opportunamente razionalizzate al fine di ridurre al minimo l’impatto visivo delle S.R.B..

A questo proposito i Gestori sono obbligati all’applicazione ed all’utilizzazione delle migliori tecnologie disponibili sul mercato al momento della domanda di rilascio del titolo abilitativo occorrente per la realizzazione dell’intervento.

Tali aree sono preordinate, di norma, all’espropriazione per pubblica utilità in vista dell’esecuzione delle opere da parte dei Soggetti competenti salvo che, con apposita convenzione tra l’Amministrazione comunale e la proprietà, vengano definite le modalità di realizzazione e di gestione degli impianti tecnologici, perseguendo pubblici interessi, con il mantenimento della proprietà privata delle aree.

Articolo 17 Aree per la viabilità

Le indicazioni risultanti nella planimetria del Piano Regolatore Generale, in ordine ai tracciati ed alle caratteristiche tipiche delle opere previste, saranno precisate nel progetto esecutivo delle stesse sempre nel rispetto dei principi informativi del P.R.G.

Articolo 18 Zone e fasce di rispetto

La zona e le fasce di rispetto riguardano aree marginali a strade, a corsi d’acqua anche consortili, ad elettrodotti, a cimiteri e agli impianti di depurazione, e a verde privato.

Le fasce di rispetto riportate in cartografia devono intendersi dimensionalmente indicative, in quanto le larghezze delle stesse dovranno essere conformi alla normativa vigente alla data di approvazione degli atti autorizzativi richiesti. In dette aree sono ammessi gli interventi previsti dalla normativa vigente.

E’ inoltre vietato ogni nuovo raccordo veicolare tra le arterie stradali protette dalle fasce di rispetto e i fondi limitrofi o le strade secondarie, all’infuori di quelli indicati dal P.R.G. o previsti dagli strumenti urbanistici attuativi.

Sono altresì compresi in questa zona gli spazi agricoli (ex broli) esistenti all’interno delle antiche mura di recinzione del Monastero di Candiana e di Villa Garzoni di Pontecasale; dette mura si intendono vincolate alla conservazione e gli unici interventi ammessi sono di manutenzione, di ripristino e di restauro. Sono altresì compresi in questa zona gli spazi adibiti a verde privato in qualità di fasce di separazione fra le Zone Territoriali Omogenee di tipo A (centro storico) e le Zone Territoriali Omogenee di tipo C2.

Art. 18 bis - "Verde Privato" relativo alla riclassificazione di aree precedentemente edificabili

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

Articolo 19 Impianti per la distribuzione dei carburanti e di servizio alla mobilità stradale.

Nelle Zone D, E e nelle fasce di rispetto stradale è consentita, in conformità a quanto stabilito dalle disposizioni di legge vigenti, l'installazione di impianti per la distribuzione al pubblico di carburanti a servizio della circolazione veicolare. Le aree e i manufatti per distributori stradali di carburanti dovranno rispettare le normative vigenti in materia e in particolare quanto disposto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 7/12/99 n°4433.

I nuovi impianti di distribuzione di carburanti e di servizio alla mobilità stradale sono ammessi preferibilmente lungo le fasce stradali di via del Mare (Monselice-Mare), nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia e di quanto riportato nel presente articolo.

Gli impianti comprendono tutte le attrezzature necessarie per l'erogazione dei singoli carburanti (pompe, pensiline, cisterne, dispositivi e manufatti per la sicurezza degli impianti, ecc.).

Sono ammesse anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività di servizio:

- assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli;
- attività commerciali ed espositive connesse con l'assistenza meccanica e motoristica;
- punti di ristoro e servizi igienici e di sosta;
- attrezzature ricettive e di pernottamento connesse alle attività di servizio motoristico (tipo officina full time).

Gli interventi si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto Convenzionato, previa preventiva autorizzazione da parte della Amministrazione Comunale di un progetto preliminare che deve contenere ed evidenziare:

- l'ambito di intervento;
- le caratteristiche funzionali e morfologiche generali dell'intervento proposto; - la valutazione sommaria degli eventuali impatti degli interventi proposti, posti in relazione soprattutto con la tutela e la salvaguardia dei valori storici, architettonici ed ambientali presenti nei luoghi;

Il parere preventivo del progetto preliminare deve altresì specificare le eventuali opere di urbanizzazione richieste dalla Amministrazione Comunale che saranno oggetto di relativo atto unilaterale d'obbligo.

Oltre al rispetto delle singole e specifiche normative vigenti in materia, gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento degli impianti esistenti devono altresì rispettare le seguenti norme:

- altezza massima degli edifici: $H=9,00$ m;
- numero massimo dei piani fuori terra: $n=2$ (due);
- superficie massima dell'area di intervento: 15.000 mq che potrà insistere in zona D, in zona E e nelle fasce di rispetto stradali;
- volume massimo edificabile: $V=8.000$ mc;
- distanza minima degli edifici dai confini dell'area di intervento: $D=10$ m
- indice di edificabilità fondiaria: $I=0,60$ mc/mq.

La concessione edilizia è subordinata alla stipula e agli adempimenti contenuti nell'atto unilaterale d'obbligo definito dalla Amministrazione Comunale, avente i requisiti di cui all'art. 63 della Legge Regionale n° 61/85 e successive modifiche e/o integrazioni.

Per gli impianti preesistenti, in sede di eventuale rinnovo della concessione dell'impianto, il Sindaco può richiedere modifiche nella sistemazione dell'area e/o l'adeguamento alle norme sui distacchi, al fine di migliorare l'organizzazione dell'impianto stesso anche in relazione alle esigenze della viabilità e alla tutela dei valori storici, architettonici ed ambientali.

Articolo 20 Superfici ed impianti per attività di aviazione leggera

Il P.R.G. individua la superficie da adibire ad aviosuperficie per aviazione leggera ed annessi servizi.

L'intervento si attua mediante Intervento Edilizio Diretto Convenzionato, esteso su tutta la zona individuata nella cartografia di piano, previa preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto preliminare che deve contenere ed evidenziare:

- la organizzazione planovolumetrica complessiva con l'individuazione di servizi connessi con l'attività: viabilità, verde, parcheggi, ecc.;
- le caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intervento proposto. All'interno della zona stessa devono essere previste le dotazioni a parcheggio e a servizi tecnologici necessari, in funzione della viabilità esistente e/o di progetto.

All'interno di detta zona possono essere individuati anche edifici e/o manufatti di servizio per l'attività:

- con superficie coperta totale non superiore a mq 120 (centoventi);
- su un solo piano fuori terra e senza interrati;
- con distanza dai confini di zona e dalle strade non inferiore a m 10 (dieci).

Articolo 21 Disciplina dei piani di lottizzazione anteriori alla data di adozione del P.R.G. da parte del consiglio comunale

Le lottizzazioni approvate prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967 n. 765 sono decadute ai fini dell'edificazione.

I piani di lottizzazione approvati nel periodo intercorrente tra l'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967 n. 765 e la data di adozione delle presenti norme, conservano la loro validità per il periodo di tempo definito nell'atto di convenzione o diversamente entro i massimi termini di legge; nel suddetto periodo l'edificazione verrà realizzata secondo la disciplina urbanistica in vigore all'atto di approvazione dello strumento attuativo.

Eventuali varianti normative, proposte entro i termini di validità dei piani di lottizzazione, devono rispettare le norme tecniche vigenti alla data di approvazione dei piani in oggetto.

Nel caso di decadenza, revoca o annullamento degli strumenti attuativi, valgono le previsioni del Piano Regolatore Generale.

Articolo 22 Poteri di deroga

L'Amministrazione Comunale, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, esercita i poteri di deroga alla presente normativa limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 80 della L.R. 61/85.

I poteri di deroga non riguardano le destinazioni d'uso del suolo nonché l'obbligo di formare strumenti urbanistici attuativi.