



COMUNE DI CITTADELLA
Provincia di Padova

P.I.

Elaborato

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DELLA VARIANTE**

PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N° 1



Il Sindaco

onorevole dott.
Massimo Bitonci

Progettisti

architetto
Damiano Scapin
pianificatore territoriale
Alberto Andreatta

giugno 2011

INDICE

	Pagina
1 PREMESSE	2
2 LA VARIANTE N. 1 AL PI: CONTENUTI	2
3 DIMENSIONAMENTO	3
4 AREE CON VINCOLI DECADUTI	4
5 SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA	5
6 COMPATIBILITA' IDRAULICA	6
7 OPERE PUBBLICHE	6
8 ELABORATI DELLA VARIANTE AL PI	7

1. PREMESSE

Con Conferenza dei Servizi tenutasi del 27.5.2009 il Comune di Cittadella si è dotato di P.A.T.I. assieme ai Comuni di Fontaniva, Tombolo, Galliera Veneta e Camposanmartino. Il PATI è divenuto efficace, ai sensi dell'art. 15, comma 7 della L.R. 11/2004 decorsi i 15 giorni dalla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, (BUR n. 86 del 20.10.2009 - DGRV n. 2895 del 29.9.2009).

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 12.7.2010 è stato approvato il primo Piano degli Interventi PI, efficace dal 23.8.2010 e seguito della pubblicazione nell'albo pretorio comunale (ai sensi dell'art 18 della LR 11/2004).

Tale PI ha determinato la conversione del vecchio PRG in Piano degli Interventi con l'allineamento al PATI "Alta Padovana", assicurando agli operatori un nuovo strumento di analisi e lavoro.

Trattandosi di nuovo piano urbanistico ed essendo complessa la sua integrale definizione, la nuova disciplina urbanistica viene attuata in varie fasi operative, in coerenza con gli obiettivi prefissati ed in armonia con le finalità ad esso attribuite dalla legge urbanistica regionale, come evidenziato nel Documento Programmatico approvato con DCC n. 48 del 9.7.2009.

Con la presente variante n. 1, vengono recepite alcune proposte pervenute, ma in particolare si provvede alla correzione di alcuni errori della cartografici della normativa di piano al fine di migliorare lo strumento urbanistico.

Con successive varianti saranno approfondite le tematiche in corso di definizione a seguito degli avvisi pubblici per la modifica degli ambiti edificabili nel limite del 5% e Recupero annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

2. LA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI: CONTENUTI

In conformità con gli indirizzi del Documento preliminare del Sindaco si riassumono di seguito le tematiche affrontate nella presente variante n. 1 al Piano degli Interventi.

1. aggiustamenti cartografici al fine di allineare il perimetro delle zone territoriali omogenee con i limiti catastali, il sedime dei fabbricati e delle sedi stradali;
2. l'aggiornamento della delimitazione dei vincoli a seguito di retifiche regionali ed elaborazione della cartografia dei vincoli ad una scala più dettagliata;
3. nuova articolazione di alcuni comparti nelle z.t.o. B1 – B2 e C1 e riduzione di una scheda ai sensi della LR 11/1987 per garantire una più razionale organizzazione degli interventi anche in considerazione delle esigenze evidenziate in fase di attuazione;
4. stralcio parziale di alcune zone territoriali omogenee e di aree trasformabili, le z.t.o. stralciate saranno riproposte come da

P.A.T.I in aree di urbanizzazione consolidata o edificazioni diffuse, mentre le aree trasformabili, compatibilmente con la morfologia e lo sviluppo dei settori urbani interessati, torneranno superficie agricola territoriale;

5. rimodulazione di aree edificabili con l'ausilio della compensazione di aree ricomprese nella stessa Zona Territoriale Omogenea "taglia/incolla", sono aree che non avevano i requisiti dimensionali o conformazione adeguata per l'attuazione, pertanto vengono modellate al fine di poterle edificare;
6. vincoli decaduti, sono aree per servizi ed impianti di interesse comune destinate a standard secondari già previste nel PRG, e non attuate nel periodo di vigenza del vincolo preordinato all'esproprio, per queste aree ai sensi dell'art. 134 delle N.T.O. su richiesta dei proprietari si è provveduto ad assegnare una nuova destinazione d'uso di tipo residenziale;
7. nuova z.t.o. C3 a margine di un'estesa area trasformabile, è un'area che completa la zona omogenea di tipo residenziale nei nuclei esistente, tale intervento è conforme alle linee preferenziali di sviluppo insediativo e non compromettere la restante area trasformabile verso est;
8. monitoraggio, l'aggiornamento della relazione di dimensionamento (paragrafo successivo) e delle tavole 6) Aree per Servizi e 7) Nuove aree Edificabili permettono di monitorare l'attuazione del PI e la capacità di carico del territorio comunale in relazione al P.A.T.I.

L'elenco sintetico delle tematiche affrontate ed oggetto della presente variante è contenuto nell'Allegato (sub. A) alla presente Relazione.

3. DIMENSIONAMENTO

In riferimento all'ultimo dimensionamento relativo al primo PI le dotazioni di standard primari obbligatori da recepire nelle zone soggette a SUA sono in diminuzione a seguito dello stralcio di alcune nuove aree di espansione.

Tabella 1 – Standard primari e secondari negli PUA

Standard Primari		Standard Secondari		
Parcheggio	Verde Pubblico 1	Verde Pubblico 2	Attrezzature Collettive	Istruzione
m ² /mb	m ² /ab	m ² /ab	m ² /ab	m ² /ab
7,00	8,00	5,00	5,00	5,00

Nei nuovi SUA è obbligatorio il reperimento degli standard primari. La quota di standard secondario può essere reperito o, in alternativa, monetizzato secondo i valori fissati dal Comune di Cittadella.

Tabella 2 – Verifica standard primari negli PUA del primo PI

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m ²		Totale m ²
		Park	Verde	
C2	334.623/150 = 2.231 ab	15.498	17.712	33.465
C3	193.749/150 = 1.291 ab	9.037	10.328	19.365
D3	7.530 x 1	3675	3675	7.530
Totale				60.360

Tabella 3–Verifica standard primari negli PUA della variante n. 1 al PI

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m ²		Totale m ²
		Park	Verde	
C2	264.684/150 = 1.765 ab	12.355	14.120	26.475
C3	176.455/150 = 1.176 ab	8.232	9.408	17.640
D3	7.530 x 1	3675	3675	7.530
Totale				51.645

Tabella 4 – Aree a standard residuali

Verde Pubblico m ²		Parcheggio m ²		Attrezzature Collettive m ²		Istruzione m ²	
Esist.	Prog.	Esist.	Prog.	Esist.	Prog.	Esist.	Prog.
502.386	168.362	206.213	41.617	431.461	32.432	174.170	28.070

Totale standard realizzati al 31.5.2011: m² 1.314.230 (79%)

Totale aree a standard non realizzate: m² 270.481 (21%)

Tabella 5 – Verifica Dimensionamento complessivo Variante n. 1 PI

Standard per abitanti insediati	n. Ab. insediabili
Abitanti nelle Ato Ambientali (AM): 1-16	68
Abitanti nelle Ato Residenziali (R): 2-3-5-13-21	2787
Abitanti nell'Ato Centro Storico (CS): 14	29
Abitanti nelle Ato Agricole (A): 4-22	235
Abitanti nelle Ato Produttive (P): 6-15	387
Totale Abitanti	3506
Dotazione di area per standard (ex. LR 11/2004)	30 m ² /ab
Standard per aree residenziali (3506 x 30) m ²	105.180
Standard per aree produttive m ²	7.654

Standard per aree commerciali/direzionali m ²	29.250
Totale aree a standard previste dal PI m ²	142.084

	m ²
Aree standard residuali da PRG – tab. 3	135.241
Aree a standard previste dal PI: 30,00 m ² /ab	142.084
Standard primari per i nuovi SUA: minimo 15,00 m ² /ab	51.645
TOTALE STANDARD nel PI	328.970

TOTALE ECCEDENZA AREE PER STANDARD	186.886
---	----------------

Pertanto come già verificato nel primo PI il piano risulta comunque sovradimensionato rispetto al carico aggiuntivo insediativo che esso propone.

4. LE AREE CON VINCOLI DECADUTI

Per quanto attiene le aree con destinazione a servizi (ZTO F) previste nel primo PI e per le quali è stato previsto il ricorso all'applicazione dell'art. 134 delle NTO, si è riscontrato l'interesse da parte di alcuni privati alla loro trasformazione in zone residenziali con l'applicazione dell'Indice edificatorio pari a $I_t=0,5$ mc/mq.

Le aree che vengono trasformate a seguito dell'applicazione del citato art. 134 delle NTO sono riportate nella Tabella che segue:

Tabella 6 – Aree con vincolo decaduto e relativi standard

ATO Tipo		ZTO F Sup. (mq)	ZTO nuova mq	Volume mc	Aree standard 1° mq	Aree Standard 2° mq
21	R	5683	5683	2841,5	285	285
13	R	1035	1035	517,5	52	52
13	R	2259	2259	1129,5	113	113
15	P	13627	13627	6813,5	681	681
		22604	22604	11302	1131	1131

Va rilevato come ai fini del dimensionamento le nuove aree edificabili derivanti dalle zone con vincolo decaduto non incidono nel dimensionamento per quanto riguarda gli standard primari in quanto le zone di espansione sono autosufficienti. Le opere di urbanizzazione secondaria trovano risposta nel dimensionamento generale di PI, all'interno delle superfici indicate al precedente paragrafo.

5. SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU) E AMBITI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Nel primo PI la Superficie Agraria Utile trasformata era di **m² 192.900**, con la variante n.1 il consumo di zona agricola ammonta a circa **m² 195.816**, cioè pari al 15% rispetto ai complessivi m² 1.318.505 di totale trasformabilità indicata dal P.A.T.I. e pari al 48% della SAU ammessa come trasformabile pari a m² 409.893.

Tabella 7: SAU trasformabile

ATO Tipo		ATO Sup. (mq)	Nuove aree (mq)		
			Complessive	Di cui di P.R.G.	Di cui di P.A.T.I.
1	AM	2.579.326			
2	R	1.331.579	15.286	15.283	- 167
3	R	1.447.277	19.842	18.509	1.333
4	A	13.312.484	27.939		27.942
5	R	1.890.450	7.690		7.690
6	PR	1.293.172	4.625		4.625
13	R	6.982.550	15.351		15.351
14	CS	631.100			
15	PR	2.131.414	78.903		78.903
16	AM	1.003.615			
21	R	2.222.133	26.180		26.180
22	A	1.839.657			
		36.664.757	195.816	33.792	161.857

Nelle sottostanti tabelle sono indicate le variazioni sostanziali, le modifiche dovute ad aggiustamenti grafici-cartografici e ridefinizione dei comparti sono descritte nel Repertorio Normativo.

Tabella 18 Riduzione ambiti trasformabili

Aree Trasformabili stralciate				
N°ATO	Tipo Zona	N° Area	Area Primo PI	Area Variante 1
13	agricola	14	62758	54.861
13	agricola	22	34938	10.904
21	agricola	27	4155	0
5	agricola	29	10571	7.315
Totale aree in riduzione mq				45.045

Tabella 9 Nuova identificazione zto parzialmente o totalmente stralciate stralciate

Aree edificabili stralciate				
N°ATO	Tipo zona primo PI	N°Area	Tipo zona Variante 1	Area
Aree di urbanizzazione consolidata PATI				
3	C3/92	1	agricola	2.625
13	C2/86	2	agricola	2.104
13	C2/87	3	agricola	15.444
13	C2/87	3	agricola	4.316
5	C3/63	4	agricola	1200
Aree di edificazione diffusa PATI				
3	C2/83	5	agricola	15.177
13	C3/135	6	agricola	7.538
13	C3/97	7	agricola	1.534
13	C3/132	8	agricola	751
13	C2/81	9	agricola	15.460
Totale aree in riduzione mq				64.949

6. COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Per quanto riguarda la compatibilità idraulica del PI si fa riferimento alle specifiche indicazioni contenute negli elaborati e nella relazione allegati al piano, unitamente alle prescrizioni già impartite in sede di PATI.

7. OPERE PUBBLICHE

In conseguenza dell'assenza di nuove aree di trasformazione nell'ambito del presente PI, viene meno l'esigenza di attuazione obbligatoria di nuove dotazioni di aree per servizi pubblici, tenuto conto dell'attuale rapporto tra abitanti insediati e standards urbanistici esistenti e programmati.

8. ELABORATI DELLA VARIANTE N. 1 AL PI

Il variante n. 1 è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa della variante
- Norme Tecniche Operative
- Repertorio Normativo
- TAV. 1 var_1 – Carta dei Vincoli - scala 1:10.000;
- TAV. 4.1_2_3 - Zonizzazione Intero territorio - scala 1:5000
- TAV. 6 var_1 – Aree per Servizi – scala 1:10.000
- TAV. 7 var_1 – Nuove aree Edificabili – scala 1:10.000
- TAV. 11 Var_1 – Localizzazione modifiche – 1:10.000

- La banca dati alfanumerica aggiornata verrà formalizzata dopo l'approvazione della variante n. 1 al PI e conseguentemente inviata in Regione per competenza.

Rimangono validi, in quanto non oggetto di modifiche, i seguenti elaborati di PI:

- Prontuario Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale
- Registro Crediti Edilizi
- Relazione di Compatibilità Idraulica
- TAV. 2 – Carta delle Invarianti – scala 1:10.000
- TAV. 3 – Carta delle Fragilità – scala 1:10.000
- TAV. 5/1.2 - Centro Storico scala 1:1000
- TAV. 8 – Compatibilità idraulica – scala 1:10.000
- TAV. 9 - Rete idrografica – 1:10.000
- TAV. 10 – Percorsi indicativi recapiti delle acque nuovi interventi edificatori – 1:10.000

Pertanto il Piano degli Interventi per il Comune di Cittadella è costituito dalla somma di tutti gli elaborati di cui sopra, unitamente alla Relazione Illustrativa allegata alla DCC n. 43/2010 escluse le parti modificate con la Relazione di Variante n. 1

Cittadella, 1.6.2011

IL TECNICO PROGETTISTA
Scapin arch. Damiano

N. A	ELENCO MODIFICHE PUNTUALI - AREE EDIFICABILI
1	Nuova articolazione zto C3/137 in due comparti lungo Via Cavin Lungo.
2	Nuova C3/162 attuabile con comparto in Via Zucca e soggetta a studio di compatibilità idraulica.
3	Riduzione ambito scheda n. 74 (LR 11/87) in aderenza limite sud del fabbricato e stralcio ampliamento per cessazione attività
4	Riduzione ed in parte storno ad ovest della C3/135 in Via Don G. Lago
5	Rimodulazione zto C1/052 verso ovest lungo via della Pieve
6	Incremento del rapporto di copertura da 40% a 45% della zto D4/001
7	Riduzione della porzione sud della C3/092, area identificata nel PATI come area di urbanizzazione consolidata - Via delle Sorgenti
8	Riduzione C2/86 a sud in prossimità della futura rotatoria tra circonvallazione ovest, Via Rometta, Via NoblesVille e Via Bellinghiera. Area identificata nel PATI come area di urbanizzazione consolidata
9	Ridefinizione limili fisici alla nuova edificazione, in riduzione dell'ambito trasformabile ad est di Villa Negri.
10	Articolazione della C3/154 in due comparti - Via Cavin dei Giuli
11	Rimodulazione della C3/107 con storno ad est della parte in riduzione
12	Riduzione della C3/097 identificata nel PATI come area di edificazione diffusa - Via Bellinghiera
13	Riduzione della C2/087 identificata nel PATI come area di urbanizzazione consolidata - Via Sammartinara, Via Rometta e Via Macello
14	Riduzione della C3/132 identificata nel PATI come area di edificazione diffusa - Via Basse del Brenta
15	Riduzione della C3/063 identificata nel PATI come area di edificazione diffusa e riarticolazione comparto - Via Pozzetto
16	Rimodulazione della C3/107 in prossimità del livellamento Borgo Bassano con storno a nord nell'adiacente C3/67 della parte in riduzione
17	Stralcio della C2/81 identificata nel PATI come area di edificazione diffusa - Via Casaretta
18	Riduzione D1/18 a compensazione della C2/87, per omogeneizzare la nuova area residenziale - Via Sammartinara
19	Riduzione limili fisici alla nuova edificazione, ambito trasformabile a nord rotatoria circonvallazione Via Cristoforo Colombo, Via San Donato e Circonvallazione sud-est
20	Riduzione limili fisici alla nuova edificazione, ambito trasformabile lungo Via Cavin Lungo
21	Riduzione limili fisici alla nuova edificazione, ambito trasformabile a nord di via San Rocco

N.V	ELENCO ZONE CON VINCOLO DECADUTO
1	Nuova zto di tipo C2/120 con indice fondiario 0,5 mc/mq in attuazione della zona con vincolo decaduto - area per l'istruzione lungo Via Facca
2	Nuova zto B2/135 con indice fondiario di 0,5 mc/mq in attuazione di una parte della zona con vincolo decaduto - area parco gioco e sport in via Lazzaretto residenziale
3	Nuova zto B1/040 con indice fondiario di 0,5 mc/mq in attuazione della zona con vincolo decaduto - area per l'istruzione in Bordo Bassano
4	Nuova zto D2/046 con rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie territoriale in attuazione della zona con vincolo decaduto - area di interesse comune in via delle Sorgenti

N.S	AREE PER SERVIZI
1	Ampliamento dell'area per l'istruzione ove è localizzato il Nuovo Polo Scolastico in località Pozzetto
2	Nuova area di interesse comune lungo via Copernico - area attrezzata per camper
3	Eliminazione vincolo decaduto in Via Muri Dorsato, la tubazione del gas-metano passa a nord lungo la viabilità comunale di via Lazzaretto per cui l'area per servizi di interesse comune esistente non è necessaria.

N.E	ERRORI CARTOGRAFICI
1	Aggiustamento delle aree stradali e ferroviarie e delle corrispondenti fasce di rispetto: - via dei Moretti ovest - via Zucca ovest - via San Donato est
2	Ridefinizione grafica dell'allineamento della zto B2/006 e l'area parco gioco sport in Via Maragne al fine di garantire l'accesso alle residenze ad ovest
3	Ridefinizione grafica dell'allineamento della zto B2/006 e l'area parco gioco sport in Via Maragne al fine di garantire l'accesso alle residenze ad ovest
4	Inserimento del numero nella scheda 101, erroneamente non indicato nel passaggio dal PRG al PI
5	Sistemazione corrispondenza tra vosi di leggenda e relativi articoli
6	Esclusione di parte fascia della rispetto della Roggia Munara (Dlgs 42/2004) ricadente nel centro storico di Battistei
8	Repertorio Normativo correzione errore di trascrizione dell'area della zto D4/001
18	Rettifica C1/48 rispetto alla D2/48 secondo conformazione del PdL Promis approvato con DCC n. 1 del 8.2.1992

NORME TECNICHE

Modifiche:

 parti aggiunte

 parti stralciate

...omissis

Art. 17 – Disposizioni relative all'edificabilità

1. Qualora un lotto risulti compreso in zone territoriali omogenee diverse, le prescrizioni da osservare sanno quelle specifiche delle singole zone.
 2. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze  dai confini  pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art.9 del D.M. 2/4/68 n° 1444.
 3. La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare:
 - a. alla L. 64/1974,
 - b. alle norme tecniche emanate con D.M. 11/03/1988 riguardante le “Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”, con quanto precisato nella Circolare Regionale n°9 del 05/04/2000,
 - c. al D.M. 14/09/2005 “Norme Tecniche per le costruzioni”,
 - d. al D.M. 14/01/2008 “Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni”.
 - e.
- ...omissis

Art. 137 – Spazi destinati a parcheggio pertinenziale

1. Ai sensi della L.122/89 nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di pertinenza in misura non inferiore ad 1 mq / 10 mc di costruzione.
-  2.  Nelle zone residenziali devono essere previsti comunque non meno di 2 posti auto per unità abitativa, di cui almeno 1  interno  esterno alla costruzione,  per i monolocali è consentito recepire un solo posto auto.
3. I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello di superficie e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici cui essi competono.

4. Ad esclusione della Z.T.O. "A", nelle sostituzioni edilizie o nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare in predetti rapporti.
5. Essi devono, in ogni caso, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni negli spazi pubblici.
6. Per gli insediamenti a carattere commerciale devono comunque essere rispettati i parametri minimi per aree a parcheggio di cui alla L.R. 15/2004, art.16, mentre per gli insediamenti direzionali vengano rispettate le dotazioni minime di cui all'art 31 della L.R. 11/2004.
7. Per alberghi, ristoranti, centri ricreativi e/o sportivi ed altri edifici con destinazione d'uso che comporti un notevole afflusso di pubblico devono essere reperiti parcheggi nella misura di 1.3 mq / 1 mq di superficie lorda di pavimento.
8. I parcheggi relativi ad attività di cui ai commi 6 e 7 devono essere vincolati ad uso pubblico.

... omissis...

Art. 119 – Caratteristiche edilizie delle costruzioni in zona agricola

1. Gli edifici in zona agricola devono osservare le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali. Deroghe a queste sono ammesse esclusivamente in caso di ampliamento di fabbricati esistenti, in quanto assicurino un'apprezzabile unità formale del complesso edilizio.
2. L'ubicazione degli edifici residenziali dovrà consentire buone condizioni igieniche relativamente all'orientamento e all'insolazione; si dovranno inoltre evitare le zone umide.
3. Nuovi edifici funzionalmente connessi con la residenza, anche se spazialmente distaccati dalle abitazioni - nuove o esistenti - dovranno riferirsi ad esse e con esse costituire un insieme organico, sia dal punto di vista della dislocazione che da quello formale.
4. Per gli edifici residenziali la tipologia ammesse è la casa singola unifamiliare. Per edifici funzionalmente connessi con la residenza sono ammesse tutte le tipologie tradizionali. Sono da escludere edifici voluminosi e indifferenziati, senza rapporto con precise necessità dell'azienda: la funzione specifica di tutti i locali dovrà sempre essere indicata nei progetti. Inoltre la costruzione di nuovi edifici comporta l'obbligo della demolizione o eliminazione di altri elementi di intaso delle corti agricole eventualmente presenti: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc. Al loro interno saranno anche ricavate le autorimesse a servizio di abitazioni esistenti e sprovviste.
5. La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle preesistenze naturali e culturali del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente. In particolare, si dovrà porre attenzione alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, ecc.
6. Sono vietate in ogni caso le alterazioni sensibili delle quote di campagna esistenti, nonché l'abbattimento di alberi d'alto fusto e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi.
7. Gli elementi di cui ai commi 5 e 6 dovranno essere opportunamente evidenziati negli elaborati grafici di progetto, con riferimento alle situazioni ante e post operam e con adeguata estensione dell'ambito di rappresentazione.
8. La distribuzione dei volumi e la composizione architettonica dell'edificio dovranno ricondursi ai ritmi geometrici propri dell'architettura rurale tradizionale della zona ancorché in una loro interpretazione attualizzata che tenga conto delle mutate esigenze dell'abitare odierno in campagna e dell'evoluzione della tecnica costruttiva.

9. Saranno da evitare, in particolare, riproduzioni artificiose di elementi costruttivi (come portici, volti, archi, ecc.) che non siano funzionali allo schema strutturale effettivamente adottato nel progetto e che, come tali, rivestano carattere di mera finzione scenica.
10. Saranno ugualmente da evitare trasposizioni di tipologie proprie delle strutture urbane, anche se camuffate nel contesto di scenografie rurali.
11. In particolare:
 - **gli annessi agricoli non potranno avere altezza superiore a ml 6,5, come definito dal regolamento edilizio;**
 - gli elementi compositivi cui fare riferimento sono: unitarietà dei complessi edilizi, legame formale e funzionale fra abitazioni e annessi di servizio, eventuale distribuzione a corte o a schiera, linearità dell'impianto planimetrico, della distribuzione dei fori e delle coperture;
 - la forometria dovrà prevedere per le finestre aperture rettangolari, con lato maggiore verticale e con rapporto tra altezza e larghezza prossimo a 1.5. Forma diversa sarà ammessa solo in presenza di documentato richiamo ad un tipo originario ed omologo esistente;
 - le porte esterne avranno il lato orizzontale superiore allineato con il lato orizzontale superiore delle finestre;
 - non sono ammessi elementi estranei al tipo edilizio rurale, quali poggioli e terrazze, grandi aperture, mansarde.
 - Si dovranno adottare strutture continue: murature in laterizi, pietra o calcestruzzo;
 - solai in legno o in laterocemento; coperture a falde in coppi di laterizio, con pendenza massima del 35%. Sono vietate le coperture piane. Per gli edifici di servizio è ammesso l'uso di tecniche miste, con strutture prefabbricate e tamponamenti tradizionali. E' vietato il ricorso integrale a sistemi di strutture prefabbricate, indipendentemente dalla destinazione d'uso del fabbricato.
 - Si preferiranno serramenti esterni di porte e finestre in legno: a ventola, a libro o scorrevoli; si potranno usare serramenti metallici purché in ferro o verniciati colore ferro. Sono esclusi gli avvolgibili.
 - Esternamente sarà di norma utilizzato l'intonaco con colore incorporato, oppure intonaco al civile tinggiato con colori a base di calce, tinte pastello, preferibilmente giallo ocra e rosso veneziano. Non sono ammessi gli intonaci plastici né i rivestimenti, anche parziali, in mattoni finti, in piastrelle di grès, in legno. E' ammessa invece la finitura esterna delle pareti con materiali a facciavista.
 - Le opere in ferro per esterni saranno di disegno lineare.
 - Le gronde saranno sempre sporgenti nel senso della falda di copertura e potranno avere sporgenza massima di 15 cm sui lati del timpano in caso di copertura a capanna (due falde). I canali di gronda saranno a vista, con sezione semicircolare. E' vietato l'uso di materie plastiche o di lamiera zincata non verniciata.
 - Nelle nuove costruzioni è d'obbligo prevedere le necessarie autorimesse, come disciplinato dall'art. 137, mentre resta vietata la costruzione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali con funzione di autorimessa.

omissis...