



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – 3° AGGIORNAMENTO -

GENNAIO 2014

Il presente testo sostituisce quello vigente aggiornato con provvedimento del Consiglio Comunale di cui alla Delibera n10 del 8.06.2006. Di seguito si riportano le varianti al P.R.G. che hanno determinato l'aggiornamento.

- **VARIANTE N. 9** – variante “Settore Servizi” approvata con D.R.G.V. n. 3225 del 27.10.2009;
- **VARIANTE N. 11** – a sensi dell’art. 48, comma 7 bis L.R. 11/2004 [art. 50, comma 9 lett.a)] – approvata in via definitiva con D.C.C. n. 08 del 12.04.2007 e relativa a:
 1. individuazione di nuova Z.T.O. (D1.1/3) nella frazione di Vancimuglio;
 2. riclassificazione di un’area di proprietà pubblica, in via Fermi, in Z.T.O. residenziale (Z.T.O. C1 speciale);
 3. unificazione in un unico ambito d’intervento di due Z.T.O. C2 (C2/1 + C2/2) – nel capoluogo – con correlate modifiche di perimetro delle zone di margine a correzione di discordanze tra la carta del P.R.G. e lo stato reale dei luoghi;
 4. nuova previsione di verde pubblico in aggiunta e correlato a quello limitrofo al “plesso scolastico” di previsione.
- **VARIANTE N. 13** – a sensi dell’art. 48, comma 1 bis, L.R. 11/2004 [art. 50, comma 4, lettera l)] – approvata con D.C.C. n. 42 del 18.12.2008, relativa a modifica del punto 4.4 dell’art. 30 delle N.T.A. del P.R.G. ;
- **VARIANTE N. 14** – a sensi dell’art. 48, comma 1 bis, L.R. 11/2004 [art. 50, comma 4, lettere a), h) e l)] – approvata con D.C.C. n. 53 del 25.11.2009 relativa alla individuazione di un’area per attrezzature pubbliche (area Chiesetta di S. Zeno in via Rasega) e correlate variazioni puntuali alla cartografia di P.R.G. in relazione allo stato reale dei luoghi;
- **VARIANTE N. 15** - a sensi dell’art. 48, comma 1 bis, L.R. 11/2004 [art. 50, comma 4, lettera l)] – approvata con D.C.C. n.33 del 30.07.2009, relativa alla modifica del punto 8.3 dell’art. 35 delle N.T.A. del P.R.G.
- **VARIANTE N. 16** - a sensi dell’art. 48, comma 1 bis, L.R. 11/2004 [art. 50, comma 4, lettera l)] – approvata con D.C.C. n. 10 del 27.04.2010 relativa a:
 1. stralcio attività produttiva bloccata (ex macelleria Zoppelletto) e correlata modifica dell’art. 34 delle N.T.A.;
 2. individuazione nuova zona di degrado (area pellicceria “Teso”) e correlata modifica di scheda (art. 34 N.T.A.);
 3. modifica art. 38 N.T.A. (impianti di distribuzione carburanti);
 4. modifica art. 18, punto 3 N.T.A. (distanze dai confini di zona);
 5. modifica art. 40, punto 2 N.T.A. (fasce di rispetto ai lati delle strade).
- **VARIANTE N. 17** - a sensi dell’art. 48, comma 1 bis, L.R. 11/2004 [art. 50, comma 4, lettera l)] – approvata con D.C.C. n. 18 del 21.07.2011 relativa alla modifica dell’art. 40 punto 2 ad oggetto:” punto 2.3 fasce a lato dei corsi d’acqua....”
- **VARIANTE N. 19** - a sensi del DPR 327//2001 approvata con D.R.G.V. n. 591 del 17.04.2012 relativa al progetto di opera pubblica attinente all’ampliamento della scuola media (spogliatoi);
- **VARIANTE N. 20** - a sensi del DPR 327//2001 approvata con D.R.G.V. n. 592 del 17.04.2012 relativa al progetto di opera pubblica attinente alla sistemazione dell’area antistante la chiesa di via Rasega.
- **VARIANTE N. 21** a sensi dell’art. 5 del DPR 447/98, approvata con D.C.C. n. 21 del 28.09.2012 relativa ad un fabbricato commerciale – alberghiero (ditta Hotel Giada) – modifica art. 33 bis

Note al testo:

Le modifiche al testo previgente sono così state così indicate:

- in carattere corsivo **rosso** quelle relative alla VARIANTE N. 9;
- in carattere corsivo **blu** quelle relative alla VARIANTE N. 11;
- in carattere corsivo **marrone** quelle relative alla VARIANTE N. 13;
- in carattere corsivo **fucsia** quelle relative alla VARIANTE N. 14;
- in carattere corsivo **verde** quelle relative alla VARIANTE N. 15;
- in carattere corsivo **rosso scuro** quelle relative alla VARIANTE N. 16;
- in carattere **viola** quelle relative alla VARIANTE N. 17;
- in carattere corsivo verde scuro quelle relative alla VARIANTE N. 19;
- in carattere corsivo **viola** quelle relative alla VARIANTE N. 20;
- in carattere corsivo **“prugna”** quelle relative alla VARIANTE N. 21.

Visto: IL SINDACO
(Flavio Scaranto)

Visto: IL SEGRETARIO COMUNALE
(dott. Stefano Fusco)

Studio Michelin Architetti Associati
Bruno A.M. Michelin

Il responsabile dell’Area Tecnica
Settore Urbanistica – Edilizia Privata

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - GENERALITÀ

ARTICOLO 1 APPLICAZIONE DEL PIANO

Tutto il territorio Comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale secondo le seguenti prescrizioni e nel rispetto della Legislazione nazionale e regionale in vigore.

Quanto non indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) è subordinato alle disposizioni del Regolamento Edilizio.

ARTICOLO 2 ELABORATI DEL PIANO

Gli elaborati del P.R.G. sono quelli approvati dalla Giunta Regionale del Veneto. Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala maggiore (es. sulla scala 1:5000 prevale quella 1:2000).

Nelle planimetrie del P.R.G. le indicazioni grafiche vanno interpretate alla luce e nei limiti delle presenti norme, norme che prevalgono rispetto alle anzidette indicazioni grafiche.

ARTICOLO 3 OGGETTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti N.T.A. disciplinano l'attuazione del P.R.G., costituendone a tutti gli effetti parte integrante. Quale fonte normativa, esse si trovano in posizione sovraordinata rispetto al Regolamento Edilizio ed agli altri Regolamenti Comunali che possono interessare l'uso e l'assetto del territorio Comunale.

La disciplina di dettaglio contenuta nei suddetti regolamenti non potrà importare prescrizioni contrastanti od incompatibili con le prescrizioni del P.R.G. e con le presenti norme di attuazione.

CAPO II° - DISCIPLINA URBANISTICA

ARTICOLO 4 ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

L'organizzazione generale urbanistica ed edilizia del territorio Comunale è contenuta nelle tavole di progetto e nelle norme del P.R.G.

Se vi fosse discordanza tra le tavole di piano o tra grafici e norme, prevalgono le indicazioni contenute nelle norme. Nel caso di discordanza tra Norme del Regolamento Edilizio (R.E.) e N.T.A. prevalgono queste ultime.

ARTICOLO 5 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) o interventi edilizi diretti (I.E.D.).

Quando è obbligatorio un S.U.A., in sua assenza sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici esistenti.

Quando non sia obbligatorio un S.U.A. la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione avviene direttamente mediante il rilascio del permesso di costruire o la denuncia di inizio di attività, ove prevista dalla vigente legislazione statale e regionale e dalle presenti norme di attuazione e del Regolamento edilizio.

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche in particolare di edifici e di impianti collettivi e di uso pubblico devono, ai sensi delle norme vigenti, essere adottati tutti quelli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento e alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

ARTICOLO 6 RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO REGOLATORE GENERALE

Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere, rispetto al Piano regolatore Generale, limitate variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste, purché nel rispetto della capienza massima consentita per le singole Zone Omogenee e in conformità a quanto previsto all'art. 11 della L.R. 27/06/1985 n° 65 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati gli standards primari nella misura prevista dall'art. 25 e dall'art. 26 della L.R. 27/06/1985 n° 61 e successive modifiche, rapportati a 150 mc/abitante per residenza .

Gli standards secondari sono già definiti e localizzati dal Piano Regolatore Generale, nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) delle zone di espansione.

L'organizzazione viaria indicata nella cartografia del P.R.G. è da considerare indicativa; pertanto può essere modificata in sede di S.U.A. sempre che sia dimostrata la validità della nuova proposta in relazione alla zona specifica e, ove necessario, anche sul piano generale.

L'ubicazione degli standards, ove individuati dal P.R.G. può essere modificata all'interno del piano attuativo, purché ne venga dimostrata la migliore funzionalità e non ne vengano diminuite le quantità.

ARTICOLO 7 DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI (S.U.A.)

Gli strumenti urbanistici attuativi devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni delle vigenti leggi regionali e statali tenendo altresì conto delle direttive contenute nelle circolari esplicative.

Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate anche con più stralci esecutivi nell'arco di validità del Piano Attuativo purché previsto dalla Convenzione e si tratti sempre di stralci funzionali.

Gli edifici eventualmente già esistenti nell'ambito di uno S.U.A. e le relative aree di pertinenza urbanistica delimitate in base agli indici in vigore, non sono soggetti alla disciplina del piano attuativo se non compresi nell'ambito del piano attuativo.

Salvo il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti, il volume edificabile può essere liberamente distribuito all'interno delle aree edificabili salvo il rispetto dei parametri di altezza, superficie coperta e distanze, comunque entro il volume massimo consentito dal P.R.G. per zona specifica.

ARTICOLO 8 DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni di Piano Regolatore Generale, vengono definiti i seguenti elementi geometrici ed indici urbanistici:

SUPERFICIE TERRITORIALE (St): superficie totale compresa in un "ambito di intervento" interessato unitariamente da un S.U.A.

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf): superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio diretto e misurata in proiezione orizzontale, al netto delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico esistenti o previste dallo strumento urbanistico generale.

INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (i.t.): volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale oggetto di intervento, compresa la viabilità di P.R.G. se all'interno dello S.U.A. o di eventuali aree per i servizi generali (SP/F/P).

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (i.f.): volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE (R.C.T.): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.

RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA (R.C.F.): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile.

L'indice territoriale si applica solo in caso di Strumento Urbanistico Attuativo; nel caso di intervento edilizio diretto si applica, invece, l'indice fondiario.

ARTICOLO 9 APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Per l'edificazione nelle singole parti di territorio comunale, ove non sia già indicata la sagoma limite e il massimo peso volumetrico del nuovo edificio vengono indicati l'indice di fabbricabilità territoriale (i.t.), l'indice di edificabilità fondiaria (i.f.) ed il rapporto di copertura fondiaria (R.C.F.).

Allo scopo di salvaguardare i contenuti e le previsioni del P.R.G. sia per gli edifici in cui è indicato il massimo peso volumetrico sia per gli interventi in cui si applicano gli indici di cui ai punti a) e b) si precisa che il volume minimo non può essere inferiore al 75% del massimo.

Tale disposizione non si applica per gli interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti e per le zone di tipo produttivo.

ARTICOLO 10 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Sulla base dell'assetto della proprietà alla data di adozione del P.R.G., ogni edificio esistente determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso pertinente.

Una superficie fondiaria o territoriale si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici.

Le superfici territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del Piano Regolatore non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, se non per raggiungere l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di realizzare nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di P.R.G. vanno comunque rispettati, sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi, a dimostrazione del calcolo degli indici, dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, distinti in territoriali e fondiarie, con i relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

In caso di discordanza con la situazione catastale, prevale la dimostrata situazione reale.

ARTICOLO 11

SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA

I nuovi volumi che saranno realizzati comportano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. (superficie di pertinenza urbanistica).

I fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. determinano un vincolo di inedificabilità sull'area di pertinenza fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona: la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici.

La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, o l'aumento degli indici di edificabilità, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile ricadente nella stessa zona territoriale omogenea.

L'attuazione di intervento comporta l'automatica estensione dei vincoli sulla proprietà, secondo le prescrizioni di P.R.G.

Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli la concessione sarà rilasciata solo dopo il compimento di tale formalità.

TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I° - ATTUAZIONE DEL PIANO

ARTICOLO 12 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti urbanistici attuativi e interventi edilizi diretti, secondo le modalità previste dalla presente normativa.

ARTICOLO 13 MEZZI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale:

I piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- Piano Particolareggiato (P.P.);
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- Piano per gli Inseadimenti Produttivi (P.I.P.);
- Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.).

I piani di iniziativa privata comprendenti:

- il Piano di Lottizzazione (P.L.);
- il Piano di Recupero d'iniziativa privata (P.R.i.pr.).

Per quanto concerne gli ambiti di intervento dei singoli strumenti attuativi, vale quanto previsto dalla L.R. 61/85, art. 11, e successive modifiche, sostituzioni o integrazioni.

Gli strumenti urbanistici attuativi si applicano obbligatoriamente soltanto nelle zone del territorio comunale indicate nelle tavole e dalle norme di P.R.G.

Particolari esigenze di riordino urbanistico o la necessità di realizzare opere di urbanizzazione possono suggerire, sentito il parere dell'Amministrazione e della Commissione Edilizia Comunale, l'adozione di strumenti urbanistici attuativi anche nelle zone dove questi strumenti non sono esplicitamente prescritti dal P.R.G.

La dimensione degli strumenti urbanistici attuativi è precisata nelle tavole di P.R.G.

ARTICOLO 14 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)

In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, il P.R.G. si attua, di prassi, per intervento edilizio diretto.

ARTICOLO 15 CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI

Gli strumenti (o Piani) attuativi hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento".

Gli elaborati dovranno essere quelli previsti dall'art. 12 e seguenti della L.R. 61/85 e dovranno indicare:

- a) la distribuzione delle superfici edificabili, di quelle destinate ad usi pubblici, ad attività speciali, sia di carattere privato che pubblico;
- b) il tracciato e le caratteristiche (sezioni, tipologie, parcheggi) della viabilità principale *adottando, in alternativa, percorsi stradali a sezione ridotta, per unico senso di marcia* ⁽¹⁾;
- c) l'involucro spaziale entro il quale dovrà svilupparsi la progettazione architettonica e le sue caratteristiche tipologiche ed ambientali;
- d) la suddivisione in aree di edificazione e la distribuzione delle quantità di edificazione;
- e) i rapporti di altezza, distanza e copertura che dovranno essere rispettati dalla progettazione architettonica, in esecuzione della prescrizione di zona del Piano Regolatore Generale;
- f) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dall'edificazione e la stima dei costi relativi;
- g) computo degli standards urbanistici in relazione alle quantità di edificazione previste;
- h) il completo rilievo planialtimetrico "dell'area di intervento";

i) i Piani Particolareggiati di esecuzione, inoltre, dovranno contenere le delimitazioni dei comparti edificatori o le U.M.I. (art. 23 della L.1150/42 e art. 18 e 62 della L.R. 61/85).

I piani attuativi relativi ad aree contermini al Centro del Capoluogo ed ai centri minori dovranno essere improntati al rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive del Centro e/o Centri stessi, onde assicurare la continuità delle cortine edificatorie o l'omogeneità della composizione spaziale complessiva, anche eventualmente recuperando spazi di parcheggio per il Centro del Capoluogo in vista della sua eventuale pedonalizzazione.

Note:

⁽¹⁾ lettera modificata con VARIANTE N. 9 al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 3225 del 27.10.2009.

ARTICOLO 16 CONVENZIONE

La convenzione, documento obbligatorio dei piano urbanistici attuativi di iniziativa privata, che regola i rapporti tra Ente pubblico e richiedente privato.

ARTICOLO 17 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutti gli strumenti urbanistici attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, devono contenere le aree per opere di urbanizzazione primaria.

Dette opere sono:

- a) percorsi pedonali e marciapiedi
- b) piste ciclabili
- c) viabilità meccanica
- d) parcheggi
- e) verde pubblico attrezzato
- f) fognature che dovranno essere realizzate con separate tubazioni per acque bianche e acque nere, allacciate alle rispettive reti esistenti;
- g) rete idrica;
- h) canalizzazione rete energia elettrica per uso privato ed eventuale cabina di trasformazione;
- i) rete di illuminazione pubblica;
- j) canalizzazione rete telefonica ed eventuale centralina;
- k) rete del gas metano;
- l) sistemazione e piantumazione del verde pubblico.

Nel caso di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, i richiedenti devono impegnarsi a realizzare a totale proprie cure e spese le opere di urbanizzazione primaria che consistono in aggiunta a quanto riportato al comma precedente in:

- segnaletica stradale;
- isole ecologiche.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria va confrontato con l'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione, e nel caso sia inferiore dovrà essere versata al Comune la parte residua.

Il Piano Regolatore Generale prevede all'interno di alcuni strumenti urbanistici attuativi aree di urbanizzazione secondaria.

Dette aree sono computabili ai fini edificatori e dovranno essere realizzate a cura e a spese dei proponenti. La loro cessione al Comune o la servitù di uso pubblico dovranno essere previste nella Convenzione.

ARTICOLO 18
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1 - Suddivisione del territorio comunale in Z.T.O.

Il territorio comunale è stato suddiviso in zone territoriali omogenee di tipo A, B, C, D, E ed F.

Esse sono così suddivise:

1 - Zone per insediamenti residenziali

- centro storico (A/1)
- complessi monumentali o ambientali (A/2)
- zone residenziali di completamento (B/1, B/2, B/3, C/1)
- zone residenziali di espansione (C/2)

2 - Zone per insediamenti produttivi (D)

- industriale, artigianale con presenze commerciali, di completamento e di espansione (D/1)
- le funzioni commerciali previste per le singole zone D1, direzionale e artigianale di espansione (D/2)
- mista, ove le funzioni prevalenti sono di tipo terziario e di interesse collettivo (D/3)
- agroindustriale (D/4)
- mista commerciale – alberghiera, isolata e di completamento (D/5)

3 - Zone agricole (E)

- zone agricole (E/1)
- zone agricole (E/2)
- zone agricole (E/3)

4 - Zone per spazi pubblici a servizio della residenza

- zone per istruzione (SP/1)
- zone per attività di interesse collettivo (SP/2)
- zone per attrezzature religiose (SP/3)
- zone a verde pubblico (SP/4)
- zone per impianti sportivi (SP/5)
- zone per parcheggi (SP/6)

5 - Zone per attrezzature di interesse generale (F)

- zone per attrezzature di interesse collettivo (F/2)
- zone per impianti tecnologici e servizi speciali (F/4)
- zone cimiteriali (F/5)
- impianto di depurazione esistente (F/7)
- discarica R.S.U. (F/8)

6 - Zone per la viabilità (S)

7 - Zone ferroviarie

- zona indicante la presenza della ferrovia e del vincolo relativo

2 - Altre aree individuate nelle tavole di P.R.G.

Vengono pure individuati nelle tavole di P.R.G. per ciascuna Z.T.O.:

- S.U.A. confermati (S.A.V.);
- zone soggette a S.U.A. (P.P., P.R., P.L.), comprese quelle con intervento codificato;
- le attività produttive non ricadenti in zona propria;
- gli elementi di particolare valore ambientale e paesaggistico;
- le fasce di rispetto ed i coni visuali;
- le zone vincolate.
- i percorsi pedonali e/o ciclabili e strade parco.

3 - Distanze dai confini di zona⁽¹⁾.

Fatte salve le specifiche disposizioni statali e regionali vigenti, al fine della determinazione della distanza dei fabbricati, i confini tra le zone urbanistiche, elencate al punto 1, sono assimilati ai confini di proprietà.

Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga stipulata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, mediante apposita convenzione da trascriversi nei Registri immobiliari; la distanza minima tra fabbricati prescritta dalle presenti norme deve essere sempre rispettata.

Nel caso la distanza dai confini riguardi i limiti di ZTO, e si tratti di fondi posti nella medesima proprietà occorre vengano rispettati i medesimi parametri.

Occorre infatti che tra edifici posti in ZTO finitime sia interposta sempre e comunque la distanza minima prescritta per tutti i fabbricati, a tale scopo il proprietario di fondi ubicati in ZTO diverse,

dovrà istituire sul suolo di proprietà, un vincolo di inedificabilità, per una fascia della larghezza minima di m. 10, che si estende nella ZTO limitrofa.

Nel caso di deroga delle distanze dai limiti di ZTO F sarà necessario inoltre acquisire l'assenso dell'Amministrazione all'istituzione della servitù, assenso che potrà essere rilasciato dall'Amministrazione qualora la riduzione della distanza dal confine di ZTO F, ed il vincolo di inedificabilità istituito nella ZTO F, non rechi pregiudizio alla realizzazione dei servizi o delle infrastrutture previste dal Piano Regolatore nella zona.

Note:

⁽¹⁾ *punto modificato con la VARIANTE N. 16 al P.R.G., approvata con D.C.C. definitiva n. 10 del 27.04.2010;*

ARTICOLO 19 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DEGRADATE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il P.R.G. individua le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Nell'ambito delle zone, con la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al precedente comma e successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati per i quali il rilascio del titolo abilitativo per realizzare gli interventi edilizi è subordinato alla formazione dei piani di recupero, conformemente a quanto dispone l'art. 27 e seguenti della Legge n. 457/78 e l'art. 50 della Legge Regionale n. 61/85.

ARTICOLO 20 DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Nel calcolo della quantità delle opere di urbanizzazione e nel calcolo degli standards per i nuovi insediamenti residenziali si deve assumere 1 abitante = mc 150.

Le aree indicate nelle cartografie di piano sono aree per standards secondari.

Tutti i piani attuativi dovranno prevedere aree per standards primari in aggiunta a quello *secondario, secondo le indicazioni puntuali* dello strumento urbanistico ⁽¹⁾.

Per le zone residenziali devono essere *comunque* previsti *a standard primario*:

- *parcheggio in quantità pari ad una (1) unità di parcheggio per ciascuna abitazione prevista, valutabile in via preliminare e da verificarsi in sede di S.U.A., pari a mq. 7,00 per ciascun abitante insediabile;*
- *verde e specifici spazi attrezzati per il gioco in quantità pari a mq. 5,00 per ciascun abitante teorico insediabile, integrati di ulteriori mq. 3,00, laddove sia reperibile o necessario e previsto nella cartografia di piano un parco gioco di quartiere; in tali superfici non potranno essere mai computate le aree individuate nei S.U.A. come aiuole alberate, rotatorie o altri elementi di arredo della viabilità, fatte salve le zone produttive.*⁽²⁾

Nella redazione dei Piani Attuativi relativi ad insediamenti produttivi, commerciali e direzionali vanno rispettati gli standards minimi previsti al 10° comma dell'art. 25 L.R. 27/06/1985 n° 61 *e successive modifiche ed integrazioni; per le destinazioni commerciali rimane ulteriormente vincolante quanto prescritto dalla L.R. n. 15/2004 e dalla D.G.R. n. 670/2005.*⁽³⁾

In sede di reazione dello strumento attuativo è possibile modificare la posizione di eventuali standards all'interno della singola Z.T.O., ferma restando la quantità minima prevista dal P.R.G.

Note:

⁽¹⁾ *comma modificato con VARIANTE N. 9 al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 3225 del 27.10.2009;*

⁽²⁾ *comma modificato con VARIANTE N. 9 al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 3225 del 27.10.2009;*

⁽³⁾ *comma modificato con VARIANTE N. 9 al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 3225 del 27.10.2009;*

ARTICOLO 21 INTERVENTI EDILIZI

Su tutti gli edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- Interventi di manutenzione ordinaria: sono descritti alla lettera a) dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e cioè "... gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".
- Interventi di manutenzione straordinaria: sono descritti alla lettera b) dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e cioè "... le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso".
- Interventi di restauro e risanamento conservativo: sono descritti alla lettera c) dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, e cioè "... quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".
- Interventi di ristrutturazione edilizia: sono descritti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e cioè "... quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti".
- interventi di nuova costruzione: sono definiti alla lettera e) dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e cioè
....."quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato";
- interventi di ristrutturazione urbanistica: sono definiti alla lettera f) dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e cioè "... quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale".

ARTICOLO 21 bis
BENI ARCHITETTONICI – AMBIENTALI – TESTIMONIALI

1. Definizione e classificazione.

Essi comprendono i manufatti, aggregati rurali, di corti o complessi edilizi aventi particolari pregi architettonici ambientali e testimoniali, individuati a sensi della L.R. 24/85 e dell'art. 28 della L.R. 61/85 e loro successive modifiche e vincolati secondo le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 22.01.2004, n. 42), per quanto attiene ai beni culturali, le rispettive aree di pertinenza, nonché le aree di interesse paesaggistico ambientale.

Tali elementi sono stati individuati puntualmente nelle tavole del P.R.G. e possono essere compresi all'interno di qualsiasi Z.T.O.

Gli edifici che rivestono carattere storico – artistico o di particolare pregio ambientale, e per i quali è applicabile la normativa che segue e non compresi nel contesto della Z.T.O A/2, sono espressamente indicati di seguito con la numerazione riportata nelle tavole di P.R.G.

Numero di riferimento	Edificio o pertinenza
1	Chiesa parrocchiale del Capoluogo. Caratterizzata da una elegante facciata settecentesca, costruita nel 400 D.C., ricostruita nel 1220-50, restaurata nel 1551; la forma attuale è stata completata nel 1907 ed il campanile risale al 1852.
2	Villa Bortolaso - Zaccaria. Fabbricato del XVI° secolo caratterizzato da un elegante portico rinascimentale al P.T. e bifora a tutto sesto al P.1°.
3	Barchessa delle Abbadesse. Risale al XVI° secolo costituita da un porticato a sei colonne, ristrutturata di recente.
5	Chiesetta di S. Zeno in Rasega. Prima cappella campestre di vigne benedettine risalente al 700 D.C.
9	Chiesa parrocchiale di Vancimuglio e muratura adiacente. L'impianto risale al 1400; restaurata nel 1759; il nuovo oratorio fu eretto nel 1864 e successivamente il campanile e la fonte battesimale; ricostruita negli anni '50.
10	Viale alberato di pertinenza della Villa Godi ora Piovene Porto Godi detta la Favallina, che costituisce, ora, la strada comunale Piovene, vincolato per ml 20 di profondità su ambo i lati.
13	Chiesa Parrocchiale di Sarmego contenente gruppo di terracotta policroma rappresentante "La Deposizione" di tipo Mazzani. Il gruppo, risalente al 1300, è vincolato ai sensi della Legge 1089/39 con provvedimento in data 20/04/1927.
14	Canonica della frazione di Sarmego.
15	"Mulino Godi" <i>Insieme di edifici che costituisce il complesso produttivo di mulino Godi sito in via Oratorio Favallina, 1, catastalmente distinto al foglio 9 particella 33, confinante con la particelle del foglio 9 (CT) , 32, il terreno ex laghetto, con il rio Tergola, il rio Buganello e la strada vicinale della Favallina, dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 e 13 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. con decreto del Dirigente della Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici del Veneto del 06.06.2013.</i>

2. Disciplina dell'attività edilizia

Per tali elementi, qualsiasi sia la Z.T.O. di appartenenza, l'attività edilizia e urbanistica è disciplinata:

- a) dalle norme seguenti;
- b) dalle specifiche indicazioni eventualmente contenute nella normativa di attuazione della Z.T.O. di appartenenza;
- c) dalle tavole del P.R.G. n. 13.1 e 13.3 e dalla schede, ove previste.

3. Interventi edilizi ammessi

La normativa degli interventi è quella prevista dall'art. 31 della L.S. 457/78.

In tutte le unità edilizie sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'articolo 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, come definiti al successivo punto 4 (disciplina per gli interventi per i beni architettonici, ambientali e testimoniali) con i n. 1 e 2.

Agli edifici di carattere storico, monumentale, ambientale e testimoniale e loro aggregazioni sono attribuiti i gradi di protezione e le relative modalità d'intervento, che si indicano di seguito.

- a) **Grado di protezione 1:** Edifici di notevole valore storico e artistico di cui si tutela la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna.

Modalità d'intervento: oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui sopra è ammesso esclusivamente l'intervento di Restauro e Risanamento conservativo come definito al successivo punto 4 con il n. 3, esclusivamente nelle classi d'intervento corrispondenti al restauro filologico e conservativo (RS1, RS2),

- b) Grado di protezione 2: Edifici di valore storico, artistico, ambientale - testimoniale di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, arrivando in alcuni motivati casi ad investire la totalità dell'organismo.

Modalità d'intervento: oltre agli interventi indicati per gli edifici con grado di protezione 1, sono ammessi quelli di Restauro propositivo (RS3) e di Ristrutturazione Parziale (RT1), come definiti ai n. 3.3 e al n. 4.1 del successivo punto 4.

- c) Grado di protezione 3: Edifici di valore storico, ambientale – testimoniale di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi esterni.

- d) Modalità d'intervento: oltre agli interventi indicati per gli edifici con grado di protezione 2, sono ammessi anche quelli di Ristrutturazione Globale (RT2) e di Ristrutturazione con ampliamento e sopraelevazione (RT3), come definita ai n. 4.2 e 4.3 del successivo punto 4.

- e) Grado di protezione 4: Edifici compresi in un contesto edificato di valenza storico, ambientale - testimoniale di scarsa o nessuna valenza, per i quali è più opportuno demolire e ricostruire piuttosto che conservare.

Modalità d'intervento: sono ammessi gli interventi di Sostituzione edilizia (classe RU1) e di Demolizione senza ricostruzione (RU3) in diretta attuazione del P.R.G., secondo le puntuali indicazioni contenute ai numeri 5.1 e 5.3 del successivo punto 4; l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica (Classe RU2), di cui al punto 5.2 del successivo punto 4, è ammesso previa predisposizione di puntuale strumento urbanistico; per alcuni edifici, per i quali è evidente la caratteristica di superfetazione, è ammessa esclusivamente la demolizione senza ricostruzione ed in ogni caso, sono ammessi gli interventi di M.O. e M.S.

Indipendentemente dal grado di protezione assegnato per i singoli edifici, analoghi e diversi gradi di protezione e modalità d'intervento potranno essere stabiliti in sede di intervento urbanistico preventivo, previa indagine storica avvalorante le reali condizioni del o degli edifici.

2. Disciplina degli interventi per i beni architettonici, ambientali e testimoniali.

La normativa degli interventi ammissibili fa riferimento all'art. 21 delle presenti norme tecniche di attuazione con le integrazioni di seguito riportate.

Per gli edifici segnalati dal Piano (Tav. 13.1, Tav. 13.3), ai quali è stato attribuito il grado di protezione, gli interventi relativi dovranno essere eseguiti sulla scorta di un'accurata indagine storico-critica, corredata dalla documentazione archivistica e dal rilievo critico redatto sulla base di accurate indagini stratigrafiche.

Ogni intervento dovrà essere realizzato con le tecniche ed i materiali impiegati per la realizzazione degli elementi costruttivi originari.

Le definizioni che seguono individuano le categorie e le classi d'intervento ammesse e sono applicabili per tutti i beni architettonici, ambientali e testimoniali segnalati nelle tavole del P.R.G..

Per gli edifici soggetti alle disposizioni di cui Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 22.01.2004, n. 42), i lavori in argomento devono essere preventivamente autorizzati dalle competenti Autorità a norma di quanto previsto dalle specifiche disposizione di legge riservate a tali categorie di beni.

(1) - **Manutenzione ordinaria (M.O.)**

Si richiama la definizione di cui all'art. 21 delle presenti norme.

Stante la rilevanza che assumono le opere di finitura degli edifici trattati nel presente articolo, in deroga a quanto stabilito dall'art. 6 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, sono assoggettabili a denuncia di inizio di attività i seguenti interventi:

- rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento del manto di copertura;
- intervento su manufatti lapidei quali contorni di finestre, colonne od archi, cornici di gronda, poggioli ecc.

Per quanto attiene agli interventi edilizi ed alle relative opere ammesse viene definito, in riferimento alla terminologia di cui alla lettera a) dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modici che ed integrazioni, che per:

- riparazione s'intende ogni evento e/o trattamento sugli elementi originari teso ad assicurare continuità d'uso: da tale intervento è esclusa la sostituzione;
- rinnovamento s'intende la sostituzione degli elementi collassati irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente con le stesse tecniche e materiali;

- sostituzione s'intende la sostituzione degli elementi o delle parti alterate o trasformate e non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale, con tecniche, strutture e materiali attuali.
- (2) - **Manutenzione straordinaria (M.S.)**
 Si richiama la definizione di cui all'art. 21 delle presenti norme.
 La manutenzione straordinaria è sempre ammessa per tutti gli edifici. Sono ancora assimilati alla manutenzione straordinaria, i lavori per adeguamenti statici, igienici, tecnologici, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili), che potranno comportare se adeguatamente motivati, modesti incrementi di volume.
- (3) - **Restauro e Risanamento conservativo**
 Per la fattispecie si richiama la definizione di cui all'art. 21 delle presenti norme, con le integrazioni che seguono.
 Sono previste tre distinte classi d'intervento: il Restauro filologico (RS1), il Restauro conservativo (RS2) e il Restauro propositivo (RS3), in relazione al diverso grado di valore architettonico, storico culturale e ambientale e al degrado strutturale dell'edificio considerato o di parte di esso, quale risulterà dalle indicazioni delle tavole di P.R.G. o dalla specifica documentazione predisposta dal richiedente ai sensi del successivo punto 8, per quanto riguarda l'analisi e i criteri progettuali e del punto 11, per l'indagine, controllata dall'U.T.C. e verificata dalla Commissione Edilizia Comunale integrata a sensi di quanto disposto dall'art. 6 della L.R. 63/94, come richiamato all'art. 26 del Regolamento di Edilizia Comunale.
 La documentazione di cui sopra dovrà essere preventivamente sottoposta all'esame della Commissione di Edilizia suddetta, la quale, sulla scorta degli elaborati presentati ed eventualmente a seguito di un sopralluogo indicherà motivatamente al richiedente la classe d'intervento (RS1, la RS2, RS3) ammessa sull'immobile ed in base a tale determinazione dovrà essere, poi, calata la successiva progettazione.
 In ogni caso la classe d'intervento, definita dalla suddetta Commissione, non potrà scostarsi di un grado in più o in meno rispetto alla classe d'intervento indicata nelle tavole di P.R.G..
 Per gli edifici assoggettabili a tale tipologia d'intervento non è ammesso il ricavo di nuovi volumi interrati sotto l'edificio, mentre sono invece ammessi volumi interrati all'esterno dell'edificio, purché l'accesso avvenga solo da rampe di scale dell'edificio principale e la superficie massima non superi quella del piano terra dell'edificio principale.
- 3.1 Classe RS1 – restauro filologico.**
 Tale classe d'intervento integra la definizione generale di cui sopra, prevedendo in particolare:
- il consolidamento, recupero e parziale rinnovo degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi;
 - l'inserimento degli elementi secondari (tramezzo, controsoffitti, ecc.)) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso sempre che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico e l'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici, né attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura.
 - l'eliminazione dei volumi e degli elementi superflui come aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile nonché le aggiunte o le modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edificio e spazi liberi sia pubblici che privati.
- 3.2 Classe RS2 – restauro conservativo.**
 Le modalità d'intervento ammesse è dello stesso tipo di quelli indicati per la categoria RS1 con attenuazione, tuttavia, di alcune rigorose limitazioni.
 Fra gli elementi da sottoporre a particolare tutela sono da includere anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo culturale del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio.
- 3.3 Classe RS3 – restauro propositivo.**
 Tale classe d'intervento integra la definizione generale di cui sopra, prevedendo in particolare:
- gli adeguamenti ed integrazioni alla distribuzione verticale ed orizzontale per una più adeguata dimensione ed organizzazione di eventuali nuove unità immobiliari;
 - l'apertura di ridotti passaggi nelle strutture verticali murarie interne connessi ad esigenze distributive sia generali che di singole unità immobiliari;

- il riposizionamento di alcune porzioni delle strutture orizzontali (esclusivamente al piani ammezzato e ultimo) per ovviare a carenze di altezza nei riguardi degli utilizzi compatibili e purché non comportino modifiche della quota di gronda, tagli delle forometrie esistenti;
- gli adeguamenti finalizzati all'adozione di nuovi impianti (termo-idro-sanitari-elettrici e di ascensore) rispondenti tanto alle disposizioni vigenti in materia che ad un più razionale utilizzo degli stessi.

(4) - Ristrutturazione Edilizia.

In questo contesto, tale tipologia d'intervento integra e modula i contenuti della definizione data dall'art. 21 delle presenti norme con la particolare finalità di rivolgere la trasformazione degli organismi edilizi al recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni degli organismi medesimi preesistenti, aventi significativa caratterizzazione sotto i profili architettonico, ambientale, artistico e culturale. Tali interventi possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza comunque aumentarne significativamente il volume.

Ad eccezione ed integrazione di quanto suddetto, per alcuni edifici, espressamente individuati nella tavola 13.3 è indicato il maggior volume e l'altezza massima consentiti.

Sono previste N.3 distinte classi di ristrutturazione edilizia, la Ristrutturazione edilizia parziale (RT1), la Ristrutturazione edilizia globale (RT2) e la Ristrutturazione edilizia con ampliamento e sopraelevazione (RT3), in relazione al maggiore o minore contenuto residuo degli elementi di significativa caratterizzazione, di cui al punto 6, da recuperare e conservare quali emergeranno dalla specifica documentazione predisposta dal richiedente ai sensi del punto 8 per quanto riguarda l'analisi e i criteri progettuali e al punto 11, per l'indagine controllata dall'U.T.C. e verificata dalla Commissione Edilizia Comunale integrata a sensi di quanto disposto dall'art. 6 della L.R. 63/94, come richiamato all'art. 26 del Regolamento di Edilizia Comunale.

La documentazione di cui sopra dovrà essere preventivamente sottoposta all'esame della Commissione di Edilizia suddetta, la quale, sulla scorta degli elaborati presentati ed eventualmente a seguito di un sopralluogo indicherà motivatamente al richiedente la classe d'intervento tra la RT1 e la RT2 ammessa sull'immobile ed in base a tale determinazione dovrà essere, poi, calata la successiva progettazione.

In ogni caso la classe d'intervento, definita dalla suddetta Commissione non potrà scostarsi di un grado in più o in meno rispetto alla classe d'intervento indicata nelle tavole di P.R.G..

Negli edifici soggetti a ristrutturazione di tipo RT1 e RT2 è ammesso il ricavo di volumi interrati sotto l'edificio, mentre non è ammesso per il tipo RT3.

4.1 Classe RT1 – Ristrutturazione parziale.

Tale classe d'intervento integra la definizione generale di cui sopra, prevedendo in particolare:

- il risanamento dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- la parziale sostituzione o modifica degli elementi dell'impianto strutturale verticale portante interno;
- il rinnovo anche con parziale sostituzione, delle strutture orizzontali. Nelle sostituzioni potranno essere operate modificazioni di quota finalizzate ad un generale miglioramento igienico dell'edificio purché non comportino modifiche alle linee di gronda e modifiche alle forometrie esistenti. Qualora le strutture orizzontali siano a vista e ciò sia caratterizzante per l'edificio, dovranno essere assoggettate solo al rinnovo o alla sostituzione mantenendo le caratteristiche originarie.
- la sostituzione delle strutture di copertura, salvi gli interventi di rinnovamento per quelle aventi caratteristiche di struttura a vista, sempre mantenendo invariate le quote di gronda e di colmo;
- il risanamento, trasformazione e sostituzione degli impianti igienico sanitari o tecnologici secondo i criteri già previsti per gli edifici di tipo RS1 ed RS2.

E' tuttavia escluso, in tale classe d'intervento, il totale svuotamento e rifacimento dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno.

In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli elementi superfetativi come in precedenza descritti.

4.2 Classe RT2 – Ristrutturazione globale.

A questa classificazione si potrà anche giungere per quegli organismi edilizi che già sono stati oggetto di radicali trasformazioni interne, pur conservando il loro interesse ambientale e decorativo a livello generale.

Per essa sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti e recuperati o utilizzati i caratteri formali correlazionati con l'ambiente circostante, mentre dovranno essere eliminate le superfetazioni e recuperati e riutilizzati, anche a livello di semplice inserto gli eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

4.3 Classe RT3 – Ristrutturazione edilizia con ampliamento e sopraelevazione.

Appartengono a questa classe d'intervento gli edifici che, pur conservando il loro interesse ambientale, sono suscettibili di ampliamento e/o sopraelevazione al fine di migliorare la propria qualità edilizia e l'inserimento nel contesto edilizio in cui si collocano.

Tali edifici sono puntualmente individuati nella Tav. 13.3 e per gli stessi è ammesso di raggiungere l'altezza ed il maggior volume indicati nella tavola stessa.

(5) – Ristrutturazione urbanistica

Per la fattispecie si richiama la definizione di cui all'art. 21 delle presenti norme, con le integrazioni che seguono.

Questa tipologia d'intervento è consentita negli edifici e nelle porzioni di territorio espressamente individuate nelle Tav. 13.3 del P.R.G..

Sono previste due distinte classi d'intervento: la Sostituzione edilizia con intervento di demolizione e ricostruzione (RU1), che riguarda gli edifici singoli e la Ristrutturazione urbanistica propriamente detta (RU2) e la Demolizione senza ricostruzione (RU3).

5.1 Classe RU1 - Sostituzione edilizia con intervento di demolizione e ricostruzione.

Questa classe d'intervento è finalizzata a ricomporre il tessuto edilizio esistente prevedendo puntuali interventi sui singoli edifici esistenti, mediante la ricostruzione tipologicamente coerente degli stessi e le previsioni del P.R.G. si attuano attraverso l'intervento edilizio diretto.

In particolare:

- a) tali unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico, secondo le previsioni indicate nelle tavole del P.R.G. e necessario al fine di consentire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente;
- b) in ogni caso la volumetria massima ammessa sarà quella risultante dal prodotto della superficie racchiusa dalla sagoma limite esistente per l'altezza attuale: nel caso di nuove sagome o altezze indicate nelle tavole del PRG, dal prodotto della superficie della sagoma per l'altezza indicata;
- c) dalle sagome limite sono tuttavia ammessi scostamenti nella misura del 15% in fase progettuale;
- d) I corpi edilizi esistenti, non campiti e non compresi nell'involuppo della sagoma limite, indicata sulla tavola del P.R.G., si intendono sostituiti dalla sagoma medesima e soggetti quindi a demolizione nel contesto dell'edificazione sostitutiva;
- e) la documentazione da presentare al fine di ottenere la concessione edilizia deve comprendere i prospetti degli edifici limitrofi al fabbricato oggetto della sostituzione e una visione planimetrica dell'intero edificio degli edifici limitrofi delle correlazioni tra gli stessi e della sistemazione delle attinenze scoperte.
- f) è ammessa la costruzione di autorimesse sotterranee nel caso di impossibilità di armonico inserimento nel fabbricato principale.

In ogni caso, il progetto edilizio degli interventi edilizi suddetti è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della Commissione Edilizia Comunale integrata a sensi di quanto disposto dall'art. 6 della L.R. 63/94, come richiamato all'art. 26 del Regolamento di Edilizia Comunale.

5.2 Classe RU2 - Ristrutturazione urbanistica propriamente detta.

Questa classe d'intervento si riferisce all'impianto urbanistico di interi isolati o insule e l'attuazione del P.G.R. e può avvenire esclusivamente attraverso la preventiva predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo.

Le tavole di P.R.G. individuano le aree nelle quali l'attuazione deve avvenire previa redazione dello strumento urbanistico attuativo.

Le tavole 13.3 indicano gli allineamenti obbligatori, profili, altezze, volumetrie ecc. da rispettare nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi: tali prescrizioni potranno essere modificate soltanto attraverso la redazione di una variante al P.R.G.

Rispetto alle indicazioni contenute nella tav. 13.3 possono essere, tuttavia, apportate modifiche per quanto riguarda l'organizzazione generale degli spazi scoperti e la viabilità privata di servizio, per la definizione degli accessi e per i porticati, fermo restando il rispetto degli allineamenti indicati.

La volumetria max ammissibile dallo strumento attuativo è quella indicata nella tav. 13.3, nella quale è specificato il massimo peso volumetrico della ristrutturazione urbanistica; la minima non potrà essere inferiore al 75% della massima.

Nella redazione dei piani attuativi dovranno rispettarsi gli schemi planimetrici previsti dalla tav. 13.3 per ogni zona.

Sono tuttavia ammessi, rispetto all'assetto planimetrico, da considerarsi come linea di massimo inviluppo, scostamenti e modifiche nell'ordine del 15% ed il volume finale dovrà rimanere all'interno di quello massimo esistente o previsto: in tal caso dovrà però essere redatto uno studio planivolumetrico in scala edilizia adeguata, (1:100 -1:200 - 1:500) con definizione dei percorsi esterni, degli accessi delle forometrie esecutive dei prospetti.

L'altezza indicata per gli edifici è quella massima ammessa; potranno essere previste altezze diverse per graduare i vari corpi di fabbrica e sempre che sia rispettato il volume massimo consentito.

All'interno dell'ambito oggetto di piano attuativo l'edificazione potrà anche essere attuata per stralci; ogni stralcio attuativo deve comunque garantire contestualmente alla concessione edilizia la cessione della quota parte di aree per standards secondari previste dal piano regolatore e convenzionate dallo strumento urbanistico attuativo o la relativa monetizzazione.

E' obbligatoria invece la cessione della quota parte di aree per standards primari e il convenzionamento per quanto riguarda il pubblico uso di accessi, passaggi promiscui, viabilità, ecc.

Per gli edifici compresi negli ambiti soggetti a ristrutturazione urbanistica e quindi a preventiva redazione di uno S.U.A., è ammessa in attesa della redazione dello stesso, soltanto la straordinaria manutenzione, oltre ad una diversa organizzazione interne delle singole unità edilizie e la Ristrutturazione di tipo RT1, che non dovrà, comunque, costituire ristrutturazione totale.

5.3 Classe RU3 – Demolizione senza ricostruzione.

Sono interventi rivolti ad elidere gli organismi edilizi incongrui con le preesistenze di carattere storico-ambientale.

Negli edifici segnalati dal Piano è prescritta la definitiva demolizione dei manufatti.

5 - Destinazioni d'uso

Sono ammesse quali destinazioni d'uso, oltre alla residenza, tutte quelle per gli insediamenti residenziali di cui al successivo articolo 22.

Con riferimento ai gradi di protezione, di cui al precedente punto 3, le funzioni ammesse sono riportate di seguito.

- Grado di protezione 1

Sono ammesse le funzioni storicamente stratificate negli edifici rientranti in queste categorie, mentre non possono essere ammesse le attività produttive e commerciali costituenti le medie strutture di vendita individuate all'art. 17 della L.R. 13.08.2004, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni, oltre i mq. 500 di S.v., le grandi strutture, i centri commerciali ed i parchi commerciali (art 9 e 10 L.R. 15/2004), fatta eccezione per i pubblici esercizi e gli uffici intimamente connettabili con gli edifici medesimi.

Sono comunque ammesse, oltre la residenza, le residenze collettive, le attività sociali e culturali, le attività direzionali, le sedi di pubbliche amministrazioni e le medie strutture di vendita di cui individuate all'art. 17 della L.R. 13.08.2004, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni, di tipo "non alimentare" e contenute entro il limite di mq. 500 di S.v..

In considerazione del fatto che molto spesso le destinazioni non residenziali sopra citate sono maggiormente compatibili con gli edifici storici, poiché non esigono minute partizioni esecutive necessarie alle trasformazioni d'uso residenziali, le attività compatibili con la residenza possono essere per il 100% della volumetria.

- Grado di protezione 2

Sono ammesse le funzioni storicamente stratificate negli edifici rientranti in queste categorie, mentre non possono essere ammesse le attività produttive e commerciali costituenti le medie strutture di vendita individuate all'art. 17 della L.R. 13.08.2004, n. 15 e successive modifiche ed

integrazioni, oltre i mq. 500 di S.v., le grandi strutture, i centri commerciali ed i parchi commerciali (art 9 e 10 L.R. 15/2004), fatta eccezione per i pubblici esercizi e gli uffici intimamente connettabili con gli edifici medesimi.

Sono comunque ammesse, oltre la residenza, le residenze collettive, le attività sociali e culturali, le attività direzionali, le sedi di pubbliche amministrazioni e le medie strutture di vendita individuate all'art. 17 della L.R. 13.08.2004, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni, di tipo non alimentare" e contenute entro il limite di mq. 500 di S.v..

Con le stesse motivazioni indicate per il grado di protezione 1 le attività compatibili con la residenza possono essere per il 100% della volumetria.

- Gradi di protezione 3 e 4

E' ammessa in generale la residenza, i servizi della residenza, le attività commerciali e artigianali di servizio limitatamente ai piani terra e agli uffici al piano primo. E' altresì ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita individuate all'art. 17 della L.R. 13.08.2004, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni, nella misura massima di mq. 500 di S.v. per unità edilizia.

Per gli insediamenti suddetti e le attività compatibili con la residenza è applicabile, nella fattispecie, per quanto attiene ai limiti percentuali, il 2° e 3° comma del punto 3 dell'art. 24 (Zone residenziali B).

Nel caso che l'intervento edilizio comporti il cambiamento di destinazione d'uso dalla preesistente destinazione, tale mutamento d'uso dovrà essere regolato da apposita convenzione da allegarsi all'atto abilitativo; con tale convenzione dovranno essere reperite le aree per i servizi indispensabili di parcheggio secondo i parametri fissati dalla vigente legislazione in materia e dovranno essere, inoltre, previsti gli allacci ai pubblici servizi in termini di viabilità e servizi a rete e ove non esistenti dovrà essere quantificato il contributo per l'allaccio ai medesimi.

6 - Aree vincolate ex L.S. 1089/39 e aree di tutela paesaggistico ambientale

Nelle aree vincolate a sensi di quanto disposto in merito dal codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 22.01.2004, n. 42), non è ammessa alcuna attività edilizia se non quella tesa alla conservazione ed al recupero del patrimonio edilizio – artistico esistente.

Nelle tavole di P.R.G., oltre alle aree suddette, sono state individuate, allo scopo di proteggere ulteriormente il patrimonio edilizio e paesaggistico esistente, delle aree di interesse paesaggistico ambientale, attraverso l'imposizione di un apposito vincolo di tutela. Analogamente alle aree di cui al primo comma, in dette aree l'attività edilizia non è ammessa alcuna attività edilizia se non quella tesa alla conservazione ed al recupero del patrimonio edilizio – artistico esistente.

Sono state evidenziate sulle tavole del P.R.G. le aree di pertinenza delle aggregazioni edilizie, gli edifici ed i manufatti di cui all'art. 10 della L.R.24/85 e art. 28 della L.R. 61/85 e loro successive modifiche e integrazioni. In dette aree sono ammessi interventi volti alla realizzazione degli spazi per i parcheggi, per la viabilità interna e servizi a rete, nonché le sistemazioni a verde e di arredo compatibile con gli insediamenti consentiti.

7 - Disposizioni comuni.

7.1 - Sistemazione delle aree scoperte

Le aree scoperte dei singoli insediamenti dovranno essere sistemate a orto, a giardino o a parco e soggette a vincolo di non edificabilità. Esse potranno essere recintate, con elementi architettonici che dovranno essere in armonia con l'ambiente in cui si inserisce.

Le pavimentazioni delle strade di penetrazione, dei viali e vialetti di collegamento tra edifici non dovranno essere realizzate in materiale bituminoso od in cemento ma in ghiaio, acciottolato, porfido o in pietra a spacco di cava.

7.2 - Distanze dai confini e tra edifici e dalle strade

Per gli interventi di sostituzione edilizia definiti al punto 5.1 del punto 4 del presente articolo le minime distanze ammesse tra edifici e dalle strade sono quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, a prescindere dalle distanze dai confini.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (classe RU2), di cui al punto 5.2 del precedente punto 4 del presente articolo, le distanze tra edifici e dalle strade saranno quelle previste dal piano attuativo e potranno risultare anche inferiori a quelle previste dalla vigente legislazione in materia, se il piano attuativo assumerà il carattere di planovolumetrico con definizione delle forometrie.

7.3 - Deroga alle norme generali di igiene edilizia

Per tutti gli interventi edilizi a carattere conservativo con particolare riferimento al restauro e alla ristrutturazione che comportino evidente miglioramento delle condizioni igieniche è ammessa la deroga ai regolamenti vigenti per ciò che riguarda i parametri di aeroilluminazione ed i limiti di altezza utile netta dei piani, con un minimo assoluto di m 2,40.

Tale deroga è ammessa anche per le attività non residenziali, a condizione che siano rispettate le norme di igiene del lavoro ed antinquinamento e purché l'aerazione sia garantita da idoneo

impianto di ventilazione meccanica o di condizionamento, previo parere della ULSS competente per territorio.

7.4 - Utilizzo dei sottotetti - copertura

L'utilizzo dei sottotetti negli edifici sottoposti a provvedimento conservativo (restauro o ristrutturazione) è ammesso per usi accessori e/o residenziali alle seguenti condizioni:

- a) le caratteristiche di idoneità per il rilascio del certificato di agibilità devono conformarsi alle norme del presente articolo, finalizzate al recupero architettonico e tipologico degli edifici e a condizione che l'altezza minima interna non sia inferiore a m. 1.80 per i locali abitabili;
- b) che eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti siano attuati mediante la conservazione o la realizzazione di nuovi lucernari, che, in ogni caso, non deve contrastare con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio interessato; nel sottotetto potranno essere ricavati anche alloggi autonomi se l'accesso è garantito da una idonea distribuzione verticale già preesistente, ovvero essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno; negli edifici sottoposti a restauro e ristrutturazione non sono ammessi tagli nella struttura del tetto, né la realizzazione di terrazzi.

Gli edifici con tetto a padiglione previsti in ristrutturazione o in sostituzione edilizia e che non abbiano valore storico o ambientale, possono essere ricondotti ad un tetto a due falde, sempre che i due lati maggiori coincidano con i due lati maggiori del tetto a padiglione.

8 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI per l'indagine per il rilievo critico e criteri generali di analisi per assicurare misure conservative nel restauro e nella ristrutturazione.

8.1 - Indagini per il rilievo critico

Per tutti gli edifici per i quali è stato attribuito il grado di protezione, di cui al punto 4 del presente articolo ed, in ogni caso, per le classi e categorie d'intervento di cui ai punti 3, 4, e 5, l'indagine da predisporre da parte del richiedente dovrà riguardare:

- a) le caratteristiche d'insieme dell'edificio, nella sua situazione attuale, sotto il profilo urbanistico, architettonico, statico, funzionale;
- b) l'evoluzione storica con particolare riferimento all'impianto edilizio originario ed alle principali modificazioni intervenute nel tempo;
- c) il comportamento statico dell'organismo architettonico nel suo insieme e l'individuazione delle eventuali cause di degrado e di dissesto;
- d) l'analisi strutturale delle singole componenti costruttive comprendenti fondazioni, maturate in elevazione, volte, solai, tramezzature, coperture, balconate e sbalzi di rilievo, scale ecc. con relativa precisazione della rispettiva consistenza materiale e definizione delle corrispondenti funzioni statiche, ancorché secondarie in rapporto allo stato di obsolescenza e comunque di instabilità delle componenti medesime;
- e) la qualificazione architettonica dell'insieme e/o di singoli elementi, in ordine a specifiche significatività di natura storica o di altro interesse costruttivo, nonché il rapporto con l'ambiente (urbano, monumentale, territoriale, paesistico, ecc.).

Lo studio sarà sintetizzato in un rilievo critico redatto secondo le indicazioni della tabella A) allegata in calce al presente articolo ed in una relazione; sarà schematico nei casi più semplici, completo nei casi complessi o di maggior rilievo anche relativamente a ciascuno dei singoli punti sopraelencati.

Gli interventi di rafforzamento statico previsti dovranno essere definiti sulla base delle risultanze dello studio generale e particolare di cui al paragrafo precedente e dovranno tendere ad assicurare l'assetto statico dell'intero organismo edilizio, consolidando le strutture ed eliminando i dissesti e le loro cause nella considerazione dell'essenzialità del mantenimento dell'organismo architettonico preesistente o, in quanto compatibile, di quello originario.

8.2 - Norme generali di analisi e criteri per assicurare misure conservative nel restauro e nella ristrutturazione

Gli edifici da restaurare o ristrutturare abbisognano di una serie di interventi che partendo da una appropriata analisi dell'assetto del terreno circostante e di quello della fondazione potranno interessare:

- a) risanamento e consolidamento del suolo con drenaggi e protezioni da infiltrazioni d'acque, opere di sostegno e di consolidamento del terreno specie se in pendenza;
- b) rinforzo delle fondazioni mediante opere di protezione, ricostituzione e/o di integrazione, che interessino strati del suolo più profondi e che evitino in ogni caso scalzamenti delle strutture;
- c) rafforzamento dell'ossatura portante in genere, con speciale riguardo ai collegamenti reciproci delle strutture di sostegno - sia verticali che orizzontali - e di quelle aventi comunque funzioni statiche;

- d) provvedimenti intesi ad abbassare il baricentro dell'intero organismo architettonico e ad alleggerire in generale la costruzione, da raggiungere mediante:
- demolizione di superfetazioni o sopraelevazioni inutili o dannose, alleggerimento dei carichi specie nelle parti più elevate e soprattutto nei sottotetti;
 - possibili destinazioni d'uso meno onerose o faticose, dal punto di vista statico, nei piani più alti;
- e) eliminazione o riduzione degli effetti dovuti a situazioni di squilibrio, sia in rapporto ad elementi aggettanti o disposti "in falso" o comunque eccentricamente sui sostegni (sbalzi, cornicioni, pensiline, mensole, balconi, ecc.).

I lavori necessari per conservare l'organismo edilizio avvengono attraverso:

- 1) interventi di ricucitura, di risanamento e di ricostruzione degli elementi aventi funzione statica, in modo da riprodurre la originaria consistenza;
- 2) sostituzione di elementi fatiscenti, dovuta a imprescindibili esigenze di ordine statico, da attuare mediante materiali e tipi di opere quanto più possibile simili agli originari e che, comunque, abbiano comportamenti statici strettamente affini;
- 3) introduzione di elementi sostitutivi o nuovi, in misura il più possibile ridotta e di dimensioni similari a quelle degli elementi preesistenti;
- 4) rafforzamento delle strutture murarie in genere e di quelle di collegamento, condotto a partire dall'uso di leganti idonei (cementizi, ecc.) che consolidino e rendano maggiormente solidali le componenti eterogenee di cui sono costituite le strutture;
- 5) adozione di finiture, infissi ed altri elementi non aventi specifica funzione statica ma in assonanza con l'organismo architettonico, originario o preesistente.

Gli elaborati progettuali di un intervento di restauro o ristrutturazione debbono comprendere una tavola di sovrapposizione colorando in giallo le demolizioni ed in rosso gli elementi di nuova costruzione o sostitutivi.

Il rilievo dello stato di fatto dovrà indicare la consistenza delle strutture, il loro stato di degrado o di dissesto, nonché l'analoga situazione delle finestre, degli infissi, degli impianti e di ogni altro elemento importante.

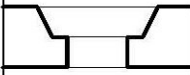

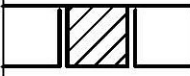
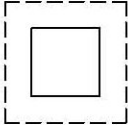
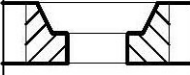
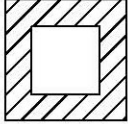
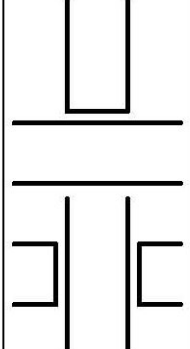


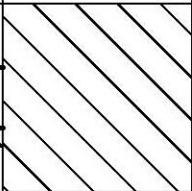
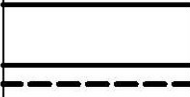
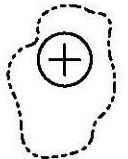
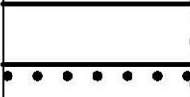
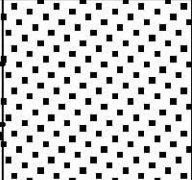
Note:

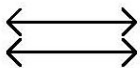
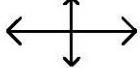
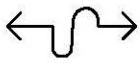
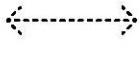

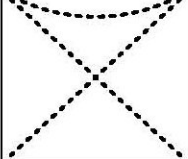
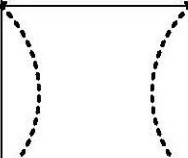
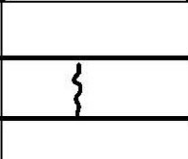
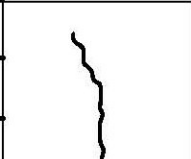
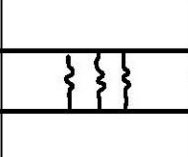
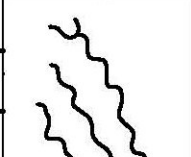
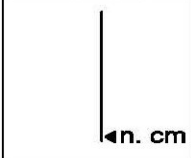
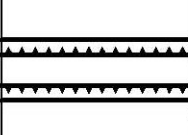
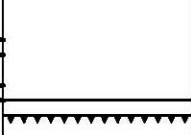
⁽¹⁾ *Complesso immobiliare introdotto a seguito del Decreto del Direttore della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto del 06 giugno 2013.*

seguono Tabelle A)

GRAFIE UNIFICATE PER IL RILIEVO CRITICO DELLO STATO ATTUALE

TAB. A - GRAFIE UNIFICATE PER IL RILIEVO CRITICO DI STATO ATTUALE

PIANTA	ALZATO	
		<p>Apertura (porta o finestra attualmente utilizzata)</p>
		<p>Apertura attualmente non utilizzata, tamponata ma chiaramente individuabile</p>
		<p>Apertura ricavata in breccia posteriore all'edificazione originaria (incoerenza tra contorni e muratura)</p>
		<p>Discontinuità delle murature dimostrabile con mancanza di ammorsature e intonaco continuo sulla faccia o faccie interne</p>
		<p>Traccia di orrizzontamento preesistente (solaio o scale demoliti e sostituite ad un diverso livello)</p>
		<p>Superfici intonacate e dipinte o decorate da conservarsi</p>
		<p>Superfici che si presumono dipinte o decorate su cui sono stati effettuati i sondaggi indicati (+ esito positivo - esito negativo)</p>
		<p>Superfici che si presumono dipinte o decorate sulle quali vanno effettuati i sondaggi</p>

PIANTA	ALZATO	
		Solai in legno, con sola orditura primaria, direzione e interasse delle travature
		Solai in legno, con orditura primaria e secondaria, direzione e interasse delle travature
		Solai come sopra, trave inflessa con freccia maggiore 1/100 luce
		Solai come sopra, trave in grave stato di fatiscenza (marciume, fessurazioni, etc.)
		Solai come sopra, travatura sfilata o marcita ad uno o tutti due gli appoggi
		Volta a crociera o a padiglione
		Volta a botte
		Lesione singola con netta soluzione di continuità tra le murature
		Lesione composta, incoerenza muraria complessiva
		Fuori piombo delle murature verticali con indicazione del punto max in proiezione (positivo verso l'esterno, negativo verso l'interno)
		Aree che presentano cedimento di fondazione presunto dal quadro fessurativo generale

TITOLO III° - ZONIZZAZIONE

CAPO I° - COORDINAMENTO URBANISTICO

ARTICOLO 22 DESTINAZIONI D'USO PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1. Nelle Z.T.O. A, B, C1, C2 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenza;
 - b) pertinenze alla residenza (garage, depositi attrezzi, tettoie, pergole senza alcuna copertura di qualsiasi tipo di materiale, ecc.);
 - c) uffici pubblici e privati;
 - d) attività della distribuzione commerciale e pubblici servizi secondo i limiti fissati per ciascuna Z.T.O.;
 - e) attrezzature pubbliche e servizi sociali;
 - f) attività ricettive (alberghi, pensioni) e di ristoro (ristoranti, bar);
 - g) teatri e cinematografi;
 - h) attività produttive, che non rientrino nell'elenco di cui al D.M. della sanità del 05/09/94, con esclusione delle lavorazioni rumorose, che emettono polveri e/o odori molesti previo parere della ULSS competente per territorio e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie lorda di pavimento (S.U.) massima di 200 mq. per unità ed un volume (S.U. x H) max di mc. 900 e che le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia del contorno;
 - i) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico;
 - j) artigianato di servizio inteso come artigianato che non abbia necessità di opera o struttura in contrasto con la tipologia della zona.
2. Dalle zone residenziali sono escluse le seguenti destinazioni:
 - a) depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
 - b) in generale attività della distribuzione commerciale e pubblici esercizi che si configurano quali medie strutture, come individuate all'art. 17 della L.R. 13.08.2004, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni, le grandi strutture di vendita i parchi commerciali ed i Centri Commerciali(art. 9 e 10 della L.R. 15/2004), salvo le specifiche disposizioni fissate per ciascuna Z.T.O.;
 - c) industrie;
 - d) ospedali e case di cura;
 - e) caserme e istituti di pena;
 - f) mattatoi e laboratori di confezionamento carni con utilizzo di carni vive;
 - g) stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti antigenici;
 - h) ogni altra attività che, a giudizio del Sindaco sentita la CEC risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

ARTICOLO 23 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE TIPO "A"

1 – Definizione e classificazione

Sono definite zone "A" le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Sono classificate come Z.T.O. di tipo "A":

I centri storici (A/1);

Le zone e le ville di interesse architettonico ambientale (A/2).

Per i fabbricati compresi all'interno di tale zona si applicano le disposizioni di cui all'art. 21 bis della presente normativa.

2 – Disciplina dell'attività edilizia

L'attività edilizia ed urbanistica nelle Z.T.O. tipo A è disciplinata:

dalle norme seguenti e dalle disposizioni di cui all'art. 21 bis, in quanto interamente applicabile nella fattispecie;

dalle tavole che ne costituiscono parte integrante aventi n° 13.1 – 13.3.

3 – Attuazione

Gli interventi nelle zone territoriali omogenee tipo “A” si attuano attraverso interventi diretti (I.E.D.) o attraverso interventi urbanistici preventivi (S.U.A.).

Gli interventi edilizi diretti si realizzano mediante la richiesta dell’atto abilitativo e si attuano secondo le prescrizioni e modalità di cui all’art. 21 bis.

Gli strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) possono essere:

Piani particolareggiati (P.P.)

Piani di recupero (di iniziativa pubblica o privata)

Le tavole 13.1, 13.3 e 13.4 definiscono gli interventi sia di tipo edilizio che di tipo urbanistico ed in particolare sono individuate:

- a) le zone di degrado, edificate o meno, all’interno delle quali si può intervenire a livello urbanistico, mediante la redazione di piani di recupero: esse comprendono una o più “unità di intervento edilizio” e formano l’oggetto per eventuali piani di recupero.
- b) nelle tav. 13.3 e 13.4 sono riportati i vari gradi di protezione con riferimento ad ogni singolo edificio e, nella ristrutturazione urbanistica e per gli interventi di ampliamento, sopraelevazione e ricostruzione, il massimo peso volumetrico, l’altezza massima e la sagoma limite degli edifici o dell’ampliamento degli stessi.

4 – Interventi edilizi ammessi

Per gli edifici segnalati dal Piano (Tav. 13.1, Tav. 13.3), compresi all’interno della Z.T.O. “A”, sono stati attribuiti i gradi di protezione, come indicati al punto 3 dell’art. 21 bis e ad ognuno attribuito le modalità d’intervento in relazione al grado di protezione attribuito.

In tutte le unità edilizie sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell’articolo 3 del D.P.R. 06.06.2001e, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e come definiti ai n. 1 e 2 del punto 4 dell’art. 21 bis.

5 – Destinazioni d’uso

In generale le destinazioni d’uso ammesse sono quelle previste dall’art. 22.

Con riferimento ai gradi di protezione assegnati le funzioni ammesse sono quelle riportate al punto 5 dell’art. 21 bis.

6 – Disciplina degli interventi nelle Z.T.O. “A”

La normativa degli interventi ammissibili fa riferimento all’art. 21 bis, in quanto interamente applicabile nella fattispecie.

Si ribadisce che:

1. gli interventi relativi dovranno essere eseguiti sulla scorta di un’accurata indagine storico-critica, corredata dalla documentazione archivistica e dal rilievo critico redatto sulla base di accurate indagini stratigrafiche secondo le indicazioni della tabella “A” allegata in calce all’art. 21 bis;
2. ogni intervento dovrà essere realizzato con le tecniche ed i materiali impiegati per la realizzazione degli elementi costruttivi originari.

7- Zona soggetta a Ristrutturazione urbanistica compresa nell’ambito soggetto a riqualificazione ambientale.

La Tav. 13.4.3 (di progetto) comprende una Z.T.O. “A” soggetta a ristrutturazione urbanistica per la quale sono stabilite puntuali modalità d’intervento e la sua attuazione avviene mediante la redazione di uno strumento urbanistico attuativo.

L’organizzazione degli spazi scoperti, la viabilità privata di servizio, la definizione degli accessi e dei porticati sono indicativi, mentre sono prescritti gli allineamenti indicati e gli schemi planimetrici.

Sono tuttavia ammessi rispetto all’assetto planimetrico previsto, da considerarsi come linea di massimo inviluppo scostamenti e modifiche nell’ordine del 15% ed il volume finale previsto dovrà rimanere all’interno di quello massimo previsto. Dovrà, in ogni caso, essere redatto uno studio planovolumetrico in scala edilizia adeguata (1:200 – 1:500) con definizione dei percorsi esterni, degli accessi, delle forometrie esecutive nei prospetti.

Le indicazioni con carattere prescrittivo potranno essere modificate soltanto attraverso la redazione di una variante del P.R.G.

8 – ZTO A1 – Centri Storici

Nelle tavole del P.R.G. sono individuate e riportate le perimetrazioni dei centri storici, che per il Comune di Grumolo delle Abbadesse sono:

Centro storico nel capoluogo

Centro storico nella frazione di Vancimuglio.

All’interno di questa zona il P.R.G. si attua attraverso l’intervento diretto, così come puntualmente definito nella tav. 13.1 e secondo le modalità di cui ai punti precedenti o attraverso la redazione di strumenti urbanistici attuativi, secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G.

9 – ZTO A2 – Agglomerati che rivestono carattere storico – artistico o di particolare pregio ambientale e aree circostanti di pertinenza

Nella zona e relativamente agli edifici segnalati nelle tavole di P.R.G. si interviene nelle modalità indicate nel presente articolo.

Gli edifici che rivestono carattere storico – artistico o di particolare pregio ambientale, indicati di seguito con la numerazione riportata nelle tavole di P.R.G., sono applicabili le disposizioni di cui all’art. 21 bis e normativa di cui al presente articolo.

N. progr. Di riferimento	Edificio o pertinenza
4	Villa Celin e foresterie. Fabbricato del XVI° secolo; l’intero complesso è costituito da un fabbricato centrale, un corpo laterale a destra e un corpo laterale a sinistra; nelle vicinanze le foresterie, il muro di cinta e la Chiesetta rinascimentale del 1697.
6	Villa Rigo ex Porto Godi con vialone di accesso – Vincolata ai sensi della Legge 1089/39 con provvedimento ministeriale in data 4/9/1956 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 27/9/1956 ai numeri 5770/4912 e 5771/4913. E’ stata edificata nel XVI° secolo.
7	Villa Lioy già Piovene Porto Godi ora proprietà Macerata e adiacenze con filari di alberi . E’ stata edificata nel 1731 ed è vincolata ai sensi della Legge 1089/39 con provvedimento ministeriale in data 18/06/1958 e trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 15/09/58 ai numeri 5879/4892 e 5878/4890.
8	Villa Fracasso poi Lampertico ora Bettinardi con barchessa attinenze scoperte e recinzione. E’ stata edificata nel 1790 ed è vincolata ai sensi della Legge 1089/39 con provvedimento ministeriale in data 5/03/1968 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 25/06/1968 ai numeri 6220/5108 e 6221/5109.
11	Villa Godi ora Piovene Porto Godi detta la Favallina con parco, chiesette e rustici agricoli. La villa è stata edificata nel 1590, mentre l’oratorio della “Favallina” risale al 1686 ed è vincolata ai sensi delle Legge 1089/39 con provvedimento ministeriale in data 10/04/1964 e trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza in data 10/06/1964 ai numeri 4693/3921 e 4692/3920.
12	Villa Pavin ex Piovene. Risale al XVI° secolo.

10 – Norme comuni alle ZTO “A”

10.1 – Piani attuativi e standards

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno contenere tutti gli elementi atti a definire l’assetto urbanistico che assumerà l’area oggetto dell’intervento compresa la determinazione delle aree a standards per parcheggi e verde, nella misura prevista dalla legislazione vigente.

Qualora la ridotta dimensione dell’area scoperta consenta un recupero solo parziale degli standards, si potrà procedere alla monetizzazione.

Il piano attuativo dovrà indicare e definire:

- le distanze dai confini e tra edifici; la distanza tra edifici potrà essere inferiore a quelle previste dalla legislazione vigente in materia, se il piano sarà redatto sotto forma di planovolumetrico con definizione delle fonometrie; l’insieme architettonico dovrà risultare compatibile con i criteri del rispetto monumentale ed ambientale soprattutto nel caso di costruzione in aderenza;
- i volumi per i quali il P.R.G. prevede la demolizione senza ricostruzione e quella degli edifici di cui è ammessa la sostituzione edilizia; in quest’ultimo caso il piano attuativo dovrà definire le superfici utili di pavimento con le relative destinazioni d’uso, la determinazione dei volumi, le dimensioni planoaltimetriche degli stessi, le caratteristiche formali con particolare riguardo alla forometria, tipi di coperture, materiali, colori e finiture esterne.
- la sistemazione degli spazi esterni ed ogni altro elemento che concorra a conferire il necessario carattere unitario e di corretta ambientazione all’intervento con l’avvertenza di evitare balconi e terrazze in aggetto, adottando, in alternativa, elementi rientranti in nicchia.

E’ in ogni caso fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale per i piani attuativi.

10.2 – Sistemazione delle aree scoperte.

Si rimanda a quanto prescritto al punto 8.1 dell’art. 21 bis della presente normativa.

10.3 – Distanza dai confini e tra edifici e dalle strade.

Si rimanda a quanto prescritto al punto 8.1 dell’art. 21 bis della presente normativa.

10.4 – Deroga alle norme generali di igiene edilizia.

Si rimanda a quanto prescritto al punto 8.1 dell'art. 21 bis della presente normativa.

10.5 – Utilizzo dei sottotetti – copertura.

Si rimanda a quanto prescritto al punto 8.1 dell'art. 21 bis della presente normativa.

11 - Particolare disciplina delle aree scoperte

11.1 – Definizioni

Le tav. 13.3 definiscono l'uso delle aree scoperte, i percorsi pedonali pubblici, i passaggi coperti di uso pubblico.

Si definiscono "**pubblici**" gli spazi destinati all'assolvimento degli standards relativi alle attrezzature ed ai servizi di cui al D.M. LL.PP. 1444/68, modificato dall'articolo 25 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni e previsti dal P.R.G., il verde pubblico, le piazze, i parcheggi, i servizi collettivi e l'istruzione.

Si definiscono "**di uso pubblico**" i passaggi pedonali pubblici coperti e non e potranno essere di proprietà pubblica o privata; nel caso di proprietà privata, l'uso pubblico sarà regolato mediante convenzione da farsi contestualmente al rilascio dell'atto abilitativo relativa alle aree o edifici pertinenti.

La superficie e il volume dei porticati, qualora essi siano privati, ma asserviti all'uso pubblico sono detraibili dalla superficie e volume massimo ammesso dal P.R.G. per l'area di pertinenza.

Si definiscono "**privati**" le aree adibite a corti ed a verde vincolato non classificati tra quelli destinati all'assolvimento degli standards, i passaggi coperti e non, di uso promiscuo e di accesso alle proprietà intercluse, corti, ecc.

La realizzazione dei passaggi pedonali coperti e non, di uso pubblico o privato, individuati dalla tav. 13.3 sono obbligatori anche se indicati in edifici sottoposti a sostituzione edilizia; essi possono essere sostituiti da diverso diritto di passo, o sostitutivi di ogni altro diritto di passo esistente, relativi agli edifici ed agli spazi scoperti serviti o servibili dai nuovi passaggi previsti al comma precedente.

11.2 – Opere ammesse nelle aree scoperte

11.2.1 – Verde privato

Le aree classificate a verde vincolato sono inedificabili e da utilizzare a parco, giardino, brolo; sono tuttavia ammesse costruzioni leggere ad uso di serra.

Sulla copertura dei parcheggi interrati, ove ammessi, dovranno essere posto in opera un tappeto erboso dello spessore di almeno cm 25.

11.2.2 – Verde conseguente a funzione pubblica.

Queste aree sono destinate all'assolvimento degli standards relativi alle attrezzature ed ai servizi di cui al D.M. 1444/68.

11.2.3 – Aree a – Corte

Le aree classificate a – Corte sono in edificabili.

Esse potranno essere usate per l'assolvimento dello standard a parcheggio, o per realizzare parcheggi interamente interrati; in quest'ultimo caso le coperture dei parcheggi dovranno essere pavimentate in acciottolato o lastame.

L'uso a parcheggio dell'area scoperta è ammesso compatibilmente con le caratteristiche ambientali dell'area, e verificato in sede progettuale.

11.2.4 – Piazze e percorsi pedonali

Le aree classificate a piazza sono inedificabili e dovranno essere organizzati con marciapiedi ed aree pedonali e finite con cordona e pavimentazione in pietra o acciottolato.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è ammesso impostare il lastrico relativo ad una quota superiore a quella della viabilità pubblica di recapito di m 1,20 se il pavimento è in acciottolato o lastame, di m 1,60 se a tappeto erboso purché i raccordi pedonali siano realizzabili a mezzo di rampe ed il traffico veicolare sia sfalsato di quota rispetto a quello pedonale e il nuovo assetto altimetrico sia progettato sull'intera superficie libera dall'edificazione; il volume seminterrato così ottenuto dovrà obbligatoriamente essere adibito a corsie di traffico veicolare ed a parcheggio o ad autorimesse pubbliche o condominiali.

Tutti i locali interrati o seminterrati destinati ad autorimessa non vengono considerati ai fini volumetrici.

ARTICOLO 24
ZONE RESIDENZIALI B - DI COMPLETAMENTO TOTALMENTE
O PARZIALMENTE EDIFICATE

1 - Definizione: trattasi di quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate da zone residenziali di completamento con limiti di superficie coperta superiore ad un ottavo della superficie fondiaria (12,5%) o con densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq.

Per le zone B il PRG prevede:

- l'incremento, quantitativo e qualificativo, della dotazione di "standards" urbanistici, 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 nei lotti ancora liberi;
- il completamento edilizio, mediante la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti.

2 - Disciplina dell'attività edilizia

L'attività edilizia nelle Z.T.O. "B" è disciplinata:

- a) dalle norme seguenti
- b) dalle tav. n° 13.1 in scala 1:5000
- c) dalle tav. n° 13.3 in scala 1:2000.

Gli interventi edilizi ammessi sono tutti di tipo diretto e sono subordinati al rilascio del permesso di costruire, anche convenzionato o alla denuncia di inizio di attività secondo le disposizioni del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e delle presenti norme tecniche di attuazione e del Regolamento di edilizia.

L'Amministrazione comunale, qualora si renda necessario o venga proposta la realizzazione di opere di urbanizzazione, potrà autorizzarle contestualmente all'esecuzione dell'intervento edilizio per il quale è richiesto il titolo abilitativo.

La realizzazione di tale intervento sarà regolata da apposita convenzione da allegarsi al titolo abilitativo.

In tale convenzione saranno definite le modalità di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione e i rapporti economici che si correlano con l'intervento oggetto del titolo abilitativo, con l'eventuale scomputo dei costi delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

L'amministrazione comunale potrà in ogni caso, in relazione alla complessità delle opere di urbanizzazione da eseguire imporre la redazione di uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche.

3 - Destinazioni d'uso

In generale le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 22.

Ad integrazione di quanto stabilito dall'art. 22 è ammesso :

- a) l'insediamento di attività commerciali al dettaglio (di vicinato) limitatamente ai piani terra ed in misura non superiore al 30 % del volume e l'insediamento di medie strutture di vendita citate all'art. 17 della L.R. 13.08.2004, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni, per accorpamento degli esercizi di vicinato, nella misura massima di mq 500 di Superficie di Vendita (S.v.), come definita dall'art. 40 del Regolamento di Edilizia, per singolo edificio;
- b) l'insediamento di uffici pubblici e privati (attività direzionale) anche al piano primo e all'interno del limite percentuale di cui al punto precedente (30% del volume);
- c) l'insediamento di tutte le altre attività consentite limitatamente al piano terra ed all'interno del limite del 30 % del volume, come ai punti precedenti.

Ad eccezione di quanto sopra, non si applicano i limiti di volume e di livello di piano suddetti per le attività di cui alle lettere e), g) e quelle ricettive di cui alla lett. f) del punto 1 dell'art. 22, (attrezzature pubbliche e servizi sociali, teatri e cinematografi, alberghi e pensioni), inserite in edifici isolati, da realizzarsi in lotti liberi o resi liberi, limitatamente ad una unità per specifico ambito di Z.T.O. e purché siano inseriti in un contesto edilizio appropriato e compatibile con l'intorno edificato e con la viabilità.

4 - Interventi edilizi ammessi

Nei lotti che ancora lo permettono o nei lotti residui ineditati sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti o nuove costruzioni.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente P.R.G. ripartisce la zona B in tre distinte sottozone B1, B2 e B3, esse sono:

4.1 ZONA B1: Zone di centro urbano

Sono ammessi gli interventi edilizi di cui al punto 2, nel rispetto dei seguenti indici:

- Densità fondiaria: i.f. 2,5
- Rapporto di copertura fondiario: 40% dell'area del lotto
- Altezza massima: m. 10,50

- Numero massimo dei piani: N. 3 oltre al seminterrato o al sottotetto
- Distanza minima dai confini: metà dell'altezza del fabbricato, e comunque non meno di m. 5,00. E' ammessa una distanza inferiore previa presentazione del consenso alla costruzione in deroga rilasciata dal confinante proprietario o avente titolo, in forma pubblica, da produrre prima del rilascio del titolo abilitativo.
- Distanza minima dai fabbricati o corpi di fabbrica: minimo m. 10,00
- Distanza dalle strade: valgono le prescrizioni indicate al punto 5.2 del presente articolo.
- Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o ad orto.

4.2 ZONA B2: Zone edificate lungo le strade di collegamento ed organizzate a nastro.

In queste zone sono ammessi gli interventi edilizi di cui punto 2, nel rispetto dei seguenti indici:

- i.f. = 1,60 mc/mq
- Rapporto di copertura fondiario: 35% dell'area del lotto
- Altezza max: m. 8,50
- n° max di piani: N. 3 piani fuori terra compreso il sottotetto o il seminterrato
- Distanza dai confini: m. 5 per i nuovi edifici o ampliamenti; quella preesistente per interventi sull'esistente. E' ammessa una distanza inferiore previa presentazione del consenso alla costruzione in deroga rilasciata dal confinante proprietario o avente titolo, in forma pubblica, da produrre prima del rilascio del titolo abilitativo.
- Distanza tra fabbricati: Nel caso di ampliamento la distanza minima tra pareti finestrate che si fronteggiano sarà di m. 10. E' ammessa l'edificazione in aderenza, o in appoggio, con le modalità stabilite dal Codice Civile.
- Distanze da canali o vie d'acqua: valgono le norme di cui all'articolo "Fasce di rispetto e zone di tutela".

Nelle aree libere, ove sono previsti interventi di nuova edificazione, non dovrà essere realizzato e aperto nessun nuovo accesso carraio sulla viabilità principale; dovranno essere utilizzati gli eventuali accessi esistenti, opportunamente allargati e sistemati, tali da consentire la realizzazione di un accesso unico per più edifici.

Nel caso di interventi sull'esistente deve essere prevista la riunificazione degli accessi onde evitare e ridurre la loro pericolosità.

4.3 ZONA B3: Speciale

Agglomerati urbani che rivestono carattere di particolare pregio ambientale.

All'interno di questa zona, per gli edifici per i quali è stato attribuito un grado di protezione valgono le prescrizioni e disposizioni contenute nell'art. 21 bis (Beni architettonici – ambientali – testimoniali).

Per le eventuali nuove costruzioni da realizzare sui lotti liberi e per gli edifici senza grado di protezione, si applica la normativa della zona B1, salvo l'indice fondiario che viene modificato in i.f. = 1 mc/mq.

Le opere di cui ai commi precedenti si attuano mediante intervento edilizio diretto.

5- Norme comuni alle zone B

5.1 Beni architettonici – ambientali – testimoniali

Per gli edifici di interesse storico – ambientale e testimoniale, qualora essi siano espressamente segnalati nelle tavole del P.R.G. e attribuito loro un grado di protezione, valgono le prescrizioni contenute nell'art. 21 bis (Beni architettonici – ambientali – testimoniali) delle presenti norme.

5.2 Distanza dalle strade:

- dall'Autostrada (tipo A): m. 30,00 dal confine stradale;
- dalla S.R. n° 11 (via Nazionale): m. 20,00 dal confine stradale;
- dalla Strada Provinciale Camisana: m. 20,00 dal confine stradale;
- dalla Strada Provinciale di collegamento: m. 10,00 dal confine stradale;
- dalle Strade Comunali (tipo E ed F):
 - m. 5,00 dal ciglio stradale per strade di larghezza < di m. 7,00;
 - m. 7,50 dal ciglio stradale per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
 - m. 10,00 dal ciglio stradale per strade di larghezza > di m. 15,00.

E' ammessa l'edificazione di nuovi fabbricati in deroga alle distanze di cui al precedente periodo, ma comunque nel rispetto delle norme di cui al D.M. 1444/68, solamente per allineamento agli edifici esistenti purché l'edificio da costruire o ampliare sia posto tra due di questi.

E' comunque ammesso l'ampliamento e la sopraelevazione di edifici esistenti, anche in assenza di allineamento, con i seguenti limiti:

- per gli ampliamenti, l'estensione del fronte ampliato non potrà essere superiore al 30% di quello esistente;
- per le sopraelevazioni l'altezza massima consentita sarà:
 - m. 5,00 per un valore di (L+D) pari o minore di m. 3,00;
 - m. 8,00 per un valore di (L+D) compreso tra m. 3,00 e m. 6,00;

m. 10,00 per un valore di $(L+D) >$ di m. 6,00,
dove $(L+D)$ sta ad indicare la larghezza della strada maggiorata della distanza del fabbricato dal ciglio stradale relativo.

5.3 Parcheggi Privati

La quantità di parcheggi privati, con riferimento a quanto disposto dall'articolo "Parcheggi Privati" del Regolamento Edilizio è la seguente:

A) Nel caso di nuove costruzioni e demolizioni integrali con ricostruzione:

- 1) per abitazioni ed uffici privati: 1 mq ogni 8 mc di costruzione, di cui, un posto auto, di almeno mq 12,50, per alloggio, anche monostanza, dovrà essere ricavato all'interno del corpo dell'edificio;
- 2) per attività commerciali di ogni tipo e direzionali, compresi pubblici uffici, ristoranti, bar teatri e cinematografi: 100% della superficie lorda di pavimento;
- 3) per attrezzature pubbliche e servizi sociali: 50% della superficie lorda di pavimento;
- 4) per alberghi e pensioni: n° 1 posto auto per ogni camera e comunque non meno dell'80% della superficie lorda di pavimento;
- 5) per attività artigianali: 1/10 della superficie fondiaria di pertinenza in rapporto al peso volumetrico nel contesto dell'insediamento in cui è inserito.

B) Nel caso di ristrutturazione ed ampliamento comportanti un aumento delle unità attive:

- 1) per gli insediamenti di cui al precedente punto A.1 dovrà essere previsto e/o verificata la presenza o dotazione di almeno un posto auto fruibile all'interno del corpo dell'edificio o a raso sull'area scoperta, per ogni nuova unità, compreso l'esistente;
- 2) per gli insediamenti di cui ai punti A.2, A.3, A.4 e A.5, alla quantità del parcheggio esistente e documentato dovrà essere aggiunta la quantità afferente alle nuove unità attive, nella misura prevista per le nuove costruzioni.

5.4 Ampliamenti parametrici per gli edifici esistenti

Per gli edifici residenziali esistenti al momento dell'entrata in vigore della Variante al P.R.G. con indici superiori a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente e per documentate necessità di ordine igienico sanitario o tecnologico connesse con la realizzazione dei relativi impianti anche termo - idro -sanitari, nonché per interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili) è ammesso l'ampliamento dello stesso fino ad una quantità massima di 30 mc per alloggio. E' altresì consentito l'ampliamento del fabbricato per la realizzazione di autorimesse; queste ultime dovranno avere una superficie massima di pavimento di mq 15,00 per alloggio.

Gli ampliamenti di cui sopra possono essere realizzati in deroga all'indice di edificabilità fondiaria (I.f.) e del rapporto di copertura fondiaria (R.C.F.);

5.5 Norme a tutela dell'ambiente, di prevenzione e protezione da fenomeni di esondazione

- a) E' fatto obbligo salvaguardare le fasce di rispetto limitrofe agli alvei dei corsi d'acqua, sia per consentire il transito dei mezzi meccanici consortili, sia per evitare eventuali effetti negativi delle acque. A tal scopo vanno rispettate le vigenti norme di Polizia Idraulica (R.D. 08/05/1904 n. 368).
- b) Nell'attuazione del P.R.G., al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani, rigenerando le acque sotterranee e di aumentare la copertura vegetale, rigenerando la risorsa aria è fatto obbligo:
 - Il mantenimento o la formazione di superfici permeabili di elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti delle falde acquifere;
 - La sostituzione di pavimentazione impermeabile con altre permeabili su almeno il 40 % sulla superficie scoperta del lotto.
- c) In relazione alle condizioni idrogeologiche del territorio comunale non si ritiene opportuno realizzare costruzioni interrato in generale. Qualora, queste, per esigenze documentate devono essere realizzate, il progetto relativo dovrà essere preceduto e corredato da un'accurata indagine idrogeologica e prevedere adeguati sistemi di drenaggio e/o prosciugamento affidabili e continuativi: gli accessi ai vani interrati, qualora sono previsti avvenire attraverso rampe esterne, l'impatto ambientale di queste ultime dovrà essere opportunamente mitigato mediante interventi adeguati (pergole, alberate ecc.).
- d) Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo sono considerati opere di urbanizzazione primaria e devono essere eseguiti con il controllo del competente Consorzio di Bonifica.

ARTICOLO 25 ZONE RESIDENZIALI C1 - DI ESPANSIONE

1 - Definizione: si tratta di parti del territorio comunale soggette all'espansione dell'edilizia residenziale, dove si interviene con concessione singola e si corrispondono gli oneri delle zone di espansione. Sono zone intermedie tra le zone di completamento e le zone di espansione, con densità territoriale superiore a 0,50 mc/mq e superficie coperta degli edifici esistenti superiore al 7,5% della Superficie fondiaria della zona.

Per le zone C1 il P.R.G. prevede:

- l'incremento, quantitativo e qualificativo, della dotazione di "standards" urbanistici, 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 nei lotti ancora liberi.

2 - Disciplina dell'attività edilizia

L'attività edilizia nelle Z.T.O. "C1" è disciplinata:

- a) dalle norme seguenti
- b) dalle tav. n° 13.1 in scala 1:5000
- c) dalle tav. n° 13.3 in scala 1:2000

Gli interventi edilizi ammessi sono subordinati al rilascio del permesso di costruire o alla denuncia di inizio di attività secondo le disposizioni del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, delle presenti norme tecniche di attuazione e del regolamento di edilizia. L'Amministrazione comunale, qualora si renda necessario o venga proposta la realizzazione di opere di urbanizzazione, potrà autorizzarle contestualmente all'esecuzione dell'intervento edilizio per il quale è richiesta il titolo abilitativo.

La realizzazione di tale intervento sarà regolata da apposita convenzione da allegarsi al titolo abilitativo.

In tale convenzione saranno definite le modalità di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione e i rapporti economici che si correlano con l'intervento oggetto del titolo abilitativo, con l'eventuale scomputo dei costi delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

L'amministrazione comunale potrà in ogni caso, in relazione alla complessità delle opere di urbanizzazione da eseguire imporre la redazione di uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

2 - bis Zona C1 speciale ⁽¹⁾

Nel capoluogo, con indicazione puntuale nella tavola 13.1.1 del P.R.G. è stata definita una zona C1 speciale.

Per essa la volumetria massima consentita è pari a mc. 1600 per un'altezza massima di m. 6,50.

Per ogni altra indicazione si rimanda alle disposizioni del presente articolo.

3 - Destinazioni d'uso

In generale le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 22;

Ad integrazione di quanto stabilito dall'art. 22 è ammesso :

- a) l'insediamento di attività commerciali al dettaglio (di vicinato) limitatamente ai piani terra ed in misura non superiore al 30 % del volume e l'insediamento di medie strutture di vendita individuate all'art. 17 della L.R. 13.08.2004, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni, per accorpamento degli esercizi di vicinato, nella misura massima di mq 500 di Superficie di Vendita (S.v.) come definita dall'art. 40 del Regolamento di Edilizia, per unità;
- b) l'insediamento di uffici pubblici e privati (attività direzionale) anche al piano primo e all'interno del limite percentuale di cui al punto precedente (30% del volume);
- c) l'insediamento di tutte le altre attività consentite limitatamente al piano terra ed all'interno del limite del 30 % del volume, come ai punti precedenti.

Ad eccezione di quanto sopra, non si applicano i limiti di volume e di livello di piano suddetti per le attività di cui alle lettere e), g) e quelle ricettive di cui alla lett. f) del punto 1 dell'art. 22, (attrezzature pubbliche e servizi sociali, teatri e cinematografi, alberghi e pensioni), inserite in edifici isolati, da realizzarsi in lotti liberi o resi liberi, limitatamente ad una unità per specifico ambito di Z.T.O. e purché siano inseriti in un contesto edilizio appropriato e compatibile con l'intorno edificato e con la viabilità.

4 - Interventi edilizi ammessi

Nei lotti che ancora lo permettono o nei lotti residui ineditati sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti o nuove costruzioni.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) come definito dalla L.457/78.

Le nuove costruzioni saranno regolate secondo la normativa urbanistica seguente:

1. Densità fondiaria: i.f. = 1.5 mc/mq
2. Rapporto di copertura fondiario: 30% dell'area del lotto
3. Altezza massima: m. 9.00

4. Numero massimo di piani: n. 3
5. Distanza minima dai confini: m. 5.00
6. Distanza minima dai fabbricati o corpi di fabbrica: m. 10.00
7. Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino od orto con alberature.

Relativamente alle aree libere poste lungo Via Camisana, ove sono previsti interventi di nuova edificazione, non dovrà essere realizzato e aperto nessun nuovo accesso carraio sulla viabilità principale; dovranno essere utilizzati gli eventuali accessi esistenti, opportunamente allargati e sistemati, tali da consentire la realizzazione di un accesso unico per più edifici.

Nel caso di interventi sull'esistente deve essere prevista la riunificazione degli accessi onde evitare e ridurre la loro pericolosità.

5 - Norme comuni alle zone "C1"

5.1 Beni architettonici – ambientali – testimoniali

Per gli edifici di interesse storico – ambientale e testimoniale, eventualmente ed espressamente segnalati nelle tavole del P.R.G. e ai quali è attribuito un grado di protezione, per essi valgono le prescrizioni contenute nell'art. 21 bis (Beni architettonici – ambientali – testimoniali) delle presenti norme.

5.2 Distanza dalle strade:

- dall'Autostrada (tipo A): ml 30,00 dal confine stradale;
- dalla S.S. n° 11 (via Nazionale): ml 20,00 dal confine stradale;
- dalla Strada Provinciale Camisana: ml 20,00 dal confine stradale;
- dalla Strada Provinciale di collegamento: ml 10,00 dal confine stradale;
- dalle Strade Comunali (tipo E ed F):
 - ml 5,00 dal ciglio stradale per strade di larghezza < di ml 7,00;
 - ml 7,5 dal ciglio stradale per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
 - ml 10,00 dal ciglio stradale per strade di larghezza > di ml 15,00.

E' ammessa l'edificazione di nuovi fabbricati in allineamento con gli edifici esistenti purché ne esistano, allineati, almeno in numero di due.

E' comunque ammesso l'ampliamento e la sopraelevazione di edifici esistenti, anche in assenza di allineamento, con i seguenti limiti:

- per gli ampliamenti, l'estensione del fronte ampliato non potrà essere superiore al 30% di quello esistente;
- per le sopraelevazioni l'altezza massima consentita sarà:
 - m. 5,00 per un valore di (L+D) pari o minore di m. 3,00;
 - m. 8,00 per un valore di (L+D) compreso tra m. 3,00 e m. 6,00;
 - m. 10,00 per un valore di (L+D) > di m. 6,00, dove (L+D) sta ad indicare la larghezza della strada maggiorata della distanza del fabbricato dal ciglio stradale relativo.

5.3 Parcheggi Privati

La quantità di parcheggi privati, con riferimento a quanto disposto dall'articolo "Parcheggi Privati" del Regolamento Edilizio è la seguente:

A) Nel caso di nuove costruzioni e demolizioni integrali con ricostruzione:

- a) per abitazioni ed uffici privati: 1 mq ogni 5 mc di costruzione, di cui, un posto auto, di almeno mq 12,50, per alloggio, anche monostanza, dovrà essere ricavato all'interno del corpo dell'edificio;
- b) per attività commerciali di ogni tipo e direzionali, compresi pubblici uffici, ristoranti, bar teatri e cinematografi: 100% della superficie lorda di pavimento;
- c) per attrezzature pubbliche e servizi sociali: 50% della superficie lorda di pavimento;
- d) per alberghi e pensioni: n° 1 posto auto per ogni camera e comunque non meno dell'80% della superficie lorda di pavimento;
- e) per attività artigianali: 1/10 della superficie fondiaria di pertinenza in rapporto al peso volumetrico nel contesto dell'insediamento in cui è inserito;

B) Nel caso di ristrutturazione ed ampliamento comportanti un aumento delle unità attive:

- 1) per gli insediamenti di cui al precedente punto A.1 dovrà essere previsto e/o verificata la presenza o dotazione di almeno un posto auto fruibile all'interno del corpo dell'edificio o a raso sull'area scoperta, per ogni nuova unità, compreso l'esistente;
- 2) per gli insediamenti di cui ai punti A.2, A.3, A.4 e A.5, alla quantità del parcheggio esistente e documentato dovrà essere aggiunta la quantità afferente alle nuove unità attive, nella misura prevista per le nuove costruzioni.

5.4 Ampliamenti parametrici per gli edifici esistenti

Per gli edifici residenziali esistenti al momento dell'entrata in vigore della Variante al P.R.G. con indici superiori a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente e per documentate necessità di ordine igienico sanitario o tecnologico connesse con la realizzazione dei

relativi impianti anche termo – idro - sanitari, nonché per interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili) è ammesso l'ampliamento dello stesso fino ad una quantità massima di 30 mc per alloggio. E' altresì consentito l'ampliamento del fabbricato per la realizzazione di autorimesse; queste ultime dovranno avere una superficie massima di pavimento di mq 15,00 per alloggio.

Gli ampliamenti di cui sopra possono essere realizzati in deroga all'indice di edificabilità fondiaria (i.f.) e del rapporto di copertura fondiaria (R.C.F.);

5.5 Norme a tutela dell'ambiente, di prevenzione e protezione da fenomeni di esondazione

- a) E' fatto obbligo salvaguardare le fasce di rispetto limitrofe agli alvei dei corsi d'acqua, sia per consentire il transito dei mezzi meccanici consortili, sia per evitare eventuali effetti negativi delle acque. A tal scopo vanno rispettate le vigenti norme di Polizia Idraulica (R.D. 08/05/1904 n. 368)
- b) Nell'attuazione del P.R.G., al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani, rigenerando le acque sotterranee e di aumentare la copertura vegetale, rigenerando la risorsa aria è fatto obbligo:
 - Il mantenimento o la formazione di superfici permeabili elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti delle falde acquifere;
 - La sostituzione di pavimentazione impermeabile con altre permeabili su almeno il 40 % sulla superficie scoperta del lotto;
- c) In relazione alle condizioni idrogeologiche del territorio comunale non si ritiene opportuno realizzare costruzioni interrato in generale. Qualora, queste, per esigenze documentate devono essere realizzate, il progetto relativo dovrà essere preceduto e corredato da un'accurata indagine idrogeologica e prevedere adeguati sistemi di drenaggio e/o prosciugamento affidabili e continuativi: gli accessi ai vani interrati, qualora sono previsti avvenire attraverso rampe esterne, l'impatto ambientale di quest'ultime dovrà essere opportunamente mitigato mediante interventi adeguati (pergole, alberate ecc.).
- d) Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo sono considerati opere di urbanizzazione primaria e devono essere eseguiti con il controllo del competente Consorzio di Bonifica.

Note:

¹ punto aggiunto con *VARIANTE N. 11 al P.R.G., approvata con D.C.C. finale n. 08 del 12.04.2007.*

ARTICOLO 26 ZONE RESIDENZIALI "C2" DI ESPANSIONE

1 - Definizioni

Sono le zone di espansione edilizia completamente inedificate e/o con densità territoriale inferiore a 0.5 mc./mq. e Superficie coperta degli edifici esistenti inferiore al 7,5% della Superficie fondiaria della zona, per le quali l'edificazione può avvenire solo attraverso la redazione di strumenti urbanistici attuativi.

2 - Disciplina dell'attività edilizia e urbanistica

L'attività edilizia ed urbanistica nella zona C2 é disciplinata:

- a) dalle norme seguenti
- b) dalle tav. 13.1 in scala 1:5000
- c) dalle tav. 13.3 in scala 1:2000
- d) dalle indicazioni planovolumetriche, norme e convenzioni degli strumenti attuativi da adottarsi ed approvarsi.

3 - Attuazione

In tale zona l'edificazione deve essere preceduta da un piano urbanistico attuativo quale:

- piano particolareggiato;
- piano di lottizzazione con indicazioni planovolumetriche, convenzionato, di iniziativa privata.

4 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo non é ammesso nessun intervento fatto salvo, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni. Successivamente i titoli abitativi dovranno riguardare:

- a) la costruzione delle sedi viarie, delle infrastrutture a rete e la sistemazione delle aree scoperte di uso e di servizio pubblico;
- b) l'edificazione lotto per lotto e le relative sistemazioni esterne.

5 - Progettazione urbanistica

Nella progettazione dei piani attuativi si adotteranno le seguenti norme:

Zona C2 (1 + 2)⁽¹⁾

- *Intervento predefinito con scheda, allegata, in calce, al presente articolo.*
 - *Volumetria massima consentita è pari a mc. 63.000, distribuita in relazione alle varie tipologie previste.*
 - *Altezza massima degli edifici: predefinita nella scheda allegata.*
- Il piano attuativo urbanistico potrà prevedere limitate variazioni dell'assetto predefinito entro i limiti massimi di volumetria e di altezza previsti.*

Zona C2.2

- Densità territoriale: 1,5 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: m. 9,00

Zona C2.3

- Densità territoriale: 1,0 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: m. 6,50

Zona C2.4

- Densità territoriale: 0,8 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: m. 6,50

Zona C2.5 e Zona C2.5 bis⁽²⁾

- S.U.A 3 all'interno dell'ambito di riqualificazione ambientale (vedi artt. 27 e 29)

Zona C2.6

- S.U.A. 1 intervento predefinito all'interno dell'ambito di riqualificazione ambientale (vedi artt. 27 e 29)

Zona C2.7

- S.U.A. 2 intervento predefinito all'interno dell'ambito di riqualificazione ambientale (vedi artt. 27 e 29)

Zona C2.8

- *eliminata*⁽⁸⁾

Zona C2.9

- Densità territoriale: 1,00 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: m. 9,00

Zona C2.10

- Densità territoriale: 1,00 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: m. 9,00

Zona C2.11

- Densità territoriale: 1,2 mc/mq
- N. 3 piani fuori terra;
- Altezza massima: compatibile alle destinazioni d'uso ammesse.

Zona C2.12

- Densità territoriale: 1,2 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: m. 9,00

Zona C2.13

- Densità territoriale: 1,2 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: m. 8,50

Zona C2.14

- Densità territoriale 1,2 mc/mq;
- Altezza massima degli edifici: m. 9,00.

Zona C2.15 – residenziale e mista di espansione.

a) Attuazione

In questa zona il piano attuativo dovrà prevedere in particolare:

- una viabilità interna in sintonia con il nuovo assetto viabilistico della zona;
- un grado elevato della definizione delle tipologie edilizie, che dovranno conformarsi al particolare contesto territoriale in cui si inseriscono e tenere conto della vicina Z.T.O. "A";
- l'adozione di particolari specifici accorgimenti per contrastare i disagi acustici derivanti dalla presenza dell'autostrada;
- in ogni caso, essere prevista una quantità minima di funzioni a servizio dell'insediamento residenziale, tra quelle di cui alle lett. c), d), e) ed f), con specifico riferimento alle attività di ristoro, di cui all'art. 22 delle presenti norme.

b) Destinazioni d'uso

Ad eccezione di quanto disposto dal successivo punto 6, questa zona è destinata ad insediamenti coordinati artigianali, direzionali, commerciali e residenziali, nonché alla realizzazione di strutture di interesse collettivo al servizio della zona e, con riferimento a quanto indicato all'art. 22, le destinazioni d'uso ammesse devono essere così distribuite:

- minimo 50% del volume complessivo per quanto attiene alla destinazione residenziale;
 - massimo 50 % del volume complessivo per le diverse funzioni ammesse, compatibili con la residenza.
- c) Specifici parametri urbanistici ed edilizi
- Indice di edificabilità territoriale: 2,1mc/mq;
 - Indice di copertura fondiaria: 40% della superficie fondiaria;
 - Altezza massima: compatibile alle destinazioni d'uso ammesse e comunque non superiore a m. 10,50;
 - Numero massimo dei piani: N. 3 fuori terra.

Zona C2.16 – residenziale e mista di espansione⁽³⁾

Essa comprende l'area ove è insediata l'attuale scuola media che, a seguito dell'attuazione del nuovo polo scolastico previsto dal P.R.G., sarà dismessa e la cui utilizzazione edificatoria avverrà attraverso un patto perequativo che coinvolgerà la realizzazione della nuova infrastruttura scolastica.

a) Attuazione

In questa zona il piano attuativo dovrà prevedere un elevato grado nella definizione della tipologia edilizie che andrà a sostituirsi all'attuale complesso scolastico, attraverso la redazione di un progetto – norma, che dovrà tendere ad un corretto inserimento e valorizzazione del contesto urbano d'intorno;

b) Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella residenziale e sono ammesse le funzioni compatibili con essa, come espressamente previste al punto 6 dell'art. 26;

c) Specifici parametri urbanistici ed edilizi

Densità territoriale: 2 mc/mq.

L'indice fondiario di copertura, ed il numero dei piani saranno stabiliti dal piano attuativo e dal correlato progetto – norma sopra citato; l'altezza massima dovrà essere comunque non superiore a m. 9,00, come prescritto per la Z.T.O. adiacente a sud;

d) Norma in deroga⁽⁹⁾

In attesa dell'attuazione del nuovo polo scolastico, previsto dal P.R.G., per l'adeguamento normativo e funzionale dell'attuale scuola media con annessa palestra è possibile realizzare un ampliamento della superficie di mq 110 e del volume di mc 395.

Zona C2.17⁽⁴⁾

- *Densità territoriale: 0,85 mc/mq*

- *Altezza massima degli edifici: m. 8,50*

Nell'ambito di tale zona andranno comprese le aree a standard e la viabilità, che andrà allargata e sistemata al fine di supportare l'implementazione del traffico e ricondurla alla larghezza prevista dal Codice della Strada.

Per tutte le zone C2 gli standards, con la sola esclusione delle Zone C2-5, 6, 7, 8 per le quali le aree a servizi sono già definite dalle tavole di P.R.G., con riferimento all'art. 25 della L.R. n° 61/85, sono:

a) **gli standard primari come definiti dall'art 20 delle presente normativa⁽⁵⁾;**

b) **gli standards secondari sono previsti dal P.R.G.:**

qualora, nel perimetro degli S.U.A., segnalate nelle tavole del P.R.G., sono presenti aree di urbanizzazione secondaria, le medesime saranno realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria previste dallo S.U.A.

Per quanto attiene alle attività produttive ammesse, la determinazione della quantità delle aree a servizi (standard) è assimilata a quella previste per la residenza, mentre per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale si applica quanto disposto in materia dall'art. 25 della L.R. 61/85 e della L.R. 15/2004 e dal DGR n. 670/2005⁽⁶⁾ e loro successive modifiche ed integrazioni.

Le aree per gli standards primari dovranno obbligatoriamente essere cedute al Comune, mentre quella per i secondari potranno, in relazione alla eventuale presenza di aree previste dal P.R.G., essere monetizzate e quantificate sulla base degli importi delle tabelle regionali per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, vigenti al momento della stipula della convenzione definitiva.

6 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale è quella residenziale. Sono ammesse le funzioni compatibili con essa come espressamente richiamato dall'articolo 22.

Ad integrazione di quanto stabilito dall'art. 22 sono ammesse tutte le attività compatibili con la residenza e indicate dalla lett. c) alla lett. l) del punto 1 del suddetto articolo in misura non superiore al 30 % del volume edificabile.

Tali attività saranno concentrate in edifici la cui tipologia sia compatibile con tali insediamenti.

In particolare :

- a) gli S.U.A. dovranno prevedere tipologie insediative ed edilizie che si prestino alla costituzione dei centri di quartiere dotati di servizi commerciali, prevedendo aree a parcheggio nella quantità prevista dall'art. 16 della L.R. 13.08.2004, n. 15;
- b) gli S.U.A. potranno altresì indicare l'ubicazione di medie strutture di vendita come individuate dall'art. 17, comma 1) lett. a) [superficie di vendita fino a 1.000 mq.] della L.R. 13.08.2004, n. 15, curando opportunamente la progettazione della viabilità e l'ubicazione dei parcheggi per la migliore utilizzazione di tali strutture;
- c) ad eccezione di quanto indicato al comma 2 non si applicano i limiti volumetrici per le attrezzature pubbliche e servizi sociali di cui alla lett. e) del punto 1 dell'art. 22.

7 - Norme comuni alla zone C2

7.1 Progettazione

Nelle zone C2 sono ammesse, in generale, tutte le tipologie edilizie e le indicazioni, di cui alla tav. 13.3 del P.R.G., hanno carattere esemplificativo e non prescrittivo.

In particolare :

- le tipologie a schiera dovranno essere preferibilmente con andamento assiale parallelo agli allineamenti stradali e costituite da forme semplici, con materiali tradizionali e copertura a falde;
- i S.U.A. dovranno corredati di una puntuale indagine idrogeologica della quale il progetto urbanistico dovrà tenere conto prevedendo adeguate soluzioni che non creino turbativa e stravolgimento del sistema idraulico sotterraneo e di superficie;
- in sede di S.U.A. dovrà essere predisposto l'abaco di materiali e dei colori prescrittivo in sede edilizia nella realizzazione degli edifici e loro pertinenze.

7.2 Distanze dalle strade: le distanze dalle strade sono stabilite dallo strumento urbanistico attuativo, che dovrà tenere conto degli allineamenti e di quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 02/04/68 n° 1444 ed in ogni caso non potranno essere:

- minori di m. 30,00 dalla S.R. n° 11;
- minori di m. 20,00 dalle Strade Provinciali.

7.3 Parcheggi privati: le quantità dei parcheggi privati, con riferimento a quanto disposto dall'omonimo articolo del Regolamento Edilizio dovranno essere stabilite nel contesto delle N.T.A. dei vari piani attuativi, tenendo conto quanto dei principi espressi per le zone B e C1.

7.4 Distanza minima dai confini: m. 5; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planovolumetriche;

7.5 Distanza minima tra fabbricati: m. 10; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planovolumetriche;

E' fatto salvo il disposto di cui all'art. 23 ultimo comma della L.R. n. 61/85.

7.6 Norme a tutela dell'ambiente, di prevenzione e protezione da fenomeni di esondazione.

- a) Per tutte la zone C2 soggette a S.U.A. dovrà essere verificata preliminarmente l'idoneità del sito dal punto di vista idraulico a sensi del D.M. 11.03.88 e l'edificazione prevista rapportata a tale verifica preliminare.
- b) Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo sono considerati opere di urbanizzazione primarie devono essere eseguite con il controllo del competente Consorzio di Bonifica.
- c) Nella progettazione degli S.U.A. dovrà essere posta particolare attenzione nel prevedere la sistemazione delle fasce di rispetto limitrofe agli alvei dei corsi affinché siano facilitate le operazioni di manutenzione da parte del Consorzio di Bonifica, per evitare eventuali effetti negativi delle acque.
- d) Le norme tecniche di attuazione dei vari S.U.A. dovranno contenere particolari riferimenti sulla esecuzione delle pavimentazioni esterne e sulle aree scoperte e sulle aree scoperte allo scopo di aumentare la permeabilità dei suoli.
- e) La realizzazione di piani interrati e l'eventuale estensione degli stessi oltre al limite della sagoma emergente dovrà trovare specifico riferimento normativo all'interno delle norme tecniche di attuazione dei singoli S.U.A., previa accurata indagine idrogeologica.

Note:

⁽¹⁾ punto modificato con la *VARIANTE N. 11 al P.R.G., approvata con D.C.C. definitiva n. 08 del 12.04.2007;*

⁽²⁾ punto modificata con la *VARIANTE N. 9 al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 3225 del 27.10.2009;*

⁽³⁾ punto aggiunto con la *VARIANTE N. 9 al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 3225 del 27.10.2009;*

⁽⁴⁾ punto aggiunto con la *VARIANTE N. 9 al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 3225 del 27.10.2009;*

⁽⁵⁾ punto modificato con la *VARIANTE N. 9 al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 3225 del 27.10.2009;*

⁽⁶⁾ aggiunta posta con la *VARIANTE N. 9 al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 3225 del 27.10.2009;*

⁽⁷⁾ scheda aggiunta con la *VARIANTE N. 11 al P.R.G., approvata con D.C.C. definitiva n. 08 del 12.04.2007;*

⁽⁸⁾ Z.T.O. eliminata con la VARIANTE N. 14 al P.R.G. , approvata con D.C.C. n. 53 del 25.11.2009;
⁽⁹⁾ punto aggiunto con la VARIANTE N. 19 al P.R.G. , approvata con D.G.R.V. n. 591 del 17.04.2012.

Segue SCHEDE Z.T.O. C2(1+2)



pag. 35

RIFERIMENTO SCHEDA - N.T.A. ART. 26 PUNTO 5 - P.U.A. (C2/1+2)

SCHEMA DISTRIBUTIVO PLANIVOLUMETRICO

- PERIMETRO LOTTI
- EDIFICI IN PROGETTO
- PARCHEGGI PUBBLICI

DATI TECNICI PER EDIFICIO

VOLUME	MC
H. MAX EDIFICIO	MT

TOTALE

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ 40730
VOLUME	MC 63000



ARTICOLO 27
AMBITO SOGGETTO A RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

1 - Delimitazione dell'area

L'area assoggettata a riqualificazione ambientale, dall'incrocio della Strada Provinciale, denominata via Roma, con la strada comunale denominata via Ole, si estende verso est, verso la campagna, fino alla linea dell'elettrodotto ed è evidenziata con apposita perimetrazione nelle tavole di P.R.G..

Esso comprende diverse Z.T.O., all'interno delle quali il P.R.G. si attua attraverso la redazione di strumenti urbanistici attuativi.

2 - Elaborati di progetto

Gli interventi su tale area sono regolati da un progetto che ha la finalità di coordinare urbanisticamente gli insediamenti previsti nelle varie Z.T.O. con lo scopo di ricucire il tessuto urbano del Centro Storico del capoluogo creando significativi punti di aggregazione.

Gli elaborati di progetto sono:

Tav. 13.4.1 - Documentazione fotografica

Tav. 13.4.2 - Stato di fatto

Tav. 13.4.3 - Progetto

3 - Soggetti degli interventi

Gli interventi urbanistici ed edilizi previsti in progetto sono eseguiti dai seguenti soggetti:

- 1) dal Comune, gli interventi sulla viabilità, compreso il tombamento della Roggia Moneghina;
- 2) dal Comune, l'esecuzione del Centro Civico, della piazza antistante e delle sue pertinenze;
- 3) prioritariamente, dai soggetti privati, gli interventi sui fabbricati e l'attuazione dei vari piani attuativi;

4 - Interventi sulla viabilità

Nella tavola 13.4.3 sono indicati gli interventi da eseguirsi sulla viabilità.

Gli interventi saranno oggetto di un apposito progetto esecutivo redatto dal Comune nella cui sede saranno definiti i particolari costruttivi e i materiali da impiegare.

In particolare sulla tav. 13.4.3 sono indicati:

- 1) Accessi veicolari e parcheggi.
- 2) Marciapiedi e percorsi pedonali.
- 3) Sistemazione del verde.
- 4) Pavimentazione.

4.1 - Accessi veicolari e parcheggi

La tavola di progetto indica gli accessi alla proprietà e i parcheggi.

In sede di presentazione del progetto edilizio per documentati motivi può essere spostato l'accesso alla proprietà, purché il nuovo accesso non alteri la filosofia del progetto di riqualificazione.

4.2 - Marciapiedi e percorsi pedonali

L'intera arteria indicata nella tavola di progetto è destinata al percorso pedonale e al traffico veicolare rallentato, sono pure percorsi pedonali le viabilità di collegamento con le attrezzature (parcheggio e verde pubblico); a tal fine, i progetto esecutivi delle opere dovranno perseguire l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di un percorso pedonale coperto, mediante portici.

Il portico coperto costituisce l'elemento di supporto degli spazi commerciali che sono chiaramente indicati nei disegni delle fronti.

Il porticato che concorre alla volumetria massima ammessa verrà realizzato dal privato e tramite convenzione con il Comune verrà destinato perpetuamente ad uso pubblico.

4.3 - Sistemazione del verde

Nell'elaborato di progetto sono individuati gli spazi da destinare a verde pubblico.

Il progetto esecutivo dovrà specificare le essenze consigliate e quelle escluse.

4.4 - Pavimentazioni

Il progetto esecutivo dovrà definire i tipi di pavimentazione, con riferimento all'uso degli spazi proposti dal piano.

I materiali utilizzabili sono i seguenti:

- 1) per i percorsi pedonali e per il traffico veicolare rallentato; blocchetti di porfido, lastricato di pietra;
- 2) per i percorsi pedonali coperti o portici; lastricato di pietra.

4.5 - Arredo urbano

La definizione e la tipologia degli elementi di arredo urbano (chioschi, panchine, tabelle, illuminazione pubblica, pensilina a protezione dei ragazzi della scuola elementare, ecc.) verrà definita dal progetto esecutivo.

5 - Interventi sugli edifici

5.1 - Interventi edilizi

La tavola 13.4.3 individua gli interventi puntuali da realizzarsi relativamente agli edifici compresi all'interno della Z.T.O. "A"

La tavola suddetta indica la massima volumetria ammissibile per ogni singolo edificio; la minima non potrà essere inferiore al 75% della massima.

Nella stessa tavola è indicata l'altezza dell'edificio. L'altezza è la massima ammessa. Altezze diverse potranno essere usate per graduare i vari corpi di fabbrica, sempre che sia rispettato il volume massimo consentito.

5.2 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono ammesse solo quelle previste nell'art. 22.

La tavola 13.4.3 indica le destinazioni d'uso dei fabbricati.

I piani terra degli edifici con porticato devono avere destinazione d'uso commerciale direzionale.

5.3 - Grado di finitura degli interventi edilizi

Il progetto edilizio dovrà indicare in modo chiaro i seguenti elementi:

1. materiali e finiture di rivestimento;
2. colori;
3. porte e finestre, terrazze, ringhiere, ecc.;
4. coperture;
5. grondaie, camini, ecc.

Sarà cura del Comune predisporre un piano colore per gli edifici dell'intero "Ambito".

ARTICOLO 28

S.A.V. ZONE OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI

1) Disciplina dell'attività edilizia

Si tratta di ambiti territoriali che sono state oggetto di pianificazione attuativa e pertanto sono confermati gli strumenti attuativi vigenti e le N.T.A. di ciascuno di essi, nonché la normativa urbanistica che li ha generati.

Tali ambiti territoriali sono:

1. Piano di lottizzazione di iniziativa privata Marangoni – Mion ora Italconst S.r.l., approvato con delibera di C.C. n° 14 in data 09/06/1993 e successive varianti;
2. Piano Particolareggiato denominato convenzionalmente “ S.S. n° 11 - Zona industriale”, approvato con delibera di C.C. n° 28 del 26/09/1995 e successive varianti;
3. Piano di Lottizzazione di iniziativa privata artigianale industriale denominato convenzionalmente “P.d.L. Carraro Molon Bamstil ed altri”, approvato con delibera di C.C. n° 15 del 19/04/1999 e successive varianti;
4. Piano Particolareggiato denominato convenzionalmente “P.P. Moneghina”: approvato con delibera di C.C. n° 17 del 22/05/2000 e successive varianti;
5. *Piano di recupero di iniziativa privata denominato "LA RISARONA" approvato con delibera di C.C. n. 13 del 08.06.2006 e successive varianti⁽¹⁾;*

L'attività edilizia è disciplinata dalle norme e dalle tavole approvate dei citati piani attuativi e dalle presenti norme, per le parti compatibili con la normativa che ha generato originariamente i suddetti piani.

2) Attuazione

Gli interventi edilizi diretti si realizzano mediante i seguenti singoli provvedimenti:

- Denunce di inizio di attività come disciplinate dal capo III del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
- Permessi di costruire.

3) Interventi ammessi

Sono consentiti tutti gli interventi previsti nei singoli piani attuativi da realizzarsi secondo le modalità contenute nelle rispettive norme tecniche di attuazione.

4) Validità dei piani

Sono ammesse le destinazioni d'uso riportate nelle N.T.A. collegate allo S.U.A.

La validità dei piani è regolata dalla Legge Regionale vigente.

Note:

⁽¹⁾ *punto aggiunto con VARIANTE N. 9, al P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 3225 del 27.10.2009.*

ARTICOLO 29
ZONE SOGGETTE A PIANI URBANISTICI CHE CONTENGONO SPECIFICHE
DEFINIZIONI PROGETTUALI

1 – Piani urbanistici compresi nell'ambito di riqualificazione ambientale di cui al precedente art. 27:

3.1 S.U.A. 1

Il piano attuativo, così denominato nella tav. 13.1, è definito progettualmente nel contesto della tav. 13.4.3. Esso costituisce la soluzione progettuale di una parte del nuovo sistema delle "piazze" del centro del capoluogo e può essere di iniziativa pubblica e/o privata e all'interno dello stesso sono definite tutte le aree destinate a soddisfare il fabbisogno di aree pubbliche.

L'edificio proposto riveste molta importanza nel contesto generale e ha la funzione di congiunzione ed integrazione con l'edificazione prevista nel piano attuativo prospiciente denominato S.U.A. 2, nella Tav. 13.1.

Nella tavola 13.4.3 è indicata la massima volumetria ammissibile; la minima non potrà essere inferiore al 75% della massima.

Nella stessa tavola è indicata l'altezza dell'edificio. L'altezza è la massima ammessa. Altezze diverse potranno essere usate per graduare i vari corpi di fabbrica, sempre che sia rispettato il volume massimo consentito.

La conformazione planimetrica dell'edificio, che definisce l'elemento progettuale speculare con l'edificio prospiciente, inserito nell'ambito del piano attuativo denominato S.U.A. 2, ha carattere prescrittivo, mentre la sagoma indicata nella tavola 13.4.3 è indicativa.

In sede di redazione del piano attuativo dovranno essere definiti:

- gli elementi geometrici, tipologici e architettonici caratterizzanti l'edificio, che dovranno conformarsi a criteri di omogeneità e specularità progettuale con quello prospiciente, inserito nel contesto dell'ambito soggetto a piano attuativo denominato S.U.A. 2 e/o costituire le linee guida per la sua successiva definizione a livello edilizio;
- gli allineamenti obbligatori e la sagoma limite;
- i percorsi coperti, al piano terra, che dovranno contornare lo spazio aperto, a – Corte;
- gli eventuali elementi aventi caratteristiche comuni e di complementarità con l'edificio speculare.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- commerciale direzionale per il piano terra;
- direzionale, residenziale per i piani primo e secondo.

L'insediamento di attività commerciali al dettaglio e direzionali è ammesso nella misura massima del 30% del volume, mentre non si applicano i limiti volumetrici per le attrezzature pubbliche e servizi sociali di cui alla lett. e) del punto 1 dell'art. 22.

Il piano attuativo potrà altresì indicare l'ubicazione di medie strutture commerciali, come individuate all'art. 17, comma 1 lett. a) della L.R. 13.08.2004, n. 15, fino al limite di mq. 500 di superficie di vendita (S.v.) per singola attività: in questo caso dovranno essere previsti e/o verificati gli standard specifici, come definiti all'art. 16 lettere c) e d) del punto 2 dell'art. 16 della L.R. 13.08.2004, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree a funzione pubblica (parcheggi, giardino di quartiere, percorsi pedonali scoperti) sono indicativi. Soluzioni diverse possono essere adottate in sede di stesura del Piano attuativo purché le superfici delle rispettive aree non siano inferiori a quanto indicato nella tavola 13.4.3.

1.2 S.U.A. 2

Il piano attuativo così denominato è definito progettualmente nel contesto della tav. 13.4.3 e all'interno dello stesso sono definite tutte le aree destinate a soddisfare il fabbisogno di aree pubbliche.

Esso costituisce la soluzione progettuale di una parte del nuovo sistema delle "piazze" del centro del capoluogo e può essere di iniziativa pubblica e/o privata.

Le tipologie edilizie previste sono fortemente caratterizzanti e si prefiggono di costituire un centro riconoscibile accanto agli edifici più significativi per la collettività.

Nella tavola 13.4.3 sono indicate le volumetrie e le altezze di ogni singolo edificio.

Le volumetrie indicate, sono le massime ammissibili; le minime non potranno essere inferiori al 75% delle massime.

In particolare:

- l'edificio contraddistinto con la lett. "A" sarà definito progettualmente dall'Amministrazione Comunale contestualmente a quello degli altri edifici adiacenti al Centro Civico, nel contesto del S.U.A. 3 ;
- la conformazione planimetrica dell'edificio contraddistinto con la lett. "D", che definisce l'elemento progettuale speculare con quello prospiciente, inserito nell'ambito del piano

attuativo denominato S.U.A. 1, ha carattere prescrittivo, mentre la sagoma indicata nella tavola 13.4.3 è indicativa.

In sede di redazione del piano attuativo dovranno essere definiti:

- gli elementi geometrici, tipologici e architettonici caratterizzanti gli edifici previsti, che dovranno conformarsi a criteri di omogeneità progettuale con quelli contermini, tenuto conto delle specifiche e particolari relazioni di reciprocità;
- gli allineamenti obbligatori e le sagome limite;
- i percorsi coperti, al piano terra, che dovranno contornare lo spazio aperto, a – Corte, per l'edificio contraddistinto con la lett. "D";
- gli eventuali elementi aventi caratteristiche comuni e di complementarietà con gli edifici contermini;

In particolare e ad integrazione di quanto sopra disposto, gli elementi geometrici, tipologici e architettonici caratterizzanti l'edificio contraddistinto con la lett. "D", dovranno conformarsi a criteri di omogeneità e specularietà progettuale con l'edificio prospiciente, inserito nel contesto dell'ambito soggetto a piano attuativo denominato S.U.A. 1 e/o costituire le linee guida per la sua successiva definizione a livello edilizio.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle specificatamente indicate sulla tavola 13.4.3 per quanto attiene all'edificio contraddistinto con la lett. "A", mentre per gli altri edifici sono ammesse le seguenti destinazioni:

- commerciale direzionale per il piano terra;
- direzionale, residenziale per i piani primo e secondo.

L'insediamento di attività commerciali al dettaglio e direzionali è ammesso nella misura massima del 30% del volume, mentre non si applicano i limiti volumetrici per le attrezzature pubbliche e servizi sociali di cui alla lett. e) del punto 1 dell'art. 22.

Il piano attuativo potrà altresì indicare l'ubicazione di medie strutture commerciali, come definite dall'art. 14, comma 1 lett. A) della L.R. 37/99 fino al limite di mq. 500 di superficie di vendita (S.v.) per singola attività: in questo caso dovranno essere previsti e/o verificati gli standard specifici, come definiti all'art. 16 lettere c) e d) del punto 2 dell'art. 16 della L.R. 13.08.2004, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree a funzione pubblica (parcheggi, percorsi pedonali scoperti....ecc) sono indicativi. Soluzioni diverse possono essere adottate in sede di stesura del Piano attuativo purché le superfici delle rispettive aree non siano inferiori a quanto indicato nella tavola 13.4.3

1.3 S.U.A. 3

Il piano attuativo, così denominato nella tav. 13.3, è definito progettualmente nel contesto della tav. 13.4.3 e all'interno dello stesso sono definite tutte le aree destinate a soddisfare il fabbisogno di aree pubbliche.

Esso costituisce la soluzione progettuale della parte con funzione pubblica del nuovo sistema delle "piazze" del centro di Grumolo delle Abbadesse.

Nella tavola 13.4.3 sono indicati:

- 1) la nuova viabilità meccanica;*
- 2) le aree da destinare a parcheggio;*
- 3) un'ampia area con funzione pubblica dove dovrà sorgere la nuova sede municipale che al suo interno dovrà ospitare la biblioteca, il centro culturale, una sala riunioni e altri uffici con destinazione pubblica (nuovo centro civico);*
- 4) un'area convenzionalmente identificata con la sigla C2/5, nella tavola 13.3.1 del P.R.G., a destinazione abitativa, ove è previsto un complesso di edifici a diversa conformazione planovolumetrica;*
- 5) un'area ove è insediata attualmente la scuola elementare, che sarà dimessa a seguito dell'attuazione del nuovo polo scolastico previsto dal P.R.G.; a tale area, convenzionalmente identificata con la sigla C2/5bis, nella tavola 13.3.1 del P.R.G., è stata assegnata una specifica ed adeguata edificabilità, la cui realizzazione avverrà attraverso un patto perequativo che coinvolgerà la realizzazione della nuova infrastruttura scolastica ⁽¹⁾.*

Le tipologie edilizie indicate nella tavola 13.4.3 hanno carattere prescrittivo, mentre la sagoma degli edifici è indicativa ⁽¹⁾.

Hanno carattere indicativo anche le aree a funzione pubblica (parcheggi, percorsi pedonali scoperti, conformazione degli spazi porticati ecc.); soluzioni diverse possono essere adottate in sede di stesura del Piano attuativo purché le superfici delle rispettive aree non siano inferiori a quanto indicato nella tavola 13.4.3.

Le destinazioni d'uso saranno così articolate:

- a) riguardo all'edificio compreso nell'area con funzione pubblica le funzioni specifiche saranno stabilite dal piano attuativo tenuto conto delle necessità contingenti ed inserendo, in misura appropriata, anche la funzione residenziale;*

- b) *riguardo l'insediamento residenziale previsto nell'area convenzionalmente identificata con la sigla C2/5, nella tavola 13.3.1 del P.R.G., alla quale è stata attribuita una precisa capacità edificatoria, l'insediamento di attività commerciali al dettaglio e direzionali è ammesso nella misura massima del 30% del volume, mentre non si applicano i limiti volumetrici per le attrezzature pubbliche e servizi sociali di cui alla lett. e) del punto 1 dell'art. 22;*
- c) *riguardo l'area convenzionalmente identificata con la sigla C2/5bis, nella tavola 13.3.1 del P.R.G., sopra citata, la destinazione d'uso principale è quella residenziale e sono ammesse le funzioni compatibili con essa, come disposto al punto 6 dell'art. 26⁽¹⁾.*

Il piano attuativo potrà altresì indicare l'ubicazione di medie strutture commerciali, come individuate all'art. 17, comma 1 lett. a) della L.R. 13.08.2004, n. 15, e successive modifiche ed integrazioni⁽²⁾, fino al limite di mq. 500 di superficie di vendita (S.v.) per singola attività: in questo caso dovranno essere previsti e/o verificati gli standard specifici, come definiti all'art. 16 lettere c) e d) del punto 2 dell'art. 16 della L.R. 13.08.2004, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella progettazione del P.P. dovranno trovare armoniche soluzioni architettoniche i nuovi volumi proposti con gli spazi scoperti tra i quali dovrà trovare adeguata collocazione la nuova piazza, elemento portante di tutta la progettazione urbana.

Nella tavola 13.4.3 è indicata la massima volumetria ammissibile di ogni singolo edificio, la minima non potrà essere inferiore al 75% della massima.

Nella stessa tavola sono indicate le volumetrie massime ammesse.

Note:

⁽¹⁾ *paragrafo modificato con la VARIANTE N. 9 al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 3225 del 27.10.2009;*

⁽²⁾ *paragrafo modificato con la VARIANTE N. 9 al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 3225 del 27.10.2009;*

2 – Piani urbanistici con interventi predefiniti previsti nel Capoluogo

2.1 – S.U.A. 4 - *Eliminato*⁽¹⁾

Scheda area chiesetta di Rasega : *Eliminata*⁽¹⁾

Note:

⁽¹⁾ *punto e scheda eliminati con la VARIANTE N. 14 al P.R.G. , approvata con D.C.C. n. 53 del 25.11.2009.*

3 -Piani urbanistici previsti nelle frazioni di Sarmego e Vancimuglio

3.1 – S.U.A. 5

Il piano attuativo così denominato corrisponde alla soluzione progettuale proposta per la riqualificazione del centro di Sarmego e comprende varie zone per spazi pubblici.

Nella tavola 13.3.2 sono indicati, l'area destinata a parcheggio, la piazza, e lo spazio a funzione pubblica dove dovrà sorgere un nuovo edificio con funzione di casa per il culto, sala riunioni, centro polifunzionale, abitazione per i sacerdoti.

Nella progettazione del P.P. dovranno trovare armoniche soluzioni architettoniche i nuovi volumi proposti con gli spazi scoperti tra i quali dovrà trovare adeguata collocazione la nuova piazza, elemento portante di tutta la progettazione urbana.

Nella tavola 13.3.2 è indicata la massima volumetria ammissibile, la minima non potrà essere inferiore al 75% della massima.

3.2 – S.U.A. 6⁽¹⁾

Il piano attuativo, così denominato comprende due Z.T.O. destinate a spazi pubblici a servizio delle residenze e specificatamente un'area destinata a parcheggio ed una per attrezzature di interesse collettivo, nella quale sarà previsto un edificio polifunzionale.

Nell'edificio, oltre alle destinazioni previste al punto 1 dell'art. 36, potranno essere previste anche e specificatamente sedi per ambulatori medici, per uffici pubblici e/o privati che gestiscono servizi di utilità pubblica o generale, per laboratori pubblici e privati di ricerca o di servizio di attività economiche, per attività di artigianato artistico, per laboratori di musica, di pittura e scultura, per impianti dedicati alla pratica sportiva che non necessitano di grande superficie di pavimento, per mostre e gallerie, per riunioni e/o eventi, per autorimesse pubbliche e private.

Ad integrazione di quanto disposto al punto 1 dell'art. 36, l'edificazione nell'area destinata all'insediamento di attrezzature d'interesse collettivo dovrà rispettare i seguenti parametri:

- a) indice fondiario di copertura massimo: 35% della superficie dell'area;*
- b) densità fondiaria massima: 2 mc/mq;*
- c) altezza massima: m. 9,00;*

Ad integrazione di quanto specificato al 2° comma, in merito alle destinazioni d'uso, potrà essere realizzata:

- *una quota di destinazione commerciale di vicinato (negozi) a servizio dell'insediamento pari al 20 % del volume complessivamente edificato;*

- *una quota di destinazione residenziale pari al 30% del volume complessivamente edificato.*
Ad eccezione di quanto disposto al comma 3 dell'art. 36 tutti le opere previste nelle aree soggette a piano attuativo saranno realizzate dai privati e, attraverso un patto perequativo, una quota delle opere potrà essere mantenuta in proprietà del privato.
Il patto perequativo, contenuto nel contesto della convenzione urbanistica, stabilirà quali opere potranno essere mantenute in proprietà dal privato e quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, tenuto conto che ad esso dovrà essere corrisposto almeno il 51% del valore di costruzione delle opere previste.
Il piano attuativo dovrà essere congiuntamente di iniziativa pubblica e privata.

Note:

⁽¹⁾ punto aggiunto con la *VARIANTE N. 9 al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 3225 del 27.10.2009.*

ARTICOLO 29bis SISTEMA DELLE ASTE FLUVIALI

In tale ambiti il Comune predispone piani attuativi a valenza paesistica finalizzati alla riqualificazione delle parti di territorio compromesse sotto il profilo ambientale e/o finalizzati alla tutela, conservazione e fruizione dell'ambiente.

Le eventuali richieste di nuove costruzioni, nonché gli interventi di cui alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, richiesti all'interno di tali ambiti, in assenza dei piani di cui al comma precedente, sono soggette a verifica ambientale da parte della Commissione Edilizia integrata a sensi dell'art. 6 della L.R. 63/94 e successive modifiche e integrazioni, fatte salve le disposizioni per i casi in cui l'area sia compresa in zona di vincolo paesaggistico a sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004).

ARTICOLO 29tris VERDE PRIVATO

1- Definizione

Si tratta, in genere, di aree comprese all'interno di ambiti territoriali soggetti a piani attuativi, che rimangono nella disponibilità dei privati e sono inibite all'edificazione.

2- Utilizzazione e attività ammesse.

Tali aree non sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree contermini e possono essere destinate all'attività agricola senza la creazione di volumi, ad orti urbani.

Potranno essere, altresì, utilizzate temporaneamente ed in occasione di manifestazioni pubbliche per attività connesse e complementari allo svolgimento delle stesse e per necessità impellenti derivanti dall'accadimento di calamità naturali o per emergenze ambientali.

Altre e diverse utilizzazioni, sempre che non comportino la creazione di volumi, potranno essere consentite, previa deliberazione del Consiglio Comunale, tenuto conto della specificità del sito interessato.

CAPO II° - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Le zone D sono quelle che il P.R.G. destina ad attività produttive (artigianali, industriali, commerciali e terziarie).

Si tratta di quelle parti del territorio comunale destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali e direzionali, con i relativi servizi o dell'area di pertinenza degli impianti isolati che il piano ritenga di mantenere.

Il P.R.G. prevede 4 tipi di zona D. Esse sono:

D1: zone industriali, artigianali, con presenze commerciali, di completamento e di espansione;

D2: zona commerciale, direzionale e artigianale di espansione;

D3: zona mista, ove le funzioni prevalenti previste sono di tipo terziario e di interesse collettivo.

D4: zona agro-industriale;

D5: zona mista: commerciale – alberghiera isolata di completamento.

ARTICOLO 30

Z.T.O. "D1" - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, CON PRESENZE COMMERCIALI, DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

1 - Definizione

Si tratta delle zone destinate a insediamenti artigianali, industriali con presenza di attività commerciali esistenti e di zone destinate ai nuovi insediamenti industriali, artigianali, con presenze commerciali.

La zona D1 è suddivisa in tre sottozone:

ZONA D1.1 - Industriale, artigianale con presenze commerciali, di completamento.

Si tratta di zone destinate a insediamenti artigianali, industriali e commerciali in cui si intende conservare la destinazione d'uso e ammettere la ristrutturazione, l'ampliamento, nonché nuove costruzioni;

ZONA D1.2 - Industriali, artigianali isolate, di completamento.

Si tratta di impianto industriale/artigianale esistente che viene confermato nella sua ubicazione e la relativa attività edilizia all'interno dell'area di pertinenza.

ZONA D1.3 - Artigianale e industriale, con presenze commerciali, di espansione.

Si tratta di zone destinate ai nuovi insediamenti industriali, artigianali, commerciali e direzionali.

ZONA D1.3 speciale - Artigianale di espansione con presenze commerciali esistenti.

Si tratta una zona particolare che comprende due ambiti fondiari distinti, di cui uno edificato, che si attuano con modalità d'intervento differenziate.

2 - Disciplina dell'attività edilizia

L'attività edilizia nelle Z.T.O. "D1" è disciplinata:

- a) dalle norme vigenti;
- b) dalla TAV. 13.1 in scala 1:5000;
- c) dalla TAV. 13.3 in scala 1:2000;

3 - Destinazioni d'uso

3.1 Destinazioni d'uso consentite

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività artigianali ed industriali;
- b) attività commerciali all'ingrosso e ad esse assimilabili;
- c) attività d'interesse collettivo al servizio della zona;
- d) attività commerciali al dettaglio per l'insediamento di medie strutture di vendita, come individuate all'art. 17, comma 1, lettera a) della L.R. 13.08.2004, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni, con l'esclusione delle Grandi strutture e dei Centri commerciali;
- e) attività per lo svago;
- f) ristoranti e bar;
- g) la residenza è ammessa, in ogni caso e con riferimento alla singola unità produttiva, nel limite massimo di volume di mc. 500, inteso come prodotto della S. lorda di pavimento (S.U.) X l'altezza lorda (H interna + spessore del solaio), per il titolare dell'impianto e/o il custode, con il ricavo massimo di n. 2 alloggi.

3.2 - Attività artigianali ed industriali escluse:

In considerazione delle dimensioni del Comune, delle caratteristiche dell'edificato circostante e delle limitate capacità d'intervento in caso di emergenze ambientali, eventualmente causate da insediamenti produttivi di notevoli impatto sul territorio, con riferimento all'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.S., (attuale D.M. 05/09/94), sono escluse le attività come di seguito elencate:

- Attività insalubri di 1° classe
 - a) Sostanze chimiche: sono escluse tutte le produzioni(1 - 116)
 - b) Prodotti e materiali: sono escluse le voci da 2 a 5, da 7 a 21, da 29 a 33, 35, da 40 a 42, 44, 46, da 49 a 51, 55, 56, da 62 a 64, 66, da 68 a 70, 79, 82, 83, 85, 86, da 88 a 92, da 100 a 107, 110, 111, 113 e 115.
 - c) Attività industriali: sono escluse le voci 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, dal 14 al 19, 23, dal 25 al 28.
- Attività insalubri di 2° classe
 - a) Sostanze chimiche: tutte le produzioni (1 - 10);
 - b) Materiali e prodotti: 5, 14, 24, 29;
 - c) Attività industriali: 2, 6, 7, 8, 13, 15;

L'insediamento di attività non compatibili comporta la revoca del certificato di agibilità e autorizza il Sindaco ad emanare un provvedimento di sospensione dell'esercizio dell'attività incompatibile.

In deroga alle disposizione di cui sopra, nelle zone D 1.1 (Industriale, artigianale con presenze commerciali, di completamento), le attività produttive in esercizio alla data di adozione della variante al P.R.G., in contrasto con le disposizioni di cui al punto 3.2, non sono soggette ad alcuna procedura coattiva e per esse sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c), e d) dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, la costruzione di impianti accessori strettamente necessari all'eliminazione di emissioni nocive e moleste entro i limiti di edificabilità consentiti nella zona.

3.3 - Disposizioni particolari sulle destinazioni d'uso compatibili

Gli insediamenti di cui alle lett. d), e) ed f) (medie strutture di vendita, attività per lo svago, ristoranti e bar) sono consentiti in misura non superiore al 30% della S. lorda di pavimento complessiva (S.U.), con riferimento al lotto considerato.

E' comunque consentito l'insediamento di attività per lo svago, in deroga al limite fissato al comma precedente, qualora tale insediamento costituisca presenza isolata nel contesto produttivo e non occupi una superficie maggiore del 10% della capacità insediativa dello stesso.

Oltre al parcheggio privato di cui al punto successivo, dovranno essere reperiti all'interno della superficie fondiaria oggetto dell'intervento:

- per le attività di cui alla lett. d) (medie strutture), gli standard di parcheggio di cui alle lettere c) e d) del punto 2 dell'art. 16 della L.R. 13.08.2004, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni;
- per le attività di cui alla lett. e) (attività per lo svago), aree da destinare a verde e parcheggio pari a 0.8 mq./mq. di superficie lorda di pavimento (S.U.), di cui almeno la metà a parcheggio.

Diverse tipologie commerciali al dettaglio, diverse dalle medie strutture di cui alla lett. d), sono ammesse solo se connesse con l'attività produttiva a cui si rapportano.

4 - Attuazione

4.1 - ZONA D1.1 - Industriale, artigianale con presenze commerciali di completamento

In queste zone il P.R.G. si attua, di norma, mediante l'intervento edilizio diretto.

Qualora si renda necessario o venga proposta la realizzazione delle opere di urbanizzazione, si richiama integralmente, ai fini applicativi, anche per la fattispecie in esame, il disposto di cui al comma 3 del punto 2 dell'art. 24.

Qualora venisse imposta la redazione di uno S.U.A. si precisa che la percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta fino al 2% convenzione in cui al Comune attiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

- Tipologia edilizia: edifici isolati od in linea secondo le esigenze produttive.
- Rapporto di copertura fondiaria massimo: R.C.F. = 50 % della superficie fondiaria
- Numero di piani: n° 2 piani fuori terra.
- Distanza tra fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10.00. Le cabine relative agli impianti di elettricità, gas o acquedotto se necessarie all'azienda e concordate con gli Enti erogatori potranno essere costruite con distacco minimo dalle strade e dagli edifici confinanti secondo le norme del Codice Civile.
- Distanza dalle fasce di rispetto stradale statale ed autostradale: è ammessa la costruzione al limite della fascia di rispetto.
- Distanze dai confini di proprietà: è ammessa la costruzione fino a confine previo consenso registrato e trascritto del proprietario o aventi titolo del fondo confinante. In mancanza di suddetto consenso la distanza dal confine di proprietà sarà di m. 5.00.
- Distanza dalle strade:
 - dall'Autostrada (tipo A): m. 30,00 dal confine stradale;
 - dalla S.S. n° 11 (via Nazionale): m. 20,00 dal confine stradale;

- dalla Strada Provinciale delle Abbadesse: m. 10,00 dal confine stradale;
- dalle Strade Comunali (tipo E ed F):
 - m. 5,00 dal ciglio stradale per strade di larghezza < di m. 7,00;
 - m. 7,50 dal ciglio stradale per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
 - m. 10,00 dal ciglio stradale per strade di larghezza > di m. 15,00.

E' ammessa l'edificazione di nuovi fabbricati in allineamento con gli edifici esistenti purché ne esistano, allineati, almeno in numero di due.

E' comunque ammesso l'ampliamento e la sopraelevazione di edifici esistenti, anche in assenza di allineamento, con i seguenti limiti:

- per gli ampliamenti, l'estensione del fronte ampliato non potrà essere superiore al 30% di quello esistente;
- per le sopraelevazioni l'altezza massima consentita sarà:
 - m. 5,00 per un valore di (L+D) pari o minore di m. 3,00;
 - m. 8,00 per un valore di (L+D) compreso tra m. 3,00 e m. 6,00;
 - m. 10,00 per un valore di (L+D) > di m. 6,00;

dove (L+D) sta ad indicare la larghezza della strada maggiorata della distanza del fabbricato dal ciglio stradale relativo.

- Parcheggi Privati

La quantità di parcheggi privati, con riferimento a quanto disposto dall'articolo "Parcheggi Privati" del Regolamento Edilizio è la seguente:

A) Nel caso di nuove costruzioni e demolizioni integrali con ricostruzione:

- 1) per le attività produttive di cui alla lett. a) e b) del punto 3: 1/10 della superficie fondiaria;
- 2) per la residenza: 1 mq ogni 10 mc di costruzione, all'interno o a raso nell'area pertinenziale, in aggiunta a quelli di cui al punto A.1
- 3) per le attività di interesse collettivo: 50% della sup. lorda di pavimento (S.U.);
- 4) per le attività di cui alle lett. d), e) ed f): 100% della S.U.

B) Nel caso di ristrutturazione ed ampliamento comportanti un aumento delle unità attive:

- 5) per gli insediamenti di cui al precedente punto A.1, alla quantità del parcheggio esistente e documentato dovrà essere aggiunta la quantità afferente alle nuove unità attive, nella misura prevista per le nuove costruzioni e con riferimento alla superficie fondiaria di pertinenza;
- 6) per gli insediamenti di cui al punto A.2, dovrà essere previsto e/o verificata la presenza o dotazione di almeno un posto auto fruibile all'interno del corpo dell'edificio o a raso sull'area scoperta, per ogni nuova unità, compreso l'esistente;
- 7) per gli insediamenti di cui al punto A.3 e A.4, alla quantità di parcheggio esistente e documentata dovrà essere aggiunta la quantità afferente alle nuove unità produttive, nella misura prevista per le nuove costruzioni.

- Superfici scoperte

Le superfici scoperte dovranno essere, per quanto possibile sistemate a verde con l'impianto di essenze arboree collocate in apposite aree, quali interventi di mitigazione ambientale e, al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani, è necessario prevedere, almeno in parte, pavimentazioni permeabili.

Nella realizzazione di interventi di nuove costruzioni, ristrutturazioni totale e/o ampliamenti che superano il 50% della SC esistente, le superfici scoperte dovranno essere sistemate a verde con l'impianto di essenze arboree nella misura prevista dall'art. 61 del Regolamento di edilizia.

- Piani interrati

La previsione di piani interrati, compresa l'eventuale estensione degli stessi oltre al limite della sagoma emergente, dovrà essere preceduto e corredato da un'accurata indagine idrogeologica e prevedere adeguati sistemi di drenaggio e/o prosciugamento affidabili e continuativi: gli accessi ai vani interrati, qualora sono previsti avvenire attraverso rampe esterne, l'impatto ambientale di queste ultime dovrà essere opportunamente mitigato mediante interventi adeguati (pergole, alberate ecc.).

- Specifiche ed ulteriori norme di inserimento ambientale

Per gli interventi edilizi volti alla realizzazioni di nuovi fabbricati, gli ampliamenti e la ricostruzione di quelli esistenti, inseriti in lotti contermini con le zone rurali, si dovrà tenere conto delle disposizioni che seguono.

L'inserimento nell'ambiente dovrà avvenire attraverso la definizione di adeguate soluzioni architettoniche e formali, nonché l'uso di colorazioni e materiali, tendenti a mitigarne l'impatto visivo.

Tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, aree di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona; i piazzali di carico e scarico delle merci dovranno essere mantenuti a verde o pavimentati con sistemi che mantengano la massima permeabilità del suolo.

Lungo i confini dovrà essere posto un filare di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fuso, per una profondità minima di m. 5,00.

- Prescrizioni di ordine geologico

Per le zone poste in fregio al tracciato autostradale, sottolineando la possibilità di fenomeni di cedimento dovuti ad assestamento in caso di concentrazione di forti carichi elevati, si prescrive che tale aspetto dovrà essere valutato in sede di progettazione dei singoli interventi.

4.1 bis - ZONA D1.1 – speciale ⁽¹⁾

Con scheda puntuale ^{(2) (4)}, *allegata in calce al presente articolo, è stata definita, nella frazione di Vancimuglio, una zona D1.1 speciale.*

La scheda disciplina gli interventi massimi consentiti e le destinazioni d'uso ammesse.

Per quanto non previsto nella scheda in calce si rimanda alle disposizioni del presente articolo.

4.2 - ZONA D1.2 - Industriale/ artigianale isolata di completamento.

Si tratta di impianto industriale/artigianale esistente che viene confermato nella sua ubicazione e la relativa attività edilizia all'interno dell'area di pertinenza ed il P.R.G. si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

- Tipologia edilizia: edificio/i isolato/i.

- Rapporto di copertura fondiario massimo: R.C.F. = 60 % della superficie fondiaria

- Numero di piani: n° 1 piano fuori terra per l'attività produttiva e n° 2 piani per la parte destinata agli uffici e/o abitazione

- Distanza tra fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10.00. Le cabine relative agli impianti di elettricità, gas o acquedotto se necessarie all'azienda e concordate con gli Enti erogatori potranno essere costruite con distacco minimo dalle strade e dagli edifici confinanti secondo le norme del Codice Civile.

- Distanze dai confini di proprietà: è ammessa la costruzione fino a confine previo consenso registrato e trascritto del proprietario o aventi titolo del fondo confinante.

In mancanza di suddetto consenso la distanza dal confine di proprietà sarà di m. 5,00.

- Distanza dalla strada comunale: m.. 20,00

- Parcheggi Privati

La quantità di parcheggi privati, con riferimento a quanto disposto dall'articolo "Parcheggi Privati" del Regolamento Edilizio è la seguente:

A) Nel caso di demolizione integrale con ricostruzione:

1) per le attività produttive di cui alla lett. a) e b) del punto 3: 1/10 della superficie fondiaria;

2) per la residenza: 1 mq ogni 10 mc di costruzione, all'interno o a raso nell'area pertinenziale, in aggiunta a quelli di cui al punto A.1

B) Nel caso di ristrutturazione ed ampliamento comportanti un aumento delle unità attive:

per gli insediamenti di cui al precedente punto A.1, alla quantità del parcheggio esistente e documentato dovrà essere aggiunta la quantità afferente alle nuove unità attive, nella misura prevista per le nuove costruzioni e con riferimento alla superficie fondiaria di pertinenza;

per gli insediamenti di cui al punto A.2, dovrà essere previsto e/o verificata la presenza o dotazione di almeno un posto auto fruibile all'interno del corpo dell'edificio o a raso sull'area scoperta, per ogni nuova unità, compreso l'esistente;

- Destinazioni d'uso

Ad eccezione di quanto previsto dalla norma generale enunciata al punto 3:

- nel contesto considerato è consentito il mantenimento dell'attività in atto;
- nel caso di mutamento dell'indirizzo produttivo, sono escluse le attività elencate al punto 3.2;
- non sono consentite le attività elencate dal punto c) al punto f) del punto 3.1, mentre la residenza è ammessa nei limiti di cui al punto g).

- Superfici scoperte:

Le superfici scoperte dovranno essere, per quanto possibile sistemate a verde con l'impianto di essenze arboree collocate in apposite aree, quali interventi di mitigazione ambientale e, al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani, è necessario prevedere, almeno in parte, pavimentazioni permeabili.

- Piani interrati:

La previsione di piani interrati, compresa l'eventuale estensione degli stessi oltre al limite della sagoma emergente, dovrà essere preceduto e corredato da un'accurata indagine

idrogeologica e prevedere adeguati sistemi di drenaggio e/o prosciugamento affidabili e continuativi: gli accessi ai vani interrati, qualora sono previsti avvenire attraverso rampe esterne; l'impatto ambientale di quest'ultime dovrà essere opportunamente mitigato mediante interventi adeguati (pergole, alberate ecc.).

4.3 - **ZONA D1.3 - Industriale, artigianale con presenze commerciali di ESPANSIONE.**

Sono zone destinate ai nuovi insediamenti industriali, artigianali, con presenze commerciali.

In queste zone il P.R.G. si attua mediante la redazione di strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.).

Fino all'approvazione degli S.U.A. non è ammessa alcuna nuova costruzione.

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella redazione degli S.U.A. dovranno essere riservate le aree a standard per servizi, verde e parcheggi previsti dall'art. 25, 10° comma punti 1 e 2 della L.R. 61/85 e succ. modifiche ed integrazioni e, per quanto attiene alle medie strutture di vendita, , devono essere previste aree destinate a parcheggio in misura non inferiore a quanto indicato alle lettere c) e d) del punto 2 dell'art. 16 della L.R. 13.08.2004 n. 15 e successive modifiche ed integrazioni e con le modalità di cui al successivo punto 3.

Qualora nel perimetro degli S.U.A., segnalate nelle tavole di P.R.G., sono previste aree di urbanizzazione secondaria, le medesime saranno realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria previste.

Qualora in sede di progetto edilizio fossero previsti insediamenti di attività commerciali comportanti la necessità di reperire quote di spazi pubblici in eccedenza rispetto a quelli già previsti dal piano attuativo approvato, tale maggiore quota andrà reperita all'interno della superficie fondiaria oggetto dell'intervento.

In riferimento ai rapporti di dimensionamento di cui all'art. 25 della L.R. 61/85 e successive modifiche, si precisa che la percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta fino al 4% mediante convenzione in cui il Comune attiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

- Tipologia edilizia: edifici isolati a blocco o in linea secondo le esigenze di produzione;
- Indice max di copertura fondiaria (R.C.F.): 50% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: m. 10;
- Distanza dai confini: m. 5,00 e/o secondo le specifiche disposizioni dello strumento urbanistico attuativo;
- Distanza minima tra fabbricati: m. 10 e/o quella prevista dallo S.U.A. con previsioni planimetriche
- Distanza dalle strade: le distanze dalle strade sono stabilite dallo strumento urbanistico attuativo, che dovrà tenere conto degli allineamenti e di quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 02/04/68 n° 1444.
- Parcheggi privati: la quantità di parcheggi privati, con riferimento a quanto disposto dall'articolo "Parcheggi Privati" del Regolamento Edilizio è la seguente:
 1. 1/10 della sup. fondiaria di pertinenza per le attività produttive (lett. a) e b)) del punto 3.1;
 2. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, all'interno o a raso nell'area di pertinenza, per la residenza, in aggiunta di quello di cui al punto 1;
 3. 50% della sup. lorda di pavimento (S.U.) per le attività di interesse collettivo e direzionali, in rapporto al peso volumetrico nel contesto dell'insediamento in cui sono inserite;
 4. 100% della S.U. presente per le attività descritte ai punti d), e) e f) del punto 3.1 del presente articolo, in rapporto al peso volumetrico dell'insediamento in cui sono inserite;

- Superfici scoperte:

Le superfici scoperte dovranno essere sistemate a verde con l'impianto di essenze arboree nella misura prevista dall'art. 61 del Regolamento edilizio e, al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani, è necessario prevedere, almeno in parte, pavimentazioni permeabili.

- Specifiche ed ulteriori norme di inserimento ambientale

1. L'inserimento dei nuovi edifici posti su lotti contermini con le zone rurali dovrà avvenire attraverso la definizione di adeguate soluzioni architettoniche e formali, nonché l'uso di colorazioni e materiali, tendenti a mitigarne l'impatto visivo.
2. Tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, aree di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona; i piazzali di carico e scarico delle merci dovranno essere mantenuti a verde o pavimentati con sistemi che mantengano la massima permeabilità del suolo.

3. Lungo i confini e la viabilità di piano dovranno essere posti filari di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fuso, per una profondità adeguata al contesto in cui si interviene.

- Piani interrati:

La realizzazione di piani interrati e l'eventuale estensione degli stessi oltre al limite della sagoma emergente dovrà trovare specifico riferimento normativo all'interno delle norme tecniche di attuazione dei singoli S.U.A., previa accurata indagine idrogeologica.

4.4 - **ZONA D1.3 speciale - Artigianale di espansione con presenze commerciali esistenti.**

Trattasi di una zona particolare, che comprende due ambiti territoriali distinti soggetti a modalità d'intervento differenziate.

Essa comprende:

- 1) ad est, un'area edificata, nella quale insistono tre (3) edifici con le relative aree di pertinenza a destinazione prevalentemente commerciale con una presenza di attività ricettiva (albergo);
- 2) ad ovest, un'area inedita, ove si intende collocare un nuovo insediamento produttivo di tipo artigianale, destinato ad accogliere gli insediamenti inseriti in zone improprie.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante la redazione di uno strumento urbanistico attuativo (S.U.A.), che preveda, tra l'altro, un intervento organico e funzionale sulla viabilità d'innesto sulla ex S.S. N.11, tendente ad eliminare il maggior numero degli accessi esistenti.

Il piano attuativo, in particolare, dovrà:

- a) prevedere la tipologia degli interventi ammessi sull'esistente e la quantità massima di ampliamento consentito, anche attraverso la redazione di apposite schede, con puntuali previsioni planovolumetriche, nonché la quantità e la collocazione dello standard relativo; esso potrà essere recepito sia all'interno che all'esterno della superficie fondiaria afferente agli insediamenti;
- b) contenere precise previsioni planovolumetriche delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici, nonché disposizioni che tengano conto degli aspetti architettonici attraverso l'introduzione di tipologie, e definizioni formali e costruttive, finalizzate ad un corretto inserimento nell'ambiente circostante, mitigandone, così, l'impatto visivo;
- c) contenere una specifica normativa che attiene alla collocazione, forma e tipologia dei messaggi pubblicitari (tabelle, insegne e quant'altro)

Fino all'approvazione degli S.U.A. non è ammessa alcuna nuova costruzione; per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella redazione degli S.U.A. dovranno essere riservate le aree a standard per servizi, verde e parcheggi previsti dall'art. 25, 10° comma punti 1 e 2 della L.R. 61/85 e succ. modifiche ed integrazioni.

Qualora nel perimetro degli S.U.A., segnalate nelle tavole di P.R.G., sono previste aree di urbanizzazione secondaria, le medesime saranno realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria previste.

In riferimento ai rapporti di dimensionamento di cui all'art. 25 della L.R. 61/85 e successive modifiche, si precisa che la percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta fino al 4% mediante convenzione in cui il Comune attiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

- Destinazioni d'uso

Ad eccezione di quanto disposto dal punto 3.1, in questa zona sono consentite esclusivamente le destinazioni d'uso di seguito indicate.

- a) Nuovi insediamenti artigianali o industriali di piccole dimensioni e a scarso impatto ambientale, con esclusione delle attività di cui al punto 3.2, per le quali, nella fattispecie, valgono le medesime disposizioni; per essi, la convenzione urbanistica stabilirà la tipologia e le modalità di scelta delle attività da insediare.
Possono essere mantenute le attività artigianali esistenti ed ampliate entro i limiti fissati dalla presenti norme e dal piano attuativo.
- b) Nuovi insediamenti di attività commerciali se collegati esclusivamente a quelli produttivi a cui si riferisce l'intervento edilizio (spacci).
- c) Sono confermate le attività commerciali esistenti che possono essere ampliate fino ad un limite massimo del 100% della Superficie lorda di pavimento (S.U.) esistente.
- d) L'attività ricettiva esistente può essere ampliata fino ad un limite massimo del 100% della Superficie lorda di pavimento (S.U.) esistente, mentre è escluso l'insediamento di nuove attività ricettive;
- e) I ristoranti ed i bar e attività direzionali, quali sportelli bancari, attività professionali, sono consentiti, entro un limite massimo del 10% della Superficie lorda di pavimento,

calcolata con riferimento ai nuovi insediamenti previsti nello strumento urbanistico attuativo. Essi dovranno costituire un centro servizi unitario, che unitamente alla residenza, di cui si riferisce al punto successivo, dovrà essere compreso all'interno di un unico edificio collocato a priori nell'ambito del piano.

- f) La residenza è ammessa con un limite massimo di mc. 600 di volume, calcolato secondo quanto disposto alla lett. g) del punto 3.1, con esclusive funzioni di guardiania al servizio dell'intero insediamento.

E' consentito il mantenimento delle funzioni residenziali esistenti, che non potranno essere ampliate.

- Tipologia edilizia: edifici a blocco o in linea;
- Indice max di copertura fondiaria (R.C.F.): 50% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: m. 7,50;
- Distanza dai confini: m. 5,00 e/o quella prevista dallo Strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche;
- Distanza minima tra fabbricati: m. 10 e/o quella prevista dallo Strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche;
- Distanza dalle strade: le distanze dalle strade sono stabilite dallo strumento urbanistico attuativo, che dovrà tenere conto degli allineamenti e di quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 02/04/68 n° 1444.

- *La distanza degli edifici dalle strade esterne al Piano Urbanistico Attuativo è definita come segue:*

Autostrada:.....ml 25,00;

Strada Regionale n° 11 Padana Superiore:..... ml 20,00⁽³⁾.

- Parcheggi privati: la quantità di parcheggi privati, con riferimento a quanto disposto dall'articolo "Parcheggi Privati" del Regolamento Edilizio è la seguente:

- 1) 1/10 della sup. fondiaria di pertinenza per le attività produttive di cui alla lett. a) e b) del punto che attiene alle destinazioni d'uso;
- 2) 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, all'interno o a raso nell'area di pertinenza, per la residenza, in aggiunta di quello di cui al punto 1;
- 3) 50% della sup. lorda di pavimento (S.U.) per le attività commerciali, di cui alla lett. b) del punto che attiene alle destinazioni d'uso, in rapporto al peso volumetrico nel contesto dell'insediamento in cui sono inserite;
- 4) 100% della S.U. presente per le nuove attività commerciali e per le attività direzionali, ristoranti e bar di cui alle lett. c) ed e) del punto che attiene alle destinazioni d'uso, in rapporto al peso volumetrico dell'insediamento in cui sono inserite;

- Superfici scoperte

Tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, aree di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde con il concorso di essenze arboree, nella misura prevista dall'art. 61 del regolamento di edilizia, ed arbustive tipiche della zona; i piazzali di carico e scarico delle merci dovranno essere mantenuti a verde o pavimentati con sistemi che mantengano la massima permeabilità del suolo.

Lungo i confini con la zona agricola contermina, con la viabilità di piano e con quella principale, dovrà essere posto un filare di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fuso, per una adeguata profondità.

- Piani interrati

La realizzazione di piani interrati e l'eventuale estensione degli stessi oltre al limite della sagoma emergente dovrà trovare specifico riferimento normativo all'interno delle norme tecniche di attuazione dei singoli S.U.A., previa accurata indagine idrogeologica.

- Prescrizioni di ordine geologico

In merito alla zona in argomento, posta in fregio al tracciato autostradale, sottolineando la possibilità di fenomeni di cedimento dovuti ad assestamento in caso di concentrazione di forti carichi elevati, si prescrive che tale aspetto dovrà essere valutato in sede di progettazione dei singoli interventi.

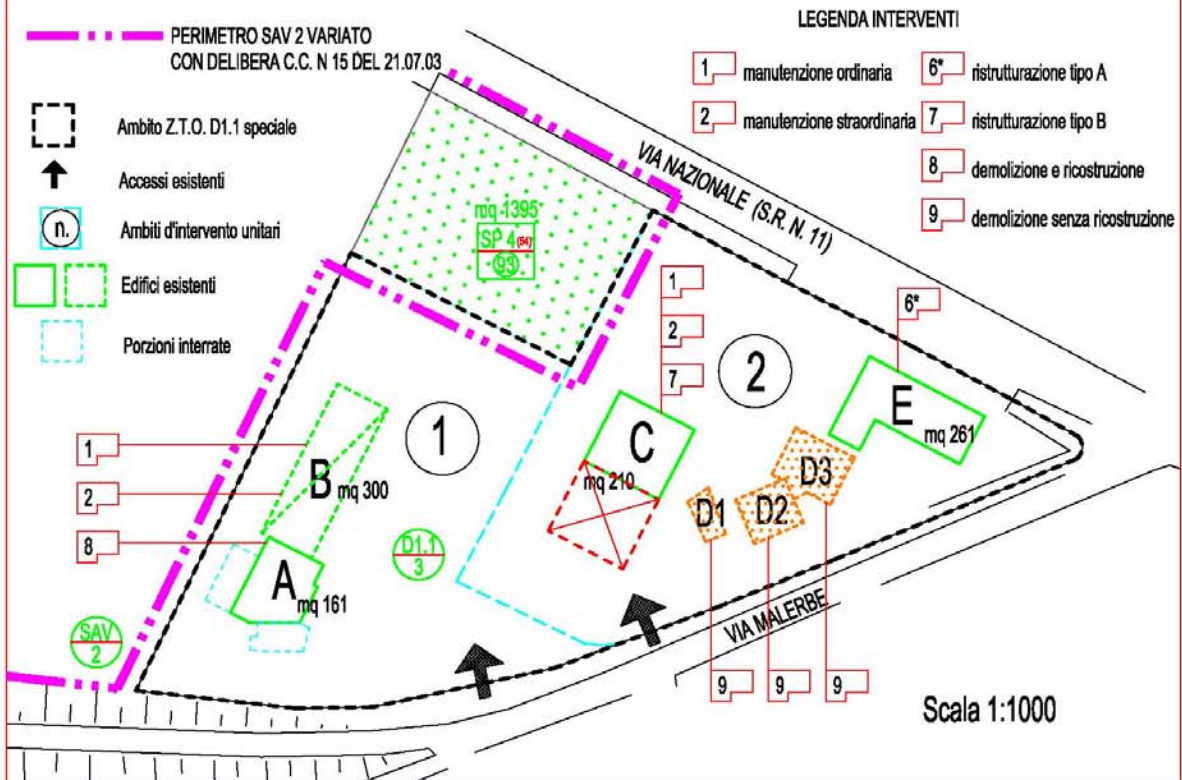
Note:

⁽¹⁾ punto aggiunto con la *VARIANTE N. 11 al P.R.G., approvata con D.C.C. definitiva n. 08 del 12.04.2007.*

⁽²⁾ *scheda aggiunta con la VARIANTE N. 11 al P.R.G., approvata con D.C.C. definitiva n. 08 del 12.04.2007 e modificata con la VARIANTE N. 16 approvata con D.C.C. definitiva n. 10 del 27.04.2010;*

⁽³⁾ *paragrafo modificato con la VARIANTE N. 13, approvata con D.C.C. n. 42 del 18.12.2008.*

ZTO D1.1/3 SPECIALE - RIFERIMENTO SCHEDA N.T.A. ART. 30 PUNTO 4 1bis - SCHEDA VARIANTE



1 AMBITO 1 MQ 3583

INTERVENTI MASSIMI CONSENTITI

- A** Ampliamento max consentito:
Sc = mq. 160 - H max come esistente
- B** Ampliamento max consentito:
Sc = mq. 300 - H max come esistente
- A + B** In caso di sostituzione edilizia
Sc = mq. 600 - H max: m. 5,00

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE

- A** IMPIANTO DISTRIBUTORE DI CARBURANTI
- B** con i limiti indicati al punto 3.4 dell'art. 40 delle N.T.A. del P.R.G.
- A + B** a) IMPIANTO DISTRIBUTORE DI CARBURANTI
b) Le destinazioni previste al punto 3.1 dell'art. 30 delle N.T.A. del P.R.G., con esclusione delle destinazioni citate alle lettere c), d), e), f) e g), con i limiti indicati al punto 3.4 dell'art. 40 delle N.T.A. del P.R.G.

2 AMBITO 2 MQ 4458

D1 - D2 - D3 Demolizione senza ricostruzione

C Ampliamento max consentito:
Sc = mq. 210 - H max come esistente

E* Ristrutturazione Edilizia come definita dall'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G., con i limiti di cui al punto 4.2 dell'art. 21 bis, per quanto attiene alla modalità d'intervento.

C Per l'ampliamento, sono consentite le destinazioni di cui al punto 3.1 dell'art. 30 delle N.T.A. del P.R.G., con esclusione delle destinazioni citate ai punti c), d), e), f) e g), con i limiti indicati al punto 3.4 dell'art. 40 delle N.T.A. del P.R.G.

E E' consentita il mantenimento della destinazione residenziale esistente, con i limiti indicati al punto 3.4 dell'art. 40 delle N.T.A. del P.R.G.

ARTICOLO 31
Z.T.O. "D2" - COMMERCIALE, DIREZIONALE E ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

STRALCIATO

ARTICOLO 32
Z.T.O. "D3" - ZONA MISTA, OVE LE FUNZIONI PREVALENTI PREVISTE SONO DI TIPO TERZIARIO E DI INTERESSE COLLETTIVO.

STRALCIATO

ARTICOLO 33
Z.T.O. "D4" AGROINDUSTRIALE

- 1- Definizione: si tratta di una porzione di territorio ove sono già presenti attività collegate alla filiera del riso.
- 2- Attività consentite:
 - Immagazzinamento e stoccaggio del riso e suoi derivati;
 - lavorazione del riso e dei suoi derivati;
 - confezionamento e commercializzazione all'ingrosso del riso e dei suoi derivati;
 - immagazzinamento e commercializzazione all'ingrosso del riso e dei suoi derivati.
- 3- Le attività presenti, in caso di interventi di ampliamento, dovranno dettagliatamente illustrare le fasi di lavorazioni in essere e previste, evidenziando eventuali fattori inquinanti con particolare riferimento a:
 - emissioni nell'atmosfera e rapporto con venti dominanti ed insediamenti residenziali esistenti e previsti;
 - scarichi liquidi e solidi e modalità di smaltimento;
 - entità e tipologia del traffico veicolare previsto.
- 4- Attuazione.

Il P.R.G. si attua mediante l'intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

 - rapporto di copertura fondiaria (R.C.F.): 40% della Superficie fondiaria;
 - altezza massima dei fabbricati: H = m. 8,50 : eventuali maggiori altezze, che dovranno riguardare solo gli impianti tecnologici, con esclusione delle parti riguardanti le lavorazioni ed i servizi accessori e per parti di fabbricato che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta, la cui assoluta necessità deve essere documentata, possono essere eccezionalmente autorizzate previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, sulla base di un apposito elaborato grafico illustrativo degli impatti visivi conseguenti all'intervento e degli interventi di inserimento/mitigazione ambientale proposti;
 - distacco tra edifici: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 15, riducibili a m. 10,00, nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva;
 - distacco dai confini: minimo m. 10 o a distanza inferiore, previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
 - distanza minima dal ciglio stradale: m. 10, in corrispondenza dell'accesso carraio all'opificio: l'eventuale recinzione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale di almeno m. 5.
- 5- Residenza

E' consentita la realizzazione di una abitazione per il proprietario e/o il custode, di un volume massimo di mc. 500, per ciascuna attività produttiva, che non potrà essere isolato, ma realizzato in aderenza ai volumi produttivi.
- 6- Standard Urbanistici

Dati l'ubicazione e la specifica destinazione di zona, le opere di urbanizzazione primaria non potrà essere inferiore al 10% della Sf con particolare destinazione a parcheggio, di cui una parte dovrà essere realizzata interna al lotto, ma esternamente alla recinzione e fasce verdi di mascheratura.

In riferimento ai rapporti di dimensionamento di cui all'art. 25 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che la percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta fino al 4% mediante convenzione in cui il Comune attiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.
- 7- Specifiche norme di inserimento ambientale

Per gli interventi edilizi volti alla realizzazioni di nuovi fabbricati, gli ampliamenti e la ricostruzione di quelli esistenti, si dovrà tenere conto delle disposizioni che seguono.

1. L'inserimento nell'ambiente dovrà avvenire attraverso la definizione di adeguate soluzioni architettoniche e formali, nonché l'uso di colorazioni e materiali, tendenti a mitigarne l'impatto visivo.
2. Tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, aree di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona; i piazzali di carico e scarico delle merci dovranno essere mantenuti a verde o pavimentati con sistemi che mantengano la massima permeabilità del suolo.
3. Lungo i confini e la viabilità interna dovrà essere posto un filare di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, per una profondità minima di m. 5,00 e di m. 10,00 sul limite di zona posto a sud.

ARTICOLO 33 bis
Z.T.O. "D5" - ZONA MISTA: COMMERCIALE – ALBERGHIERA
ISOLATA DI COMPLETAMENTO

1 - Definizione

Si tratta di un'area ove è inserita un'attività alberghiera e di ristorazione, che per la validità economica e lo scarso impatto ambientale, va confermata attraverso una specifica normativa, che ne consenta lo sviluppo, anche attraverso l'introduzione di destinazioni secondarie di tipo commerciale, integrative e complementari all'attività alberghiera medesima.

2 - Disciplina dell'attività edilizia

L'attività edilizia in questa zona è disciplinata:

- dalle norme seguenti;
- dalle tavole di P.R.G. (Tav. 13.1 e 13.3);

3 - Destinazione d'uso

3.1 In questa zona sono consentite esclusivamente le destinazioni d'uso di seguito indicate:

- a) attività ricettive (alberghi, pensioni);
- b) attività commerciali al dettaglio (di vicinato) complementari all'attività alberghiera, mostre commerciali, sale da esposizione, convegni;
- c) attività per lo svago, ristoranti e bar;
- d) attività d'interesse collettivo al servizio della zona;
- e) residenza, nella quantità massima di mc. 500 con riferimento all'intero insediamento; il volume consentito è definito dal prodotto della S. lorda di pavimento (S.U.) X l'altezza lorda (H interna + spessore del solaio), per il titolare dell'impianto e/o il custode, con il ricavo massimo di n. 2 alloggi.

3.2 Disposizioni particolari sulle destinazioni d'uso.

Le attività di cui alle lettere b), c) e d) del punto precedente non possono superare nel loro complesso il limite massimo del 30% della Superficie lorda di pavimento (S.U.) complessiva dell'insediamento; tale limite può raggiungere il 50% della S.U. solo nel caso di insediamento di attività d'interesse collettivo al servizio della zona.

4 - Attuazione

La struttura esistente viene confermata nella sua ubicazione.

L'attività edilizia all'interno dell'area di pertinenza ed il P.R.G. si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

L'atto abilitativo che consente l'attuazione degli interventi previsti dovrà essere preceduto dalla verifica dell'esistenza o dal reperimento di aree per verde e parcheggio in misura pari all'80% della superficie lorda di pavimento (S.U.) e rilasciato solo previa iscrizione di un vincolo di destinazione d'uso da trasciversi a cura del concessionario, che potrà essere rimosso con l'espresso intervento del Comune e solo nel caso di riconversione dell'area; riconversione che potrà avvenire esclusivamente attraverso una variante allo strumento urbanistico generale.

- Tipologia edilizia: edificio a blocco.
- Rapporto di copertura fondiario massimo: R.C.F. = 40 % area del lotto
- Numero di piani: n° 3 piani fuori terra;
- Altezza massima: m. 10,50
- Distanza tra fabbricati: pari all'altezza del corpo edilizio più alto con un minimo di m. 10,00; le cabine relative agli impianti di elettricità, gas o acquedotto se necessarie all'azienda e concordate con gli Enti erogatori potranno essere costruite con distacco minimo dalle strade e dagli edifici confinanti secondo le norme del Codice Civile.
- Distanze dai confini di proprietà: minima m. 5,50; ammessa la costruzione fino a confine previo consenso registrato e trascritto del proprietario o aventi titolo del fondo confinante.
- Distanze dalle strade:

- da via Nazionale (ex S.S. N.11): m. 30,00 dal confine stradale; è comunque ammesso l'estensione del attuale fronte in altezza, senza sopravanzarlo, fino al raggiungimento della altezza massima consentita;
 - dalle Strade Comunali (tipo E ed F):
 - m. 5,00 dal ciglio stradale per strade di larghezza < di m. 7,00;
 - m. 7,50 dal ciglio stradale per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
 - m. 10,00 dal ciglio stradale per strade di larghezza > di m. 15,00.
- Aree scoperte - parcheggi
Oltre al parcheggio di cui al comma precedente dovranno essere garantiti parcheggi privati nella misura:
- per l'attività ricettiva: n° 1 posto auto per ogni camera, all'interno dell'edificio e/ o a raso dell'area di pertinenza;
 - per le attività commerciali di cui alle lett. b) e c) del precedente punto 3.1: 100% della superficie lorda di pavimento, all'interno dell'edificio e/ o a raso dell'area di pertinenza;
 - per le attività di cui alla lett. d): 50% della superficie lorda di pavimento, all'interno dell'edificio e/ o a raso dell'area di pertinenza;
 - per la residenza: 1 mq ogni 10 mc di costruzione, all'interno dell'edificio e/ o a raso dell'area di pertinenza;
- 5 - Aree scoperte.
Nelle aree scoperte deve essere evitato di realizzare depositi di materiali, specialmente se deperibili, mentre è tollerato il loro deposito temporaneo per operazioni di carico e scarico.
Le superfici scoperte dovranno essere, per quanto possibile sistemate a verde con l'impianto di essenze arboree collocate in apposite aree, quali interventi di mitigazione ambientale e, al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani, è necessario prevedere, almeno in parte, pavimentazioni permeabili.
- 6 - Piani interrati
La previsione di piani interrati, compresa l'eventuale estensione degli stessi oltre al limite della sagoma emergente, dovrà essere preceduto e corredato da un'accurata indagine idrogeologica e prevedere adeguati sistemi di drenaggio e/o prosciugamento affidabili e continuativi: gli accessi ai vani interrati, qualora sono previsti avvenire attraverso rampe esterne, l'impatto ambientale di quest'ultime dovrà essere opportunamente mitigato mediante interventi adeguati (pergole, alberate ecc...).
- 7 - Accessi
Tenuto conto delle preesistenze, sono consentite modifiche agli accessi esistenti sulla S.R. n. 11 Padana Superiore, purché sia ottenuto nulla osta preventivo dall'ente gestore della strada. Sarà inoltre consentito l'utilizzo della fascia di relitto stradale nelle modalità concordate con l'Ente gestore della strada e sancite tramite sottoscrizione di apposita convenzione tra il privato e l'ente gestore.⁽¹⁾

Note:

⁽¹⁾ punto modificato con la VARIANTE N. 21 al P.R.G., approvata con D.C.C. n. 21 del 28.09.2012.

ARTICOLO 34 ZONE PRODUTTIVE NON RICADENTI IN ZONA PROPRIA

- 1 - Attività produttive con intervento codificato ai sensi della L.R. 05/03/87 n° 11 approvate con deliberazione di G.R. n° 5350 del 08/11/1994.⁽¹⁾
Trattasi di attività produttive che hanno già usufruito dei benefici della legge 11/87.
Prima del ritiro della concessione si è provveduto a redigere apposita convenzione che regola i rapporti tra privato e Amministrazione Pubblica.
Il P.R.G. riconferma le previsioni della legge 11/87 e di seguito vengono riportate, in calce al presente articolo, le schede di progetto.
Per quanto attiene all'inserimento ambientale dei nuovi edifici, gli ampliamenti e l'eventuale ricostruzione di quelli esistenti si richiamano le disposizioni di cui al punto 4.1 dell'art. 30 delle presenti norme.
- 2 - Attività produttive da bloccare
Trattasi di attività produttive inserite in qualunque zona territoriale omogenea che, per vitalità economica, vanno mantenute.
Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi diretti di cui all'art. 3 - lettere a) b) c) d) – del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, così come descritte all'art. 21. E' inoltre ammessa la costruzione dei volumi strettamente necessari all'eliminazione di emissioni nocive

o molestie (scarichi, rumori, vibrazioni, ecc.) e da cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili.

3 - Attività produttive da trasferire

Trattasi di attività produttive inserite in qualunque zona territoriale omogenea che, per il tipo di attività svolta, vanno trasferite in apposite aree specializzate.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi diretti di cui all'art. 3 - lettere a) b) c) d) – del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, così come descritte all'art. 21. E' inoltre ammessa la costruzione dei volumi strettamente necessari all'eliminazione di emissioni nocive o molestie (scarichi, rumori, vibrazioni, ecc.) e da cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili all'attività.

4 - Attività cessate o modificate⁽²⁾

L'attività di macello "Zoppelletto" ubicata nel Capoluogo è cessata in data 31 dicembre 1990. La relativa indicazione nella Tavola 3.1.1 è stralciata.

Note:

⁽¹⁾ *Scheda di cui al punto 1 modificata con la VARIANTE N. 16 al P.R.G., approvata con D.C.C. definitiva n. 10 del 27.04.2010;*

⁽²⁾ *punto aggiunto con la VARIANTE N. 16 al P.R.G., approvata con D.C.C. definitiva n. 10. del 27.04.2010.*

Alle pagine 53, 54 e 55 Seguono ➔ le SCHEDE, di cui al punto 1, comma 4

Ditta n° 1

Denominazione CARRARO FRANCESCO

Indirizzo Via Fogazzaro, 23 - Grumolo delle Abbadesse

Attività Costruttore Edile esistente al 01/10/1983

Zona urbanistica in cui è ubicata Z. T.O. E3 Agricola

Area di pertinenza:

Foglio 6 Mapp. 192 mq 1.184



PLANIMETRIA scala 1:1000

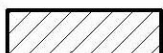
LEGENDA



limite area di pertinenza



edifici esistenti destinati alla residenza



edifici esistenti destinati all'attività mq. 136,35



ampliamenti destinati all'attività	sup. coperta	mq.	136,00
	volume	mq.	884,00
	altezza	ml.	6,50

NOTE L'ampliamento è subordinato ad un riordino dell'esistente comprese le baracche, nonchè al reperimento di aree a servizi che dovranno essere prospicienti la viabilità

DITTA N: 2 PAPILLON s.p.a. - GIULIANA TESO Via Longare 1 - Grumolo delle Abbadesse

Attività: Confezione abbigliamento pellicceria esistente al 01.10.1983

Zona Urbanistica Z.T.O. E2 Agricola da conservare

Aree di pertinenza: Foglio 6 Mappali 18 - 122 - 145 - 146

ZONA DI DEGRADO

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

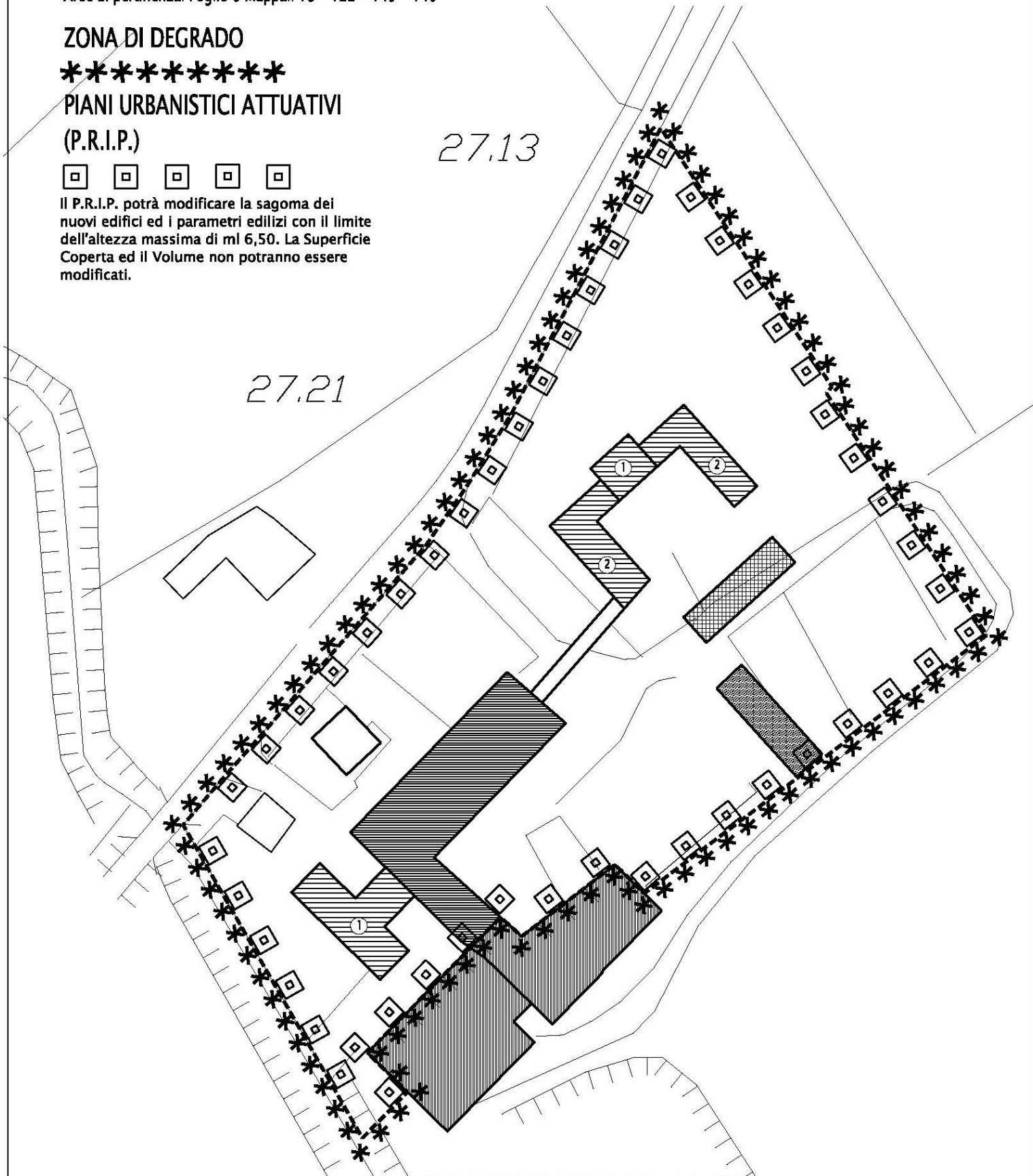
(P.R.I.P.)



Il P.R.I.P. potrà modificare la sagoma dei nuovi edifici ed i parametri edilizi con il limite dell'altezza massima di ml 6,50. La Superficie Coperta ed il Volume non potranno essere modificati.

27.13

27.21



PLANIMETRIA SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICA scala 1a 1000



limite area di pertinenza



Edifici esistenti destinati alla residenza



Edificio condonato esistente da demolire



Nuova costruzione per traslazione del volume condonato



Edifici esistenti destinati all'attività mq 603



Ampliamento destinato all'attività

superficie coperta

volume

altezza

mq 603

mc 3062

ml 6.50 ①

ml 4.00 ②

Ditta n° 3

Denominazione EDILCOSTRUZIONI di NICOLIN PIETRO e GIANNI

Indirizzo Via Sarpi, 5 - Grumolo delle Abbadesse

Attività Costruttore Edile esistente al 01/10/1983

Zona urbanistica in cui è ubicata Z. T.O. E2 Agricola da conservare

Area di pertinenza:

Foglio 7 mapp. 354

mq 2.360



PLANIMETRIA scala 1:500

LEGENDA



limite area di pertinenza



edifici esistenti destinati alla residenza



edifici esistenti destinati all'attività mq. 243,00



ampliamenti destinati all'attività	sup. coperta	mq. 219,00
	volume	mq. 1450,00
	altezza	ml. 6,50

NOTE

ARTICOLO 35 ZONE E - AGRICOLE

1 - Disposizioni generali

Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi nel campo edilizio, urbanistico, sull'ambiente e sul paesaggio, sono regolati dalla L.R. 24/1985 e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., nel caso queste siano più restrittive.

2 - Suddivisione del territorio agricolo in sottozone

All'interno delle zone "E" sono state individuate le seguenti sottozone:

Zona "E1": Agricola di interesse ambientale - paesaggistico;

Zona "E2": Agricola di primaria importanza per la funzione produttiva agricola;

Zona "E3": Agricola caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario.

3 - Destinazioni d'uso

Nelle zone agricole si possono insediare esclusivamente i seguenti edifici ed attività, secondo le norme previste dai successivi punti:

3.1 - Aziende agricole

- a) abitazioni;
- b) annessi rustici: silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- c) allevamenti non intensivi ⁽¹⁾ (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri in genere).
⁽¹⁾ Sono considerati allevamenti non intensivi tutti quelli che presentano un carico di peso vivo di bestiame inferiore ai 40 quintali per ettaro, nonché quelli bovini che, pur superando i 40 q.li per ettaro di peso vivo allevato, sono inferiori a 75 Unità Capo Grosso Bovino e quelli suini inferiori a 200 Unità Capo Grosso Suino. Gli allevamenti aziendali cioè tutti quelli che per il loro approvvigionamento utilizzano per almeno il 25% i prodotti dell'azienda agricola.
- d) attrezzature per l'agriturismo, ai sensi della L.R. 21/1975 e successive modifiche ed integrazioni.

3.2 - Allevamenti zootecnici intensivi

Gli allevamenti zootecnici intensivi sono stati definiti dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 7749 del 22.12.89 e succ. modifiche ed integrazioni, in applicazione del disposto di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 6 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

Sono considerati allevamenti intensivi quegli allevamenti zootecnici che superano i seguenti limiti:

bovini.....	150 UGB
suini.....	400 UGS
galline ovaiole.....	7.500 capi
polli da carne.....	5.000 capi
tacchini.....	5.000 capi
conigli.....	2.500 capi

All'interno di queste classi vanno comunque rispettati i seguenti parametri:

1. il collegamento funzionale, di cui all'art. 2 della L.R. 24/85, si realizza allorchè almeno il 25% delle unità foraggiere è prodotto direttamente dall'azienda agricola, in analogia con quanto disposto dal DPR 132 del 05.04.1978 (per gli impianti collettivi - stalle e complessi zootecnici sociali - gestiti da cooperative o associazioni similari, la condizione risulta soddisfatta qualora i soci conferiscono prodotti foraggieri in quantità tali da rispettare congiuntamente le esigenze tecniche e quelle economiche che sono a fondamento degli stessi statuti sociali, pertanto l'apporto da parte dei soci non potrà scendere al di sotto del 50 delle esigenze nutritive del bestiame da allevare);
2. deve essere altresì rispettato il limite dei 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzabile, previsto dalla DRGV n. 7749 del 22.12.89.

3.3 - Attività di commercio al dettaglio di prodotti agricoli e dei prodotti a questi complementari (prodotti, articoli florovivaistici ed accessori vari), se connesse con l'attività agricola a cui si rapportano.

3.4 - Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili.

3.5 - Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

3.6 - Sono comunque escluse le industrie, comprese quelle estrattive, le discariche, i depositi di materiali, salvo quanto disposto in merito da particolari norme contenute dal P.R.G.

4 - Modalità di intervento

In queste zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

Per le aziende agricole, ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento, saranno conteggiate anche le aree che il P.R.G. classifica di rispetto dei corsi d'acqua, stradale, ferroviario e cimiteriale.

5 - ZONA "E1" AGRICOLA DI INTERESSE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

5.1 - Definizione: trattasi delle zone del territorio comunale, destinate all'agricoltura, di particolare pregio paesaggistico ambientale con corsi d'acqua, canalizzazioni per la coltura del riso, zone umide e con la presenza di edifici monumentali vincolati, per cui esse sono elementi di valorizzazione e di fruibilità da tutelare nella loro forma più ampia;

5.2 - Interventi consentiti

In questa zona sono consentiti:

1. nuove costruzioni di edifici residenziali entro il limite massimo di un i.f. pari a 0,001 mc/mq.;
2. nuove costruzioni di annessi rustici e/o allevamenti aziendali non intensivi nella misura massima di superficie lorda di pavimento pari allo 0,1% della superficie fondiaria dell'azienda agricola di riferimento.
Le nuove costruzioni dovranno essere possibilmente collocate ai margini delle sottozone "E2" limitrofe.
3. gli interventi di cui all'art. 4, comma 1° e 4° della L.R. 24/85, per gli edifici esistenti ricadenti in questa zona;

5.3 - Norme speciali

E' fatto divieto di operare movimenti di terra e di aprire nuove strade e di realizzare ogni altra opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti, fatto salvo i lavori necessari alla manutenzione e coltivazione dei fondi agricoli. I sentieri ed i tratturi presenti in dette zone e segnati con apposita grafia sono da riutilizzarsi anche come percorsi pedonali ed equestri.

Devono essere conservate o ripristinate le vecchie pavimentazioni (terra, selciato, ciottolato, macadam ed altro); è vietata l'asfaltatura. Le recinzioni sui lati devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno).

Vanno conservate le alberature esistenti ed eventualmente rafforzate con l'inserimento di essenze locali. Nelle zone indicate nelle tavole di P.R.G., il proprietario può convenzionare con il Comune, in seguito ad un progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinare a creazione di spazi verdi attrezzati e alla piantumazione di macchie arboree.

In questa sottozona non sono ammesse attività di commercio al dettaglio di prodotti agricoli e dei prodotti a questi complementari.

5.4 - Insedimenti di allevamenti zootecnici intensivi.

In questa sottozona non sono ammessi nuovi insediamenti di allevamenti zootecnici intensivi. Per gli insediamenti esistenti, alla data di adozione della variante al P.R.G., sono ammessi gli interventi diretti di cui all'art. 3 - lettere a) b) c) d) – del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni. E' comunque consentita la costruzione dei volumi strettamente necessari all'eliminazione di emissioni nocive e moleste e da cui non conseguono aumenti delle superfici e volumi utili.

6 - ZONA "E2" AGRICOLA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA

6.1 - Definizione

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. Trattasi delle zone del territorio Comunale destinate all'agricoltura non ancora edificato o scarsamente edificato in cui sono evidenti i segni della civiltà agricola con proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali.

6.2 - Destinazione

In detta zona sono consentite le costruzioni di abitazioni dei conduttori dei fondi rustici e l'ampliamento delle esistenti e quant'altro per l'uso produttivo del suolo come stalle, fienili, silos, depositi, ecc., secondo quanto stabilito dalla L.R. 5/03/85 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni.

6.3 - Aziende agricole: tipologie edilizie e parametri dimensionali

- Tipologia edilizia: edifici isolati o costituenti nuclei di poche unità per quanto attiene alla residenza, in ogni altro caso e per gli aspetti particolari si rimanda al prontuario che segue;
- Altezza massima: H max m. 8.50
- Distanza minima dai confini: m. 5.00
- Distanza dalle strade: le distanze dal confine stradale al di fuori dei centri abitati è la seguente:
 - m. 60,00 per le strade di tipo "A";

- m. 40,00 per le strade Statali e Provinciali;
- m. 20,00 per le strade comunali;
- m. 10,00 per le strade vicinali.

Per quanto non espressamente indicato, si applicano le norme del vigente C.d.S., tenuto conto della classificazione delle strade, come riportata nell'art. 43 del Regolamento Edilizio.

- Parcheggi privati: le quantità dei parcheggi privati con riferimento a quanto disposto dall'articolo "parcheggi privati" del Regolamento Edilizio è la seguente:
 - A) Per le nuove costruzioni e demolizioni integrali con ricostruzione:
 - per le abitazioni: 1 mq ogni 10 mc di costruzione, all'interno e/o a raso nell'area pertinenziale;
 - per attrezzature per agriturismo: n° 1 posto auto per ogni camera e comunque non meno dell'80% della superficie lorda di pavimento;
 - B) Nel caso di ristrutturazione ed ampliamento comportanti un aumento delle unità attive:
 - per le abitazioni: 1 mq ogni 10 mc di costruzione, all'interno e a raso nell'area pertinenziale;
 - per attrezzature per agriturismo: n° 1 posto auto per ogni camera e comunque non meno dell'80% della superficie lorda di pavimento
- Distanza dai fabbricati
 - a) Tra fabbricati residenziali m. 10.00: è ammessa la costruzione in aderenza al fabbricato principale.
 - b) Annessi rustici m. 10.00: è ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti.
 - c) Allevamenti aziendali, non intensivi:
 - distanza dagli edifici residenziali non facenti parte dell'azienda: m. 50.00;
 - distanza dagli edifici residenziali di proprietà: m. 10.00, che possono essere ridotti a m. 5.00, se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza né a ricovero animali.
- Distanza minima dai limiti delle ZTO A, B, C, e F
 Per gli allevamenti aziendali non intensivi : m. 50
 Per tutto il resto è fatta salva la legislazione statale e regionale a cui è fatto obbligo richiamarsi in tutti i casi.

6.4 - Allevamenti zootecnici intensivi: parametri dimensionali e tipologie edilizie

- Tipologia edilizia e altezza massima
 Per quanto attiene alle altezze si rimanda al punto 2 del paragrafo precedente (6.3) e per le tipologie edilizie al prontuario per gli interventi di cui al punto 8;
- Distanze
 Le distanze sono definite secondo i parametri fissati dalla Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 7949 del 22.12.89 e successive modificazioni.
 Al fine della determinazione delle distanze si richiama la definizione di "allevamenti intensivi" riportata al punto 3.2 del presente articolo.

Distanze minime dai confini di proprietà.

classe numerica	distanza in metri
1	15
2	30
3	50

Le classi sono definite all'art. 1 della DGRV n. 7949 del 22.12.89.

Distanze minime dai limiti delle ZTO A, B, C, F.

punteggio	classe numerica		
	1	2	3
0 - 30	m. 100	m.200	m.300
31 - 60	m.150	m.300	m.500
61 - 100	m.200	m.400	m.700

I punteggi sono definiti all'art. 2 della DGRV n. 7949 del 22.12.89.

Distanze minime da residenze civili sparse.

punteggio	classe numerica		
	1	2	3
0 - 30	m. 50	m.100	m.150

31 - 60	m.75	m.150	m.200
61 - 100	m.100	m.200	m.250

Distanza dagli edifici di proprietà: m. 25

Distanze minime da residenze civili concentrate. (sono considerate concentrate i nuclei così definiti dall'ISTAT)

punteggio	classe numerica		
	1	2	3
0 - 30	m. 100	m.200	m.300
31 - 60	m.150	m.250	m.400
61 - 100	m.200	m.300	m.500

Distanza minima dalle strade

Si richiama integralmente il punto 4 del punto 6.3 di cui sopra.

- Ampliamenti

Gli ampliamenti volti ad incrementare il numero dei capi allevati vanno ricompresi nel concetto di “nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi” ai quali la legge regionale n. 24/85 riferisce espressamente la normativa delle distanze.

Per ogni altro caso è fatta salva la legislazione regionale a cui è fatto obbligo richiamarsi.

- Documentazione integrativa

I progetti di nuovi insediamenti zootecnici saranno corredati dai seguenti elaborati di verifica della compatibilità dell'intervento sul territorio:

- un elaborato tecnico - agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico, sia nell'eventuale loro distribuzione agronomica. In questo caso si dovrà, in particolare, indicare i fondi destinati a ricevere le deiezioni animali e dimostrare l'eventuale contratto di consorzio, stipulato ai sensi dell'art. 2602 e segg. del codice civile, con il titolare dell'azienda ricevente;
- un elaborato agronomico - urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta in relazione alla consistenza e alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di m. 500 e la direzione dei venti dominanti;
- analisi degli impatti sull'ambiente ed indicazione progettuale degli interventi di mitigazione degli stessi, con particolare attenzione al sistema delle acque superficiali e profonde, alla emissioni di odori o sostanze volatili, al traffico indotto sulla rete viaria circostante, all'aspetto percettivo sul paesaggio.

- Disposizioni varie

Gli ospedali, le cliniche, le pensioni per piccoli, medi e grandi animali, rientrano nel concetto di fabbricato per allevamento zootecnico ai fini della determinazione della distanze, sussista o meno il nesso funzionale con il fondo.

- Per tutto il resto è fatta salva, in ogni caso, la legislazione Statale e Regionale a cui è fatto obbligo richiamarsi.

7 ZONA “E3” AGRICOLA CARATTERIZZATA DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO.

7.1 - Definizione

Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali. Trattasi delle zone del territorio comunale, destinate all'agricoltura notevolmente edificate ed investite da edificazione di tipo residenziale non a servizio dell'uso produttivo del suolo.

7.2 - Destinazione

Come per la sottozona “E2”, con l'eccezione che in questa sottozona **non sono ammessi gli allevamenti intensivi** in analogia a quanto indicato per la sottozona “E1”.

Per gli insediamenti esistenti, alla data di adozione della variante al P.R.G., sono ammessi gli interventi diretti di cui alla all'art. 3 - lettere a) b) c) d) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni. E' comunque consentita la costruzione dei volumi strettamente necessari all'eliminazione di emissioni nocive e moleste e da cui non conseguono aumenti delle superfici e volumi utili.

7.3 - Aziende agricole: tipologie edilizie e parametri dimensionali

- Tipologia edilizia: edifici isolati o costituenti nuclei di poche unità per quanto attiene alla residenza, in ogni altro caso e per gli aspetti particolari si rimanda al prontuario che segue;
- Altezza massima: H max m. 8.50

- Distanza minima dai confini: m. 5.00
- Distanza dalle strade: le distanze dal confine stradale al di fuori dei centri abitati è la seguente:
 - m. 60,00 per le strade di tipo "A";
 - m. 40,00 per le strade Provinciali e Statale;
 - m. 20,00 per le strade comunali;
 - m. 10,00 per le strade vicinali.

Per quanto non espressamente indicato, si applicano le norme del vigente C.d.S., tenuto conto della classificazione delle strade, come riportata nell'art. 42 del Regolamento Edilizio.

- Parcheggi privati: le quantità dei parcheggi privati con riferimento a quanto disposto dall'articolo "parcheggi privati" del Regolamento Edilizio è la seguente:
 - A) Per le nuove costruzioni e demolizioni integrali con ricostruzione:
 - per le abitazioni: 1 mq ogni 10 mc di costruzione, all'interno e/o a raso nell'area pertinenziale;
 - per attrezzature per agriturismo: n° 1 posto auto per ogni camera e comunque non meno dell'80% della superficie lorda di pavimento;
 - B) Nel caso di ristrutturazione ed ampliamento comportanti un aumento delle unità attive:
 - per le abitazioni: 1 mq ogni 10 mc di costruzione, all'interno e a raso nell'area pertinenziale;
 - per attrezzature per agriturismo: n° 1 posto auto per ogni camera e comunque non meno dell'80% della superficie lorda di pavimento.
- Distanza dai fabbricati
 - a) Tra fabbricati residenziali m. 10.00: è ammessa la costruzione in aderenza al fabbricato principale.
 - b) Annessi rustici m. 10.00: è ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti.
 - c) Allevamenti aziendali, non intensivi:
 - distanza dagli edifici residenziali non facenti parte dell'azienda: m. 50.00;
 - distanza dagli edifici residenziali di proprietà: m. 10.00, che possono essere ridotti a m.5,00, se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito ne a residenza ne a ricovero animali.
- Distanza minima dai limiti delle ZTO A, B, C, e F
 Per gli allevamenti aziendali non intensivi : m. 50
 Per tutto il resto è fatta salva la legislazione statale e regionale a cui è fatto obbligo richiamarsi in tutti i casi.

7 bis BENI ARCHITETTONICI, AMBIENTALI e TESTIMONIALI : norme comuni a tutte le sottozone agricole.

Nelle sottozone agricole, come definite al punto 2 del presente articolo sono stati individuati i manufatti, aggregati rurali, di corti o complessi edilizi aventi particolari pregi architettonici ambientali e testimoniali, individuati a sensi della L.R. 24/85, con le rispettive aree di pertinenza. Gli elementi di cui sopra, che si elencano di seguito, sono stati puntualmente individuati nelle tavole 13.1 e 13.3 del P.R.G. e definiti convenzionalmente: "corti rurali" ed edifici di valore testimoniale (ex art. 10 L.R. 24/85).

Le corti rurali sono state individuate con la seguente numerazione:

1	- Corte Foralosso;	11	- Corte Rigon;
2	- Corte Morbin;	12	- Corte Mulino Gastaldon;
3	- Cà Rossa;	13	- Corte Maddalon;
4	- Corte Tecchio;	14	- Corte Piovene;
5	- Villa Zen;	15	- Corte Pasquale;
6	- Corte Cazzola;	16	- Corte Cattelan Calgaro;
7	- Corte Longhin;	17	- Corte Lapo;
8	- Corte Magrin;	18	- Corte Gasparoni;
9	- Corte Matteazzi (Sarmego);	19	- Corte Ambrosini – Bertoli – Barban;
10	- Corte Mioli;	20	- Corte Piovene – "Bottegon".

Gli edifici di valore testimoniale (ex art. 10 L.R. 24/85). sono state individuate con la seguente numerazione:

1a	proprietà "Maistrello"	5a	proprietà "Cattelan"
2a	proprietà "ex Stella"	6a	proprietà "Fassina"
3a	proprietà "Marangoni"	7a	proprietà "Ceron"
4a	gruppo edifici compresi tra	8a	proprietà "eredi Calgaro"

Per essi valgono le disposizioni di cui all'art. 21 bis (Beni architettonici – ambientali – testimoniali) delle presenti norme di attuazione ed il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto, con puntuale riferimento alle relative tavole 13.3 del P.R.G. e secondo le prescrizioni dell'articolo medesimo.

Le residenze direttamente connesse a fondi rustici, comprese nel perimetro delle corti integrano, comunque, ad ogni effetto il vincolo urbanistico di cui alla L.R. 24/85 e succ. modifiche e integrazioni, art. 3 e 8.

8 DISPOSIZIONI SPECIALI: PRONTUARIO PER GLI INTERVENTI EDILIZI NELLE AREE RURALI

8.1 - Premessa: le forme e i materiali dell'edilizia rurale

Le indicazioni del presente articolo devono essere integrate da verifiche di ordine locale (analisi storico-tipologica dell'edificio) e di ordine ambientale (coni visuali, pertinenze storiche, ecc.) per la produzione di un progetto positivamente relazionato con l'ambiente circostante nella grande e nella piccola scala.

Allegati al progetto oltre che al rilievo critico per i casi in cui è previsto, dovrà essere inserita una indagine storico ed architettonica, corredata di fotografie, e di eventuali indagini cartografiche di quegli elementi urbani e rurali tradizionali della zona soggetta all'edificazione, presenti nel progetto dell'edificato proposto, con particolare riguardo a:

1. composizioni tipologiche tradizionali
2. composizione ed elementi di facciata, canali di gronda, cornicioni, ecc.
3. forature e camini
4. pozzi ed elementi di arredo esterno in genere
5. pavimentazione degli spazi esterni, piazze, aie, ecc.
6. alberature, piantagioni ed essenze di carattere locale, sistemazione degli spazi scoperti, assi regolatori ed ogni altro elemento caratteristico del territorio da salvaguardare, evidenziare, rivalutare.

Il territorio come viene percepito oggi è il risultato di una trasformazione lenta legata alle esigenze della vita sociale e alle caratteristiche morfologiche del sito.

I caratteri dei manufatti realizzati dall'uomo nel corso dei secoli si sono tramandati da una generazione alla successiva senza per questo mancare di fantasia, di ingegno, di creatività.

Le costruzioni storiche sono pertanto l'eredità culturale e tecnologica di una cultura contadina-urbana che si è affermata nel corso dei secoli e che ha prodotto sia monumenti sia costruzioni ben modeste ma per questo non prive di dignità.

Da qualche decennio si avverte sempre più che la società attuale in fatto di edilizia trova origine ed alimento nei sistemi industriali di produzione e di trasformazione di materiali più che nella tradizione o nell'attenzione per l'ambiente ed il paesaggio.

Ne deriva pertanto che studiare le tipologie antiche o ricondurre a modelli classici sembrerebbe una operazione anacronistica, priva di valore, contraria ai criteri di economicità e di eleganza (moda).

La moda dalla quale alcune soluzioni progettuali prendono forma sembra infatti quella dell'uso e getta: una costruzione realizzata trenta anni fa ha già esaurito il suo messaggio estetico, ha perso significato funzionale, ha grossi problemi di inserimento nell'ambiente.

Considerato che il paesaggio rimasto maggiormente integro e' certamente quello agricolo, e' doveroso cercare di attivare una mentalità nuova di intervento rifacendoci pertanto ai canoni dell'edilizia tradizionale con le possibilità che offre ora la tecnologia moderna.

Non e' una operazione da condurre tutta in fretta, dovrà entrare un po' alla volta nella mentalità, ma deve iniziare. L'inizio e' certamente per l'aspetto esterno dei manufatti che dovrà necessariamente ricondursi alle forme e ai materiali tradizionali.

Si andrà quindi a precisare quali sono le forme dell'edilizia rurale e quali sono i materiali che e' opportuno impiegare sia negli ampliamenti che nelle nuove costruzioni.

Il presente prontuario si applica per tutti gli interventi da realizzare in zona agricola.

8.2 - Le murature portanti esterne

I casi di consolidamento nelle murature esistenti possono essere i seguenti:

- a. murature con intonaco consistente: sigillare le fessure presenti;
- b. murature con intonaci staccati o incoerenti, friabili: stonacatura e nuova intonacatura come al successivo punto 3 sugli intonaci;
- c. muratura con facciata a vista: stabilire lo stile di riferimento e scegliere conseguentemente se fuggare con intonaco di calce o applicare l'intonacatura.

Nei casi di massima degrado e' opportuno demolire e ricostruire le murature lesionate recuperando parte del pietrame integro, conservando possibilmente lo spessore per l'applicazione di oscuri alla vicentina; le murature esistenti o le nuove murature dovranno possedere i requisiti di solidità, di isolamento termico e igienico prescritti dalla normativa nazionale vigente.

Gli interventi per eliminare o ridurre le infiltrazioni di umidità ascendente delle murature esistenti possono essere i seguenti:

- controllo delle opere di smaltimento delle acque meteoriche compresi tenuta dei pozzetti, collegamenti con fognatura ecc.
 - controllo del gradiente di condensa in rapporto alla temperatura ambiente;
 - uso di malte idrorepellenti o additivate con prodotti isolanti;
 - taglio orizzontale del piede delle murature, da escludersi per edifici vincolati o staticamente pregiudizievoli, e applicazione di strati di guaina impermeabile continua ad elevata resistenza;
 - sottomurazione dei tratti di murature intaccate con realizzazione di strato isolante;
 - realizzazione di una muratura in forato da 6 od 8 cm. con interposta intercapedine interna d'aria e successiva stesura di intonaco isolante;
- d. murature con lesioni strutturali estese: eventuali fessure di notevole entità con separazione tra i piani delle murature perimetrali devono essere eliminate con una tecnica piuttosto comune che contempla l'impiego di tiranti in acciaio e realizzazione di cordolature in cemento armato a scomparsa.

Le nuove murature dovranno essere intonacate come al punto 3.

8.3 - Gli intonaci esterni

Altro importantissimo elemento di finitura per l'aspetto esterno di una costruzione e' l'intonaco: per gli ampliamenti di fabbricati esistenti, dove sia riconosciuta la presenza di intonaco a marmorino o a calce si prescrive l'obbligo di utilizzare tale materiale di finitura anche per la parte che viene realizzata in ampliamento, tale norma e' vincolante per i fabbricati residenziali e in caso di - Corte di cui all'art. 10 L.R. 24/1985 anche per gli ampliamenti o sostituzione o realizzazione di annessi rustici.

Una miscela di intonaco consigliata, stesa al greggio e' la seguente: 3 q.li di calce idraulica e 1 q.le di calce spenta, per mc.

E' fatto divieto di impiegare intonaci sintetici,⁽¹⁾ di rivestire con materiali metallici qualsiasi superficie esterna.

E' fatto divieto altresì di realizzare interventi di contenimento di consumi energetici attraverso l'applicazione di rivestimenti esterni "Cappotto termico" in tutti gli edifici dichiarati di interesse architettonico, ambientale, testimoniale dal Piano regolatore Generale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85, individuati nell'elaborato P1 tavola 13.I⁽¹⁾.

Le tinteggiature di tutti gli intonaci dovranno essere a base di calce o a tempera, nella gamma delle terre naturali e rapportarsi ai fabbricati storici adiacenti, potranno essere diversificate per unità di fabbricato ma comunque evitando nel modo più assoluto l'uso di materiali plastici e sintetici.

E' ammesso l'uso di intonaci a base di polveri di argilla colorata, di grasselli, di cocchiopesto.

E' consentito l'usa di mattoni a vista non intonacati.

Note:

⁽¹⁾ modifiche al punto apportate dalla VARIANTE N. 15 al P.R.G. approvata con D.C.C. n.33 del 30.07.2009;

8.4 - Le pavimentazioni esterne

Per Pavimentazioni esterne si intendono i materiali che vengono impiegati a lastricare le superfici adiacenti le abitazioni in zona agricola.

Dovranno essere impiegati materiali tradizionali locali preferibilmente ciottolato, pietre locali; non e' ammesso l'uso di pavimentazioni in cemento o blocchetti di calcestruzzo, ne' in materiali bituminosi. Nella posa delle pietre o del ciottolato dovrà essere posta attenzione agli spazi verdi circostanti evitando possibilmente alterazioni dell'apparato radicale delle alberature.

8.5 - Le recinzioni e rampe carrabili

I materiali che possono essere utilizzati nelle recinzioni sono la pietra, il legno, il cemento, gli stanti, le reti.

Per quanto riguarda l'uso delle pietre a vista si prescrive l'impiego di pietrame grezzo e fugato con malta bastarda: l'altezza sarà compresa tra 40 e 160 cm.

Per quanto riguarda l'uso del legname si prescrive siano utilizzati tronchi di idonea misura, posti in opera su terra o su fondazione di cemento: l'altezza sarà variabile tra 90 e 140 cm.

In tutti gli altri casi, l'altezza massima consentita è quella prevista alla lettera a) dell'art. 60 del Regolamento edilizio con l'eccezione che l'uso di muretti in calcestruzzo è consentito purché non sporgono dal terreno oltre i 30 cm., serva per sostenere gli stanti e per contornare la proprietà.

Le recinzioni con rete dovranno avere internamente una siepe a tutta altezza.

I muri di contenimento e di rampe carraie dovranno essere rivestiti in pietra; non sono consentite rampe di misura superiore allo stretto necessario per le manovre dei mezzi.

8.6 - Le coperture e comignoli

Il tetto è costituito normalmente da una struttura portante in legno e da manto di copertura in tegole curve laterizie.

La disposizione delle falde generalmente segue la direzione della facciata, con forma a capanna. Generalmente la pendenza varia dal 30 al 45%; i puntoni in legno del tetto sporgano e abbinati a spezzoni di travi costituiscono lo sporto o cornice; a volte i fabbricati più decorativi possiedono la cornice sagomata ottenuta con intonaco su scheletro di legno; l'orditura principale e quella minuta lasciano a vista le piastrelle laterizie.

A volte le necessità di isolare termicamente il fabbricato richiedono interventi radicali che poco si legano con la tipologia del complesso.

L'isolamento delle coperture è consigliabile sia eseguito nei seguenti modi:

1. sovrapporre alle travi esistenti un tavolato con opportuno isolamento;
2. sotto gli arcarecci sistemare uno strato di lana di roccia e un pannello di eraclit o altro isolamento.

Nel caso di ampliamento in aderenza si dovrà rispettare la pendenza dei tetti degli edifici esistenti nella stessa schiera o in allineamento. Gli sporti o cornici o porzioni di copertura non potranno aggettare oltre cm. 80 compreso di grondaie, in ogni caso per ampliamenti si fa riferimento agli aggetti delle coperture laterali o prospicienti che dovranno essere conseguenti sia negli spessori che nei materiali.

Il solaio inclinato di copertura potrà essere realizzato anche in latero - cemento, ma lo sporto dovrà essere realizzato con le tecniche e le tipologie tradizionali.

I comignoli dovranno essere intonacati, sommità in pietra o materiali tradizionali con esclusione di prefabbricati.

Nelle coperture è consentito installare lucernari purché a filo della falda senza interrompere cornici e colmi.

Le coperture dovranno essere a capanna.

8.7 - Rapporti dimensionali dei fori porta-finestra

In taluni fabbricati di modesta fattura sono assenti le modanature nelle cornici dei fori finestra pertanto particolare cura dovrà essere posta nell'analisi dei fabbricati limitrofi cercando di individuare quali sono le tipologie costruttive più idonee all'intervento specifico. A volte un effetto analogo alla corniciatura in pietra è dato da una fascia di intonaco liscio sporgente dalla facciata. Un particolare effetto si avverte quando la cornice, normalmente imbiancata, è realizzata su murature di pietrame o ciottolame non intonacate.

Le dimensioni delle finestre dei locali di abitazione sono pressoché costanti e ripetitive con un rapporto che si avvicina ad 1,5. Nelle soffitte le aperture sono più basse con un rapporto pari ad 1. Le porte generalmente hanno forma rettangolare o a tutto sesto, con masselli di pietra a sezione quadrata, appena sporgenti dal filo della muratura, con un rapporto circa pari a 2.

Non sono ammesse modifiche allo schema delle aperture di facciata (porte, finestre, portoni, ecc.) eventuali deroghe sono possibili per comprovate esigenze funzionali o per motivi di recupero delle originarie aperture.

Si prescrive pertanto un abaco delle aperture di facciata:

Fori finestra

H	Larghezza				
	60	70	80	90	100
↓					
60					
70	X				
80	X	X	X	X	
90	X	X	X	X	
100		X	X	X	X
110			X	X	X
120				X	X
140				X	X

151				X	X
X = opzioni ammesse					

Sono ammesse misure intermedie purché il rapporto non sia inferiore ad 1 e superiore a 1,55.

Le finestre a nastro sono ammesse sola nelle facciate arretrate o nel sottotetto.

Fori porta

H	Larghezza		
↓	90	100	110
200	X	X	
205	X	X	X
210	X	X	X
215	X	X	X
230		X	X
240		X	X
X = opzioni ammesse			

Sono ammesse misure intermedie purché il rapporto non sia inferiore ad 1,8 e superiore a 2,60.

Fori portone

H	Larghezza		
↓	230	240	260
210	X	X	X
240		X	X
X = opzioni ammesse			

8.8 - Gli oscuri e le porte esterne

Le finestre al piano terreno erano di regola protette da inferriate con barre incrociate fissate direttamente nella muratura.

Ai piani di abitazione superiori le finestre sono protette da imposte in legno fissate all'esterno generalmente sulla muratura a su cornici in pietra per mezzo di cardini. I tipi costruttivi (alla veneta) più diffusi sono sostanzialmente i seguenti:

- il tipo rustico
- il tipo alla vicentina

Il primo e' il più semplice ed economico, a due ante fissate a filo esterno della muratura; il secondo a quattro ante ripiegabili a libro nello spessore della spalla particolarmente adatti a fori di finestra con contorni in pietra sagomati e decorati.

L'oscuro rustico dovrà essere realizzato con tavole in legno incernierate esternamente.

L'oscuro alla vicentina dovrà essere realizzato con tavole in legno incernierate internamente.

Non sono ammessi avvolgibili di qualsiasi materiale.

Potrà essere utilizzata una protezione con vernici trasparenti oppure con colori ad olio coprenti sempre sulla gamma delle tinte legno, rosso, verde o marrone.

Le porte esterne dovranno essere realizzate in legno, e' consentita la vetratura della parte soprastante purché il vetro sia sempre montato su telaio in legno. Non e' ammesso l'uso di materiali plastici.

Potrà essere utilizzata una protezione con vernici trasparenti oppure con colori ad olio coprenti sempre sulla gamma delle tinte legno, rosso, verde o marrone.

I portoni per autorimesse ecc. dovranno essere realizzati in legno o in metallo verniciato con il colore dei serramenti, è consentita la vetratura della parte soprastante. Non e' ammesso l'uso di materiali plastici.

8.9 - Schemi compositivi della facciata

Nella composizione della facciata dovranno preferibilmente essere rispettate le regole della simmetria e l'allineamento orizzontale e verticale dei fori, da realizzare con le dimensioni dell'abaco di riferimento sopra riportato.

8.10 - Gli ampliamenti su edifici residenziali esistenti

Qualsiasi intervento di ampliamento del patrimonio edilizio esistente dovrà necessariamente essere conseguente alla forma e alla partitura dei fori del fabbricato adiacente di riferimento. Sono pertanto vincolati:

- i fori facciata esistenti o in mancanza, l'applicazione dell'abaco di riferimento;
- la copertura nella forma e nei materiali;
- l'allineamento almeno della facciata principale con il fabbricato di riferimento;
- l'altezza di colmo e di gronda può essere diversa qualora l'ampliamento si configuri come unità edilizia autonoma;

- l'uso di materiali quali l'intonaco, il manto di copertura, gli oscuri dovrà attenersi al prontuario e comunque dovrà rapportarsi al fabbricato di riferimento adiacente qualora esso sia di valore storico.

8.11 - Logge, ballatoi e balconi

Il poggiatesta o balcone e' un elemento alquanto eccezionale; il più delle volte si tratta di un falso balcone, formato da una balaustra in pietra sporgente dal muro per circa 50 cm. e che costituisce talvolta, assieme al portale di ingresso, l'elemento focale dell'edificio.

In altri casi si tratta di un vero e proprio balcone sporgente con mensola in pietra e parapetto in ferro forgiato.

Dove e' possibile si cercherà di conservare o rifare le strutture in legno dei ballatoi.

In caso di nuova costruzione o di ampliamenti, potranno essere proposte sia logge che ballatoi che poggiateste purché:

- la loggia sia profonda al massimo cm. 200 e sia riparata da un parapetto in legno in ferro lavorato verniciato o in pietra;
- il balcone sia realizzato con elementi a paramento in pietra e protezione in ferro battuto.

8.12 - Tipologie ammesse per residenze e annessi rustici

NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate anche considerando il paesaggio circostante, i materiali da costruzione, la tipologia costruttiva storica.

Le tipologie costruttive ammesse sono:

- edifici unifamiliari ad uno o due piani abitabili;
- edifici bifamiliari ad uno o due piani abitabili
- edifici a schiera ad uno o due piani abitabili;
- alloggi in duplex a due piani abitabili;

Sono vietate le costruzioni a torre, la realizzazione di corpi tecnici esterni al perimetro e alla sagoma del fabbricato.

Oltre ai piani abitabili indicati e' ammesso l'uso residenziale del sottotetto purché adeguatamente coibentato e rispondente alle condizioni di altezza minima, di illuminazione ecc., di cui al Regolamento Edilizio.

E' inoltre consentita la realizzazione di volumi interrati; la realizzazione dei quali non viene computata come piano abitabile.

I nuovi fabbricati dovranno altresì attenersi alle seguenti indicazioni:

1. la forma della pianta dovrà essere rettangolare:
 - con la facciata principale nel lato più lungo nel caso di tipologia unifamiliare o bifamiliare o duplex;
 - con le facciate principali nel lato più corto nel caso di tipologia a schiera;
2. l'eventuale porticato a tutta altezza potrà sporgere dal perimetro rettangolare della facciata purché sia esso stesso con pianta di forma rettangolare;
3. le coperture dovranno essere a due falde o a padiglione con manto di coppi o elementi analoghi per morfologia e colore purché questi ultimi non arrechino danno all'aspetto ambientale dei luoghi; sono consentiti lucernari di modeste dimensioni a filo di falda, per ispezionabilità o illuminazione dei sottotetti, nonché il recupero e la ristrutturazione degli abbaini esistenti;
4. camini e comignoli dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali, con muratura intonacata e/o pietra locale, o con coppi di laterizio; la scelta della tipologia del camino deve essere effettuata in funzione della qualità e del valore architettonico dell'edificio;
5. la cornice di gronda, che rappresenta uno degli elementi fondamentali della struttura di copertura, potrà essere realizzata:
 - utilizzando l'orditura principale, gli arcarecci, i correntini e le tavelle in mattone lasciate a vista;
 - con mattoni tradizionali variamente disposti e sagomati o con elementi strutturali ricoperti da intonaco;
 - con elementi in pietra locale sagomata e lavorata;
6. le murature dovranno essere intonacate o in mattoni a vista.
7. le aperture dovranno essere in sintonia con gli abachi di riferimento sopra esposti.
8. i muri di sostegno o di confine ("nasiere") assai caratteristici e di interessante fattura, sono da realizzare in pietra locale gialla o grigia a secco o usando leganti con fughe di malta ridotte;
9. l'aia, il brolo, e l'orto, sono spazi esterni direttamente collegati al sistema edilizio, elementi di raccordo formale e funzionale con l'intero ambiente esterno. Le aie sono solitamente

pavimentate in tavelle di cotto con inseriti, cordoni o spazi "resistenti" in pietra di Vicenza, o in pietra di Verona (Prun - scaglia rossa) e/o in trachite dei Colli Euganei;

RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI

Ove è consentita la ristrutturazione di fabbricati esistenti, con particolare recupero della destinazione residenziale o con essa compatibile, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- gli interventi edilizi siano in ottemperanza alle norme del presente prontuario in modo particolare per quanto riguarda l'applicazione dell'abaco di riferimento alle aperture, all'uso dei materiali ecc.;
- e' ammessa la traslazione dei solai, o la creazione di nuovi solai purché ne risulti una composizione compatibile al complesso e siano conservati gli allineamenti delle aperture se e in quanto coerenti con una simmetria di facciata; in caso non esista alcun tamponamento le murature di facciata dovranno avere una partitura regolare e simmetrica secondo gli abachi di riferimento.

NUOVE COSTRUZIONI RURALI

E' ammessa l'aderenza tra fabbricati residenziali e rurali purché non vi siano aperture interne di comunicazione tra i due usi. E' ammessa la realizzazione di porticati a tutta altezza in aderenza tra usi residenziali e annesso rustico, sia nella facciata principale sia di lato.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate anche considerando il paesaggio circostante, i materiali da costruzione, la tipologia costruttiva storica.

Dare delle indicazioni e' piuttosto complesso pertanto si cercherà di dettare alcune prescrizioni generali minime che hanno lo scopo di evitare la realizzazione nel paesaggio agrario di costruzioni assolutamente estranee al territorio, alle tradizioni, alle tipologie costruttive locali.

Si intende dare quindi una serie di indicazioni all'interno delle quali ciascuno potrà risolvere le proprie esigenze compatibilmente con il rispetto del territorio e il paesaggio agrario.

Le **TIPOLOGIE COSTRUTTIVE AMMESSE** per gli annessi rustici, allevamenti intensivi e non, sono le seguenti :

1. la forma, in pianta, dovrà essere rettangolare, i fori saranno in funzione delle attrezzature aziendali;
2. la copertura dovrà essere preferibilmente a forma di padiglione o a due falde ed avere il manto di copertura in materiali tradizionali e in armonia con i materiali già presenti sui fabbricati esistenti in zona; nelle zone E1 è consentito esclusivamente il manto di copertura in coppi;
3. sono vietate le costruzioni a torre; la realizzazione di corpi tecnici esterni al perimetro e alla sagoma del fabbricato dovrà essere opportunamente mascherata con alberature o cespugli.

8.13 - Volumi interrati

In relazione alle condizioni idrogeologiche del territorio comunale non si ritiene opportuno realizzare costruzioni interrate in generale. Qualora, queste, per esigenze documentate devono essere realizzate, il progetto relativo dovrà essere preceduto e corredato da un'accurata indagine idrogeologica e prevedere adeguati sistemi di drenaggio e/o prosciugamento affidabili e continuativi: gli accessi ai vani interrati, qualora sono previsti avvenire attraverso rampe esterne, l'impatto ambientale di quest'ultime dovrà essere opportunamente mitigato mediante interventi adeguati (pergole, alberate ecc.....).

ARTICOLO 36

ZONE PER SPAZI PUBBLICI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP)

Comprendono le aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici a livello di quartiere.

In tali zone il P.R.G. si attua, in generale, per intervento edilizio diretto *ad eccezione del comparto definito con la sigla S.U.A. 6 la cui attuazione è prevista mediante la preventiva approvazione di un piano attuativo, che dovrà essere redatto secondo le disposizioni contenute nell'art. 29 delle presenti norme⁽¹⁾.*

I servizi previsti nei punti successivi, 3-4-5-6-7 possono essere realizzati, previa convenzione, in concessione temporanea del diritto di superficie, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumono la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali.

La gestione del servizio è concessa per le aree in diritto di superficie per un numero di anni non superiore a 99, garantendo il controllo pubblico ed eventualmente un limitato uso dei locali e degli impianti da parte del Comune.

E' pure ammessa la costruzione degli impianti da parte dei proprietari dell'area con i medesimi criteri di cui sopra, previa convenzione che preveda il trasferimento al Comune della proprietà degli impianti e dell'area, alla scadenza della convenzione medesima.

1. Zone esistenti e di completamento per l'istruzione (SP/1), per attività di interesse collettivo (SP/2), per attrezzature religiose (SP/3).

Comprendono le zone destinate all'istruzione prescolastica e scolastica, alle attività di interesse collettivo e per attrezzature religiose, esistenti alla data di adozione del PRG.

Vengono confermate le attrezzature esistenti, per le quali è concesso un ampliamento massimo del 20% della superficie utile esistente.

2. Zone di progetto per l'istruzione (SP/1)

Sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo.

E' ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di sorveglianza e custodia.

3. Zone di progetto per attrezzature di interesse collettivo (SP/2)

Sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, religiose, associative, assistenziali, sanitarie, ricreative.

La dotazione di parcheggi riferita a queste aree deve essere pari al 40% della superficie utile.

4. Zone di progetto per attrezzature religiose (SP/3)

Sono destinate esclusivamente alle attrezzature religiose.

La dotazione di parcheggi riferita a queste aree deve essere pari al 40% della superficie utile.

4.bis Nella SP/3 (9) valgono inoltre le seguenti disposizioni per gli ampliamenti di nuove costruzioni a servizio dell'edificio religioso:

Superficie coperta massima: 200 mq.

Cubatura massima realizzabile: 200 mc.

Altezza massima: 3 ml. riferita alla quota 0,00 della mezzera della strada in corrispondenza del ponte sullo scolo "Chiesetta Rasega"⁽³⁾.

5. Zone a verde pubblico (SP/4)

Sono destinate a parchi e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi *e comprendono le aree individuate a strada – parco e percorsi pedonali e/o ciclabili, individuati come percorsi ambientali quali elementi di valorizzazione, di fruibilità e di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio, poste in stretta relazione con emergenze ambientali significative (fiumi, fossati, alberate, campi aperti, risaie, ville ecc...), di cui all'art. 41 seguente⁽²⁾.*

Possono essere realizzate unicamente costruzioni ad uso chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, gioco bambini (con esclusione di attrezzature o campi sportivi).

Qualsiasi costruzione si rendesse necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà essere prevista interrata, se possibile per la natura del sottosuolo, e opportunamente ambientata (cespugli, alberature).

E' ammessa l'utilizzazione a servizio del parco pubblico degli edifici attualmente esistenti sulle aree, purché essi siano opportunamente inseriti nel progetto esecutivo dell'intera area, e non interrompono la continuità dell'area stessa.

6. Zone per impianti sportivi (SP/5)

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare almeno il 50% dell'intera area. Le volumetrie consentite saranno determinate dalle specifiche normative per le singole attrezzature sportive. L'area indicata nella tavola di P.R.G. 13.3.1-P5 come SP8/85 dovrà oltre che ospitare attrezzature sportive, essere attrezzata al fine di poter fungere da "centro di accoglienza" in caso di calamità. A tal fine in essa è indispensabile predisporre adeguati lavori di urbanizzazione

primaria (rete idrica, energia elettrica, fognature, rete per le telecomunicazioni) conformemente a quanto comunicato dalla Prefettura di Vicenza con nota 25 ottobre 1997 prot. n° 90/97.

7. Zone per parcheggi (SP/6)

Sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici.

I parcheggi saranno realizzati a livello stradale, come pure ad uno e più piani sopra il livello stradale.

Note:

⁽¹⁾ *comma modificato con VARIANTE N. 9 al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 3225 del 27.10.2009;*

⁽²⁾ *punto modificato con VARIANTE N. 9 al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 3225 del 27.10.2009;*

⁽³⁾ *comma aggiunto con VARIANTE N. 20 al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 592 del 17.04.2012.*

ARTICOLO 37

ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (F)

Comprendono le aree destinate alle attrezzature e agli impianti pubblici o di interesse pubblico a livello urbano ed extra-comunale.

In tali zone il P.R.G. si attua per I.E.D.

1 - Zone per attrezzature di interesse collettivo (F/2)

In tali aree sono ammesse le seguenti attrezzature: culturali, spettacoli, sociali, associative, ricreative, sportive, ristorazione, commerciali per la distribuzione al dettaglio.

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

- rapporto di copertura massima: 40% della superficie del lotto;
- massima superficie commerciale; 10% della superficie coperta;
- altezza massima: m. 9,50
- parcheggi: 1,00 mq per ogni mq di superficie utile;
- aree attrezzate per la manutenzione delle strade provinciali.

E' consentita la realizzazione di una abitazione per il titolare o il personale di custodia, nella misura massima di 600 mc.

2 - Zone per impianti tecnologici e servizi speciali (F/4)

Sono destinate ad attrezzature ed impianti tecnologici di interesse generale.

La dotazione di parcheggi riferita a queste aree deve essere pari al 10% della superficie utile.

3 - Zone cimiteriali (F/5)

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, ricadenti in Z.T.O. "E", che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. All'interno delle zone di vincolo è consentito realizzare parcheggi, strade di accesso alla struttura cimiteriale, zone di verde naturale o attrezzato e strutture precarie per la vendita di fiori.

La dotazione di parcheggi riferita a queste aree deve essere pari al 10% della superficie fondiaria.

4 - Impianto di depurazione esistente (F/7)

5 - Discarica R.S.U. (F/8)

Area per servizi tecnologici per la realizzazione di una discarica R.S.U. e speciali assimilati.

Il progetto dell'impianto suddetto è stato approvato all'origine con D.G.R.V. n° 3092 del 30/05/95 e tale provvedimento ha costituito variante al P.R.G. e da ultimo inserita nel P.R.G. in forza della delibera della Provincia di Vicenza n. 503 del 30.12.2002.

ARTICOLO 38

ZONE PER LA VIABILITA' (S)

1 - Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare.

Esse indicano, ove necessario, l'intera area nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria.

Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nello ambito della zona, senza che ci comporti variante al P.R.G.

Qualora sia indicata solo la sede stradale potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale, fuori della sede esistente, entro una fascia di m.. 20 di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Eventuali rettifiche del tracciato dovranno essere approvate con progetto esecutivo della nuova viabilità approvato secondo la normativa di legge.

La viabilità secondaria, interna, pedonale e ciclabile, segnata nel PRG è indicativa; essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, approvato secondo la normativa di legge senza che ciò costituisca variante al PRG.

Le corsie per la viabilità carrabile dovranno avere una sezione minima di m. 3,50.

- 2 - Le fasce di rispetto stradale comprendono le aree vincolate come fasce di rispetto stradale, ai sensi del DM 1404/1968.

In queste aree potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.

- 3 - Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la sede stradale, che deve essere esclusa dal computo.
- 4 - Nel caso di nuove strade previste dal PRG mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal D.M. 1404/1968, senza che ciò costituisca variante al PRG.
- 5 - Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali, per una profondità non superiore a m. 3 dal limite del fabbricato o dalla recinzione esistente

6 - *Percorsi ciclabili e pedonali*⁽¹⁾

6.1 - Il P.R.G. individua, altresì, una rete di percorsi ciclabili e pedonali concorrente alla viabilità di livello superiore, che consentono la rapida comunicazione tra capoluogo e frazioni e costituiscono l'elemento di collegamento funzionale con le principali attrezzature pubbliche esistenti e di previsioni.

6.2 – Gli itinerari ciclabili possono comprendere le seguenti tipologie:

- 1. piste ciclabili in sede propria;*
- 2. piste ciclabili su corsia riservata;*
- 3. percorsi promiscui pedonali e ciclabili;*
- 4. percorsi promiscui ciclabili e veicolari.*

6.3 – Gli itinerari di progetto indicati nel P.R.G. devono assumersi con una larghezza convenzionale di m. 2,00 per parte dall'asse della linea di rappresentazione, qualora previsti in sede propria e separata dalla viabilità veicolare; la distanza minima da osservarsi per le nuove costruzioni o ampliamenti degli edifici esistenti è di m. 7,00 dall'asse di cui sopra ed, in ogni caso, di m. 5,00 dalla sede della infrastruttura, qualora esistente; negli altri casi essi costituiscono parte integrante della viabilità principale.

6.4– La rete di percorsi ciclabili e pedonali sarà realizzata tenuto conto delle indicazioni del D.M. 30.11.1999, n. 557 G.U. n. 225 del 26.09.2000 e successive modifiche ed integrazioni per quanto attiene agli standard progettuali; essa potrà essere modificata in sede di pianificazione attuativa o progettazione esecutiva, approvata secondo la normativa di legge, senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

Note:

⁽¹⁾ punto introdotto con la VARIANTE N. 9 al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 3225 del 27.10.2009

ARTICOLO 38 bis IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

1 - Disciplina degli insediamenti

1.1 Vengono confermati gli insediamenti esistenti costituiti da due stazioni di rifornimento, segnalate con apposita grafia nelle tavole del P.R.G.; esse sono inserite una in Z.T.O. "E"; una è collocata sulla Strada Provinciale Camisana, all'interno della fascia di rispetto stradale e l'altra, *inserita nel contesto della zona D.1.1 speciale, di cui all'art. 30, punto 4.1 bis*⁽¹⁾, destinata alla distribuzione di metano, all'interno di Via Nazionale, con accesso da una strada comunale.

1.2 In considerazione delle caratteristiche del territorio del Comune e delle dimensioni dello stesso, possono essere installati nuovi impianti stradali, con le caratteristiche delle stazioni rifornimento o di servizio, come definite ai punti b) e c) dell'art. 6 dalla Delibera del Consiglio Regionale 18.02.1998, n°3, esclusivamente nelle Z.T.O. "D" (zona 3) e nelle sottozone agricole "E2" e "E3" (zona 4),⁽³⁾ nelle fasce di rispetto stradale in fregio a Via Nazionale e la Strada Provinciale Camisana.

1.3 L'insediamento di nuove stazioni di rifornimento o servizio è, altresì, escluso nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici di interesse architettonico – ambientale e testimoniale segnalati

nelle tavole del P.R.G.

2 - Definizioni

- Superficie dell'insediamento (S): si definisce tale la superficie del lotto destinato ad accogliere l'impianto nel suo complesso;
- Superficie dell'impianto (SF): si definisce tale l'area di pertinenza dell'impianto al netto dell'area occupata dalle corsie di accelerazione e decelerazione;
- Strutture dell'impianto: si intendono i manufatti edilizi nei quali sono inseriti i locali per gli addetti con annesso spogliatoio e servizi igienici a disposizione degli automobilisti, le attività complementari di commercio al dettaglio in sede fissa di edicole e di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e di bevande, con esclusione delle pensiline destinate al riparo durante le operazioni di rifornimento (volumi tecnici), nonché i manufatti edilizi ove sono inserite le attività accessorie di carattere produttivo, commerciale e direzionale;
- Impianti automatici di lavaggio: si definiscono le attrezzature ed i manufatti destinati a tale attività nel contesto delle strutture dell'impianto; questi ultimi concorrono alla determinazione della superficie coperta;
- Area libera: è la superficie risultante dalla differenza tra l'Area dell'impianto (SF) e le aree occupate dalle strutture, attrezzature ed impianti e destinata al parcheggio, alle aree di manovra, ai percorsi ed al verde;

3 – Destinazioni e caratteristiche degli insediamenti

- 3.1 Le stazioni di rifornimento e di servizio, oltre agli impianti di distribuzione del carburante e alle pensiline per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento, devono essere dotate di locali per gli addetti con annesso spogliatoio e servizi igienici a disposizione degli automobilisti.
- 3.2 Sono ammesse attività complementari di commercio al dettaglio in sede fissa di edicole e di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e di bevande, l'esercizio delle quali può essere consentito, anche in deroga al numero massimo previsto, alle condizioni poste dall'art. 28 dell'allegato 1 alla Deliberazione della Giunta Regionale 7.12.1999, n. 4433.
- 3.3 Nelle aree dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono attrezzate appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e camper ed installati impianti di lavaggio automatico a spazzoloni; in questo caso il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza per la manovra e la sosta degli autoveicoli.
- 3.4 Nelle aree ove è ammessa l'installazione di nuove stazioni di rifornimento o servizio sono consentite, altresì, l'insediamento di attività accessorie di carattere produttivo, commerciale e direzionale (sportelli bancari), mentre nelle fasce di rispetto stradale sono ammesse esclusivamente attività rivolte all'automezzo e rivolte alla persona, come elencate all'art. 31 dell'allegato 1 alla D.G.R.V. n. 4433/99 suddetta.

4 – Attuazione

L'edificazione, ove consentita, si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto delle disposizioni che seguono.

4.1 Parametri metrici.

Area minima dell'insediamento (art. 20 D.G.R.V. n. 4433/99)	- mq. 3.000 aumentata in ragione del 250% della superficie commerciale e/o direzionale eventualmente prevista.
Superficie coperta massima	- 10% della SF (Superficie dell'impianto)
Tipologia edilizia	- a blocco
Altezza massima	- m. 4,50
Numero massimo dei piani	- 1 (uno) fuori terra
<u>Volumetria massima in Z.T.O. "E"</u>	- mc. 600 , con la possibilità di posizionare una parte della struttura anche fuori dalla fascia di rispetto stradale, ma con l'obbligo di demolirla una volta smantellato l'impianto di distribuzione di carburanti.
Destinazione prevalente	- Attività di distribuzione di carburante con servizi strettamente necessari all'impianto ed attività commerciale complementare alla gestione nei limiti di cui all'art. 28 dell'allegato 1 alla D.G.R.V., n. 4433/99.

Standard

Parcheggio: quantità minima	1) 5 % dell'Area minima dell'insediamento (S) nel caso di insediamenti con servizi strettamente necessari all'impianto e comunque non inferiore a mq. 200;
-----------------------------	--

Verde: quantità minima	2) 10 % dell' Area minima dell'insediamento (S)
------------------------	---

ATTIVITÀ ACCESSORIE

Superficie lorda massima di pavimento (S.U.) consentite in funzione della destinazione	<ul style="list-style-type: none"> • mq. 950 complessiva così distribuita: <ul style="list-style-type: none"> a) mq. 50 PER NEGOZI; b) mq. 150 PER PUBBLICI ESERCIZI CON GESTIONE INDIPENDENTE ALL'ATTIVITÀ DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI; c) mq. 150 PER SPORTELLI BANCARI E BANCOMAT; d) mq. 600 PER AUTOSALONI;
--	--

STANDARD

Verde e Parcheggi: quantità minima	<ul style="list-style-type: none"> • 0,50 mq/mq. della superficie lorda di pavimento (S.U.) complessiva delle strutture, nel caso che l'insediamento comprenda anche attività commerciali e direzionali e comunque non inferiore alle quantità di cui ai precedenti punto 1) e 2);
------------------------------------	---

4.2 - Distanze

Ogni struttura e apparecchiatura infissa nel suolo, destinata alla distribuzione di carburanti, (colonnine, serbatoi, attrezzature costituenti l'impianto, pensilina e impianto di lavaggio) deve trovarsi ad una distanza:

- non inferiore a metri 5.50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale; tale distanza si applica anche nei confronti dei confini di proprietà;
- non inferiore a m. 10,50 dagli edifici esistenti.

Ad eccezione di quanto disposto dalla presenti norme in materia di distanze, la distanza dalla strada, dai confini e tra fabbricati è misurata:

- dalla proiezione della struttura aggettante della pensilina, che in ogni caso non dovrà sopravanzare il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale;
- dalla proiezione in pianta dello spazio funzionale occupato da qualsiasi impianto, installazione o apparecchiatura.

4.3 - Accessi

L'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti in fregio a Via Nazionale e la Strada Provinciale Camisana devono prevedere accessi sulla strada tramite corsie di accelerazione e decelerazione della larghezza di m.. 3 (tre) e raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a m. 10 (dieci); la lunghezza delle corsie viene stabilita in sede di rilascio dell'atto abilitativo, in relazione alle caratteristiche del tratto stradale interessato.

Il piazzale deve sempre essere separato dalla sede stradale da apposita aiuola spartitraffico, avente le seguenti caratteristiche:

- larghezza non inferiore a m. 0.50 e non eccedente m. 1,50, delimitata con un cordolo rialzato di una quantità compresa tra cm. 20 e 30 rispetto al piano della banchina stradale;
- deve essere in allineato agli arginelli stradali, ove esistono ed, in ogni caso, al ciglio esterno delle banchine stradali anche se non depolverizzate;
- non può essere utilizzato per l'impianto di segnali di qualsiasi genere, piantagioni od altro, eccedenti l'altezza di m. 0,70, misurata sul piano della banchina stradale o degli accessi, a seconda della condizione più sfavorevole; tale disposizione non si applica all'insegna per il palo indicante la società di distribuzione del carburante.

Per quanto attiene alle caratteristiche tecniche specifiche degli accessi agli impianti di distribuzione carburanti ed alle modalità di esecuzione degli stessi si rimanda integralmente a quanto disposto in merito al Capo 9 dell'allegato 1 alla D.G.R.V. n. 4433/99, già citata.

5 - Insediamenti esistenti

5.1 - Per quanto attiene alle strutture edilizie sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e gli ampliamenti, fino al raggiungimento dei limiti di edificabilità sopra indicati e nel rispetto delle disposizioni valide per i nuovi insediamenti per quanto attiene alle destinazioni d'uso e agli standard relativi, *ad eccezione dell'impianto inserito nell'ambito della zona D.1.1 speciale per la quale gli interventi massimi consentiti sono previsti nella scheda puntuale allegata in calce all'art. 30 della presente normativa⁽²⁾.*

5.2 - Per quanto attiene alla modifica, potenziamento e ristrutturazione degli impianti si rimanda integralmente a quanto previsto al Capo 13 dell'allegato 1 alla D.G.R.V. n. 4433/99.

6 - Smantellamento e rimozione

Lo smantellamento e rimozione dell'impianto comporta:

1. il conseguimento del relativo atto abilitativo dal punto di vista edilizio, con il conseguente ripristino dell'area alla situazione originaria, mediante l'adeguamento alle previsioni del P.R.G.;
2. la rimozione di tutte le attrezzature, impianti, serbatoi ecc. sopra e sotto il suolo, secondo la normativa vigente e la bonifica del suolo.

7 - Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto nella presente normativa si rimanda alle disposizioni previste dalla vigente Legislazione nazionale e Regionale in materia e specificatamente alle disposizioni di cui all'allegato 1 alla D.G.R.V. n. 4433/99.

Note:

- ⁽¹⁾ punto modificato con la *VARIANTE N. 11 al P.R.G., approvata con D.C.C. definitiva n. 08 del 12.04.2007;*
- ⁽²⁾ punto modificato con la *VARIANTE N. 11 al P.R.G., approvata con D.C.C. definitiva n. 08 del 12.04.2007.*
- ⁽³⁾ punto modificato con la *VARIANTE N. 16 al P.R.G., approvata con D.C.C. definitiva n. 10 del 27.04.2010;*

ARTICOLO 39 ZONE FERROVIARIE

Comprendono le aree occupate dalle linee e sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario.

In questa zona l'intervento spetta unicamente alle pubbliche Amministrazioni; il P.R.G. si attua attraverso I.E.D.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti o la costruzione di nuovi edifici a lato delle linee ferroviarie esistenti, vanno rispettate le prescrizioni del D.P.R. n. 753/1980.

Non sono ammesse deroghe anche se concesse dal Dipartimento Ferroviario competente, con la sola esclusione dei S.U.A. approvati al momento dell'adozione della presente normativa.

ARTICOLO 40 ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

1 - Definizione.

Sono le aree elencate nell'art. 27 della L.R. n° 61/85 le cui disposizioni vanno applicate obbligatoriamente solo per le aree poste all'esterno del centro edificato, salvo disposizioni diverse previste nelle tavole del P.R.G.

All'interno del centro abitato si applica quanto disposto dal P.R.G.

2 - Tipologia.

Tali aree sono:

2.1 Aree di rispetto attorno al cimitero, nella misura indicata nei rispettivi decreti di vincolo vigenti.

2.2 Fascia di rispetto ai lati delle strade secondo la classificazione di cui all'art. 43 del Regolamento Edilizio, per la larghezza stabilita dalle presenti norme per le zone di espansione e al di fuori del centro abitato, salvo quanto più in dettaglio stabilito nelle tavole costituenti il P.R.G.; dovrà sempre comunque essere rispettato quanto dispone il D.M. 1444/68 ed il nuovo Codice della Strada.

E' fatta salva la facoltà del Comune di concedere deroghe ai limiti previsti dalle presenti Norme per la risoluzione di circostanziati casi di costruzione o ampliamento di edifici a distanza dalle strade inferiore alla dimensione delle fasce di rispetto come sopra definite, sulla scorta di specifica autorizzazione rilasciata dagli Enti o Concessionari delle Strade.⁽¹⁾

2.3 Fasce a lato dei corsi d'acqua, la cui larghezza è così definita.⁽²⁾

- *Per i corsi d'acqua regolati dal Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523 (canale Tesinella a valle del ponte su Via Venezia in Frazione di Sarmego):*
 - a) *m. 10 dal ciglio del corso d'acqua nelle Z.T.O A, B, C, D, F;*
 - b) *m. 20 dal ciglio del corso d'acqua nelle Z.T.O. E.*
- *Per i corsi d'acqua regolati dal Regio Decreto 8 maggio 1904, n. 368 e gestiti dal Consorzio di Bonifica, previa Autorizzazione Idraulica rilasciata dal Consorzio di Bonifica, in particolare:*
 - c) *m. 5 minimi dal ciglio del corso d'acqua nelle Z.T.O A, B, C, D, F;*
 - d) *m. 10 minimi dal ciglio del corso d'acqua nelle Z.T.O. E.*

- *Per i fossi, le scoline o altri elementi del reticolo idraulico minore si applicano le disposizioni del Libro Terzo, Titolo Secondo, Sezione Sesta del Codice Civile, fatto salvo quanto disposto dall'art. 59 del Regolamento Edilizio.*

2.4 Fasce di rispetto d'impianti tecnologici (elettrdotto, metanodotto, ecc.), per la larghezza stabilita dai relativi decreti di vincolo e/o dalla normativa statale e regionale vigente.

3 - L'edificabilità nelle aree suddette.

3.1 Per le aree di rispetto attorno al cimitero:

- a) è ammessa la costruzione a titolo precario di chioschi per la vendita di fiori aventi la dimensione massima di mq 50 ed altezza di m. 3,50;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti, sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

3.2 Per le aree di rispetto stradale di cui al punto 2.2:

relativamente ai fabbricati esistenti, sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, nonché quanto disposto dal successivo punto 4, per quanto applicabili nella fattispecie.

3.3 Per le aree di rispetto dei corsi d'acqua di cui al punto 2.3

relativamente ai fabbricati esistenti, sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, nonché quanto disposto dal successivo punto 4, per quanto applicabili nella fattispecie.

3.4 Per le aree di rispetto di impianti tecnologici di cui al punto 2.4:

sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade di accesso, parchi a verde naturale e attrezzato.

In particolare nelle fasce di rispetto poste all'interno e all'esterno del centro abitato a protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati dagli elettrodotti non sono consentiti nuove costruzioni o ampliamenti di edifici di qualsiasi genere ove è prevista la presenza stabile di persone.

E' ammessa, tuttavia, la realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti a uso accessorio e/o pertinenziale che, per destinazione propria, prevedano la presenza di persone per un tempo di esposizione inferiore alle quattro ore giornaliere

Sono altresì ammessi tutti gli interventi edilizi di cui alle lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia comportanti il ricavo di nuovi locali abitativi o che comunque prevedono la presenza stabile di persone.

In parziale deroga di quanto sopra è possibile ricavare nuovi locali abitativi o che comunque prevedano la presenza stabile di persone all'interno della fascia di rispetto o indicata nelle tavole del P.R.G., solo in presenza di preventiva e specifica documentazione, avvallata dall'autorità sanitaria preposta al controllo, attestante il rispetto dei limiti di esposizione fissati dalla legge.

4 - Norme comuni alle aree elencate al punto 2

4.1 Per gli edifici esistenti, ad eccezione delle fasce di rispetto cimiteriale e per impianti tecnologici, per i quali vengono documentate necessità di ordine igienico sanitario o tecnologico connesse con la realizzazione dei relativi impianti anche termosanitari e per interventi protettivi di risanamento (intercapedini o simili) o la costruzione di autorimessa, è ammesso per una sola volta nell'arco di validità del P.R.G. l'ampliamento nella misura di 45 mc a condizione che tale ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

E' fatto, comunque, salvo quanto previsto dall'art. 7 della L.R. n° 24/85.

4.2 La demolizione e ricostruzione in area adiacente è ammessa nei casi ed alle condizioni previste dal terzultimo comma dell'art. 27 L.R. n° 61/85 e successive modifiche.

4.3 La destinazione d'uso per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto deve essere di tipo residenziale oppure residenziale-agricola compresi i relativi annessi rustici, fatte salve le destinazioni d'uso anche diverse in essere alla data di adozione del P.R.G.

4.4 Le aree comprese nelle fasce di rispetto e nelle aree di tutela sono computabili ai fini dell'edificabilità alle aree di pertinenza, secondo i parametri delle stesse, essendo ad queste ascrivibili, per la definizione delle Z.T.O.

Note:

⁽¹⁾ *paragrafo aggiunto (punto2.2) con la VARIANTE N. 16 al P.R.G., approvata con D.C.C. definitiva n. 10 del 27.04.2010;*

⁽²⁾ *punto 2.3 modificato con la VARIANTE N. 17 al P.R.G., approvata con D.C.C. definitiva n. 18 del 21.07.2011.*

ARTICOLO 41⁽¹⁾
PERCORSI PEDONALI E/O CICLABILI - STRADE PARCO

*Le aree individuate a Strade – Parco e percorsi pedonali, genericamente individuati come **percorsi ambientali**, sono elementi di valorizzazione, di fruibilità e di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.*

Sono previsti nel P.R.G. in stretta relazione con emergenze ambientali significative (fiumi, fossati, alberate, campi aperti, risaie, ville ecc...).

Istituiscono sul territorio un vincolo di destinazione d'uso e di passo da ristorarsi secondo le modalità previste dalla legislazione vigente sull'espropriazione per pubblica utilità.

Lungo tali percorsi con progetti ad hoc sono previsti allestimenti ed arredi per la fruizione (panchine, chioschi, percorsi vita ecc..)

In genere, saranno realizzate mediante il ripristino di capezzagne ed alzaie d'argine con il minimo apporto di materiali estranei (con l'utilizzo, ad esempio, di terre armate) pur istituendo percorsi fruibili in tutto o in parte dell'arco dell'anno nel rispetto delle necessità determinate dalla presenza dei corsi d'acqua.

Tali elementi sono definiti come standard secondari.

I percorsi ambientali definiscono sul territorio una fascia con destinazione urbanistica [F(c) – SP] della larghezza nominale di m. 2,50.

Eventuali costruzioni, ricostruzioni e/o ampliamenti da realizzarsi in aree limitrofe alla fascia che definisce il percorso ambientale dovranno rispettare una distanza dall'asse della fascia medesima pari a m. 5,00.

Qualora la fascia che definisce un percorso ambientale attraversi un'area definita dal P.R.G. come Z.T.O. A, B, C, D ed E, l'area da questa occupata è computabile ai fini edificatori secondo i parametri della Z.T.O. adiacente.

I percorsi ambientali non integrano la fattispecie prevista dall'art. 35, punti 6.3, 6.4 e 7.3 delle N.T.A. del P.R.G. e pertanto gli allevamenti non dovranno rispettare le distanze prescritte per le zone "F" per la realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti di quelle esistenti.

La realizzazione dei percorsi ambientali avverrà per mezzo di progetti puntuali di opera pubblica, che terranno conto della specificità di ciascun tratto interessato in relazione alle emergenze ambientali, paesaggistiche e alla presenza di aziende vocate alla comunicazione con il mondo agricolo (aziende didattiche, agriturismo ecc...).

Ciascun progetto sarà accompagnato da una convenzione che determinerà le opere necessarie all'apertura del percorso, gli oneri per la manutenzione, le stagioni e gli orari di apertura e le eventuali modalità di chiusura al transito pubblico.

La convenzione si perfezionerà con la costituzione del più opportuno titolo di godimento in relazione all'uso (servitù temporanea o permanente, proprietà ecc...) ed il ristoro per l'occupazione.

Agli utenti dei percorsi ambientali, dovrà, altresì, essere estesa la copertura assicurativa in modo analogo a quella prevista per gli utenti della viabilità ordinaria, tenuto conto dei tempi e modalità di fruizione di ciascun tratto del percorso.

Il progetto puntuale per la realizzazione del percorso potrà trovare, in relazione alle specifiche condizioni del contesto, soluzioni planimetriche diverse rispetto a quelle indicate in cartografia, senza che essa costituisca variante al P.R.G., nell'ottica di conseguire circuiti compiuti rispetto ad un tema ambientale definito (esempio: circuito dei prati, delle risaie, delle ville ecc....).

Note:

⁽¹⁾ articolo sostituito con la VARIANTE N. 9 al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 3225 del 27.10.2009

TITOLO IV° - DISPOSIZIONI PARTICOLARI, TRANSITORIE E FINALI

ARTICOLO 42 DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALLA EDIFICABILITA'

Qualora un'area risulti compresa in zone aventi indice diverso, sarà ad essa attribuito un i.f. pari agli indici spettanti alle singole porzioni di aree in proporzione alla loro superficie. Devono essere comunque rispettate le norme relative alle singole zone.

Nelle zone vicine a pubbliche installazioni e nelle zone interessate da linee elettriche ad alta tensione, devono essere osservate le norme previste dalle Leggi, relative a distanze ed altezze.

E' tollerata la costruzione di cinte sul confine del suolo pubblico quando esse vengano costruite in materiali stabiliti. Fuori del perimetro delle aree zonizzate debbono osservarsi nella edificazione le distanze minime a protezione del nastro stradale, dei corsi d'acqua, ecc., misurato a partire dal piede dell'eventuale scarpata.

Nelle aree inedificate soggette ad intervento diretto le distanze tra i confini possono essere derogate purché tra i privati confinanti sia sottoscritto atto di servitù, registrato e trascritto nel quale vengono precisate le distanze che dovranno mantenere gli edifici interessati.

Ai sensi del 5° comma dell'art. 80 della L.R. 61/1985 è consentita la limitata deroga alle presenti norme per aumenti di volume o diminuzione delle distanze dai confini o tra fabbricati, relativamente a documentate esigenze di miglioramento delle caratteristiche termiche e/o acustiche, o di recupero di gravi condizioni di degrado, comportanti opere da eseguirsi necessariamente all'esterno dei fabbricati.

L'ampliamento degli edifici esistenti può avvenire anche con aumento di altezza del fabbricato fino al limite massimo complessivo di z.t.o., in allineamento con la sagoma del piano inferiore, ma comunque con distanza minima di m. 3,00 dai confini.

Tutte le costruzioni accessorie esistenti a carattere precario e/o con caratteristiche di superfetazione, anche se condonate, dovranno essere regolarizzate con accorpamento in sede di intervento edilizio, con la sola esclusione delle opere di manutenzione ordinaria.

ARTICOLO 43 EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.R.G.

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G., purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva.

Sono autorizzati i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

In caso di richiesta di altri interventi edilizi, questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del P.R.G.

ARTICOLO 44 PERTINENZE

- 1 - Nei nuovi fabbricati tutti i locali accessori di pertinenza, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nei materiali.
- 2 - Per le costruzioni accessorie sanate ai sensi della L.S. 47/85 e dell'art. 39 della L.S. 724/94 e successive modifiche e integrazioni, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione in accorpamento all'edificio principale, in deroga agli indici di zona, ma nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade, salvo eventuale rispetto di allineamenti.
- 3 - Per i fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione della variante al P.R.G., con esclusione delle Z.T.O. "A" e, nelle Z.T.O. "E", limitatamente a quelli che non hanno più alcuna possibilità di ampliamento e sono inseriti in un contesto fondiario non collegato ad alcuna azienda agricola, è ammessa, in eccezione agli indici di zona, la costruzione di locali accessori, quali autorimesse, lavanderie, cantine, legnaie, ecc., staccati e/o a ridosso dei fabbricati stessi, qualora sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli al loro interno, nella misura massima di mc 75,00 di volume, per alloggio e comunque non superiore al limite volumetrico massimo stabilito dalla vigente legislazione in materia per gli interventi pertinenziali. Tali volumi accessori potranno essere realizzati con un'altezza massima di m. 2,50, anche a confine con parete non finestrata e con distanza dai fabbricati ridotta a m. 5,00, come disposto dall'art. 38 del Regolamento Edilizio. Nel caso di costruzione a confine o a distanza inferiore da esso, dovrà essere acquisito l'assenso del confinante, fornito mediante dichiarazione con firma autentica. Dovrà infine, essere istituito il vincolo pertinenziale.

- 4 - Nelle zone produttive, per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante al P.R.G. sono ammesse opere pertinenziali ed impianti tecnologici nei limiti volumetrici fissati dalla vigente legislazione in materia per gli interventi pertinenziali, qualora sia dimostrata l'assoluta necessità in relazione alle esigenze produttive in atto e ad eccezione delle coperture dei parcheggi di cui alla lett. c) dell'art. 37 del Regolamento Edilizio.
- Per i nuovi edifici, gli impianti tecnologici, che non possono trovare posto all'interno degli stessi, per documentate esigenze produttive, seguono il medesimo regime dei vani tecnici di cui all'art. 37 del Regolamento Edilizio. Per quanto attiene alle distanze sono applicabili le norme riguardanti i fabbricati con parete cieche, anche se quella antistante è finestrata.

ARTICOLO 45

ATTREZZATURE PER LO SPORT E LO SVAGO IN ZONE DIVERSE DALLE SP5 E F2

- 1 - Attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione, che non rivestono carattere commerciale possono venire realizzate:
come arredo e accessorie di residenze, attività commerciali, ricettive, di ristoro e di impianti produttivi privati, singoli o plurimi;
come impianto riservato all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club o di una associazione;
come impianto di uso pubblico (tale fattispecie si configura quando viene stipulata una convenzione con il Comune che prevede l'accesso libero a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo)
- 2 - Le attrezzature di cui alle lett. a) e b) del punto 1 possono venire realizzate nelle Z.T.O. A, B, C, D, E2 ed E3, in relazione alla destinazione principale e senza creazioni di ulteriori volumetrie oltre a quelle consentite nelle singole zone.
In particolare, nelle zone rurali, gli impianti devono essere realizzati nell'area di pertinenza delle abitazioni, opportunamente definita.
Tali attrezzature sono subordinate a denuncia di inizio di attività secondo quanto disposto dall'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e devono, in ogni caso rispettare le distanze dai confini previste per le singole Z.T.O.
Le attrezzature di cui alla lett. c) del punto 1 possono venire realizzate esclusivamente nelle zone A/3 e D e sono soggette a permesso di costruire.
Le attrezzature di cui sopra vanno comunque realizzate nel rispetto delle tipologie delle varie zone ove sono collocate.
- 3 - Nelle categorie d'intervento di cui alle lett. b) e c) del punto 1 possono rientrare gli istituti scolastici di ogni genere e grado, pubblici e privati.
- 4 - Attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, che rivestono carattere commerciale vanno collocate in conformità alle indicazioni ed ubicazioni del P.R.G.

ARTICOLO 46

COPERTURE MOBILI

Le coperture mobili (palloni pressostatici, pensiline e tettoie metalliche e simili) destinate a proteggere le attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, sono ammesse dietro rilascio di permesso di costruire, nel rispetto delle norme di zona previste dal P.R.G.

ARTICOLO 47

IMPIANTI DESTINATI ALLA DIFFUSIONE DI ONDE ELETTROMAGNETICHE

Per l'installazione di detti impianti dovrà essere richiesto il permesso di costruire.

Per quanto attiene alla localizzazione degli impianti e al procedimento per il rilascio del titolo abilitativo si richiama integralmente quanto disposto, in merito, dall'art. 87 del D.lgs. 01.08.2003, n. 259 (codice delle comunicazioni elettroniche) e successive modifiche ed integrazioni⁽¹⁾.

Note:

⁽¹⁾ *parte dell'articolo modificato integralmente con la VARIANTE N. 9 al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 3225 del 27.10.2009.*

ARTICOLO 48
VINCOLI DA CONCESSIONI EDILIZIE GIA' RILASCIATE

I vincoli di inedificabilità, derivanti da concessioni edilizie già rilasciate, relative alle zone agricole rimangono confermati secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge Regionale n° 24/1985, salvo che il PRG non preveda una diversa destinazione per dette zone.

ARTICOLO 49
POTERI DI DEROGA

Il Responsabile del Comune, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, esercita i poteri di deroga limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo quanto previsto dall'art. 14 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 80 L.R. 61/85 per le parti non in contrasto con il D.P.R. 380/01 di cui sopra.

ARTICOLO 50
NORME ABROGATE

E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria o incompatibile con le presenti Norme di Attuazione.

ARTICOLO 51
MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione del Piano Regolatore Generale o delle sue varianti si applicano le normali misure di salvaguardia fino all'entrata in vigore dello strumento o delle sue varianti, con le modalità e nei limiti di cui all'art. 71 L.R. 61/85.

INDICE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - GENERALITA'

ARTICOLO 1	- APPLICAZIONE DEL PIANO	pagina 1
ARTICOLO 2	- ELABORATI DEL PIANO	pagina 1
ARTICOLO 3	- OGGETTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	pagina 1

CAPO II° - DISCIPLINA URBANISTICA

ARTICOLO 4	- ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO	pagina 2
ARTICOLO 5	- MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	pagina 2
ARTICOLO 6	- RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO REGOLATORE GENERALE	pagina 2
ARTICOLO 7	- DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI (S.U.A.)	pagina 2
ARTICOLO 8	- DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI	pagina 3
ARTICOLO 9	- APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI	pagina 3
ARTICOLO 10	- UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	pagina 3
ARTICOLO 11	- SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA	pagina 4

TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I° - ATTUAZIONE DEL PIANO

ARTICOLO 12	- MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	pagina 5
ARTICOLO 13	- MEZZI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	pagina 5
ARTICOLO 14	- INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)	pagina 5
ARTICOLO 15	- CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI	pagina 5
ARTICOLO 16	- CONVENZIONE	pagina 6
ARTICOLO 17	- OPERE DI URBANIZZAZIONE	pagina 6

CAPO II° - GESTIONE DEL P.R.G.

ARTICOLO 18	- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	pagin a 7
ARTICOLO 19	- INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DEGRADATE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	pagin a 8
ARTICOLO 20	- DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO	pagin a 8
ARTICOLO 21	- INTERVENTI EDILIZI	pagin a 9
ARTICOLO 21bis	- BENI ARCHITETTONICI – AMBIENTALI - TESTIMONIALI	pagin a 10

TITOLO III° - ZONIZZAZIONE

CAPO I° - COORDINAMENTO URBANISTICO

ARTICOLO 22	- DESTINAZIONI D'USO PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	pagina	21
ARTICOLO 23	- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE TIPO "A"	pagina	21
ARTICOLO 24	- ZONE RESIDENZIALI "B" – DI COMPLETAMENTO, TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE	pagina	25
ARTICOLO 25	- ZONE RESIDENZIALI "C1" – DI ESPANSIONE	pagina	27
ARTICOLO 26	- ZONE RESIDENZIALI "C2" DI ESPANSIONE	pagina	36
ARTICOLO 27	- AMBITO SOGGETTO A RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	pagina	37
ARTICOLO 28	- S.A.V. ZONE OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI	pagina	37
ARTICOLO 29	- ZONE SOGGETTE A PIANI URBANISTICI CHE CONTENGONO SPECIFICHE DISPOSIZIONI PROGETTUALI	pagina	38
ARTICOLO 29 bis	- SISTEMA DELLE ASTE FLUVIALI	pagina	41
ARTICOLO 29 tris	- VERDE PRIVATO	pagina	41

CAPO II° - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ARTICOLO 30	- Z.T.O. "D1" – INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, CON PRESENZE COMMERCIALI, DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE	pagina	42
ARTICOLO 31	- Z.T.O. "D2" – COMMERCIALE, DIREZIONALE E ARTIGIANALE DI ESPANSIONE	pagina	50
ARTICOLO 32	- Z.T.O. "D3" – ZONA MISTA, OVE LE FUNZIONI PREVALENTI PREVISTE SONO DI TIPO TERZIARIO E DI INTERESSE COLLETTIVO.	pagina	50
ARTICOLO 33	- Z.T.O. "D4" - AGROINDUSTRIALE	pagina	50
ARTICOLO 33 bis	- Z.T.O. "D5" – ZONA MISTA: COMMERCIALE – ALBERGHIERA ISOLATA DI COMPLETAMENTO	pagina	51
ARTICOLO 34	- ZONE PRODUTTIVE NON RICADENTI IN ZONA PROPRIA	pagina	52
ARTICOLO 35	- ZONE E - AGRICOLE	pagina	57

CAPO III° - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

ARTICOLO 36	- ZONE PER SPAZI PUBBLICI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP)	pagina	68
ARTICOLO 37	- ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (F)	pagina	69
ARTICOLO 38	- ZONE PER LA VIABILITÀ (S)	pagina	69
ARTICOLO 38 bis	- IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE	pagina	70
ARTICOLO 39	- ZONE FERROVIARIE	pagina	73
ARTICOLO 40	- ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO	pagina	73
ARTICOLO 41	- PERCORSI PEDONALI E/O CICLABILI - STRADE PARCO	pagina	75

TITOLO IV° - DISPOSIZIONI PARTICOLARI, TRANSITORIE E FINALI

ARTICOLO 42	- DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALLA EDIFICABILITÀ	pagina 76
ARTICOLO 43	- EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONI DEL P.R.G.	pagina 76
ARTICOLO 44	- PERTINENZE	pagina 76
ARTICOLO 45	- ATTREZZATURE PER LO SPORT E LO SVAGO IN ZONE DIVERSE DALLE SP5 E F2	pagina 77
ARTICOLO 46	- COPERTURE MOBILI	pagina 77
ARTICOLO 47	- IMPIANTI DESTINATI ALLA DIFFUSIONE DI ONDE ELETTROMAGNETICHE	pagina 77
ARTICOLO 48	- VINCOLI DA CONCESSIONI EDILIZIE GIÀ RILASCIATE	pagina 78
ARTICOLO 49	- POTERI DI DEROGA	pagina 78
ARTICOLO 50	- NORME ABROGATE	pagina 78
ARTICOLO 51	- MISURE DI SALVAGUARDIA	pagina 78