

Comune di SELVAZZANO DENTRO

Provincia di Padova

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Variante Generale al PRG

Approvato con D.G.R.V. n. 2851 del 07.10.2008

Variante parziale n. 6 al PRG

Approvata con delibera di C.C. n. 22 in data 11.07.2014

Variante n. 1 al P.I.

Approvata con delibera di C.C. n. 36 del 18.06.2018

Variante n. 4 al P.I.

Approvata con delibera di C.C. n. 52 del 29.09.2018

Variante n. 7 al P.I.

Approvata con delibera di C.C. n.14 del 26.05.2020

Variante n. 10 al PI

Settembre 2020

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE:

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

PARTE PRIMA	5
DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1 – Prescrizioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e richiamo alla legislazione vigente	6
Art. 2 – Contenuti del P.R.G.	6
Art. 3 – Elaborati del P.R.G.	6
Art. 4 – Strumenti di attuazione del P.R.G.	6
Art. 5 - Modi di intervento	7
Art. 6 - Criteri per la progettazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi	8
Art. 7 – Quantità minima di aree a servizi da prevedere negli Strumenti Attuativi	9
Art. 8 – Stralciato	10
Art. 9 – Norme per l'edilizia esistente	10
Art. 10 – Attività produttive esistenti in zona impropria	10
A. Attività produttive da ampliare e/o confermare	10
B. Attività produttive da bloccare	11
C. Attività produttive da trasferire	11
Art. 11 – Edifici di valore storico, architettonico, ambientale	11
Art. 12 – Distanze da rispettare	18
A. Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio	18
B. Distanza dai confini di proprietà	18
C. Distanze dalle strade	18
D. Distanze dai corsi d'acqua.	18
E. Distanze dai Cimiteri	19
F. Distanze dei fabbricati da particolari manufatti	19
G. Edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti punti	19
Art. 13 – Utilizzazione degli indici	19
Art. 14 – Caratteristiche degli interventi	20
a) Allineamento	20
b) Passaggio coperto	20
c) Progettazione unitaria	20
d) Unità minima d'intervento	20
e) Falde dei tetti	21
f) Coni visuali significativi	21
g) Percorsi pedonali	21
h) Percorsi ciclabili	21
i) Percorsi equestri	21
j) Scalinate	21
k) Filari alberati, alberate	21
l) Piazza pedonale	21
m) Corte e/o cortile	21
n) Piazza coperta	21
z) Accesso	21
aa) Verde d'arredo	22
bb) Siepi e vegetazione di schermatura	22
cc) Viabilità di progetto	22
dd) Spazio pubblico	22

ee)	Aggiornamento speditivo	22
ff)	Accorpamento di volumi	22
gg)	Capitelli	22
Art. 15	– Tipologie edilizie – Definizioni	22
a)	Consequente all'antica	22
b)	Bifamiliare	22
c)	Schiera	22
d)	In linea, a cortina, a corte	23
e)	Blocco	23
f)	Torre	23
g)	Intervento coordinato	23
h)	Ballatoio	23
Art. 16	– Prescrizioni particolari	23
PARTE SECONDA		24
DISPOSIZIONI PER LE ZONE E LE AREE		24
Art. 17	– Suddivisione del territorio	25
Art. 18	– Destinazioni d'uso	26
Art. 19	– Z.T.O. “A” – Centro storico	29
Art. 20	– Z.T.O. “B”	30
Art. 21	– Z.T.O. “C1”	31
Art. 22	– Z.T.O. “C1.s”	32
Art. 23	– Z.T.O. “C1.e”	33
Art. 24	– Z.T.O. “C2”	34
Art. 25	– Z.T.O. “D1” (D1 = di completamento, D1.e = di espansione)	35
Art. 26	– Z.T.O. “D3”	36
	NORME SPECIFICHE PER TIPO DI ZONA	37
Art. 27	– Zone “E”, generalità	37
A.	Definizioni	37
	EDIFICATO ESISTENTE	38
B.	Fabbricati residenziali	38
C.	Annessi rustici, allevamenti zootecnici	39
	NUOVA EDIFICAZIONE	39
D.	Residenza	39
E.	Aree circostanti gli edifici abitativi	40
F.	Annessi rustici	40
G.	Allevamenti zootecnici a carattere familiare	40
H.	Allevamenti zootecnici non intensivi	41
I.	Allevamenti zootecnici intensivi	41
L.	Strutture per lo stoccaggio dei reflui e trattamento dei rifiuti	41
M.	Impianti di acquacoltura	41
N.	Serre	41
O.	Recinzioni	41
P.	Paddock	42
	SOTTOZONE TERRITORIALI OMOGENEE AGRICOLE	42
Art. 27.1	– Sottozona “E2.1” di valore agricolo produttivo	42
Art. 27.2	– Sottozona “E2.2” di valenza agricola e paesistica	44
Art. 27.3	– Sottozona “E3”	46
Art. 28	– Zone “F”	47
Art. 29	– Aree per servizi residenziali pubblici (Z.T.O. A – B – C1 – C1e – C2 – Perequate)	49

A.	Aree per l'Istruzione	49
B.	Aree per attrezzature di interesse comune	49
C.	Aree a parco per il gioco e lo sport	50
D.	Aree per parcheggi	50
E.	Aree a parco gioco e sport ad uso privato	50
Art. 30	– Aree per servizi per la produzione (Z.T.O. D1)	50
A.	aree per spazi pubblici o per attività collettive	50
B.	aree a verde pubblico	51
C.	aree per parcheggi	51
Art. 31	– Aree per servizi commerciali, ricettive-alberghiere e direzionali (D3)	51
A.	aree per parcheggi	51
B.	aree per spazi integrativi ai parcheggi (verde, ecc.)	52
Art. 32	– Aree per attrezzature sportive : ambito riservato all'edificazione della struttura alberghiera e centro benessere	52
Art. 33	– Aree per servizi tecnologici e cimiteri	53
A.	servizi tecnologici	53
B.	cimiteri	53
Art. 34	– Fasce di rispetto, vincoli	53
	Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità	53
	Fasce di rispetto fluviale	53
	Fasce di rispetto ferroviario	54
	Fasce di rispetto dagli elettrodotti (KV 380 – 220 – 132)	54
	Fasce di rispetto cimiteriale	54
	Fasce di rispetto di Rischio Incidente Rilevante	54
	Aree a vincolo paesistico - ambientale	54
	Aree a vincolo forestale - idrogeologico	54
	Aree ed edifici di grande interesse architettonico - ambientale	54
Art. 35	– Aree a verde privato	55
Art. 35.bis	- lotti liberi con volumetria o superficie coperta assegnata e schede norma	55
Art. 36	– Impianti stradali per la distribuzione di carburante	59
Art. 37	– Viabilità	59
Art. 38	– Impianti di telefonia mobile	60
PARTE TERZA		61
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI		61
Art. 39	– Validità dei piani urbanistici attuativi e delle concessioni edilizie approvate in data anteriore alle presenti N.T.A.	62
Art. 40	– Norme di salvaguardia	62
Art. 41	– Revoca del P.R.G. vigente	62
Art. 42	– Modifiche conseguenti a varianti legislative	62

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Prescrizioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e richiamo alla legislazione vigente

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

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

Art. 2 – Contenuti del P.R.G.

Il P.R.G., redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:

- a) la rete delle principali vie di comunicazione stradale, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altre attrezzature varie;
- b) la suddivisione in zone di tutto il territorio comunale in zone territoriali omogenee (Z.T.O.), con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- c) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quelle da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale, nonché quelle sottoposte a speciali normative;
- d) i vincoli da osservare nelle zone interessate da emergenze di carattere storico, ambientale e paesaggistico;
- e) le norme di attuazione del Piano;
- f) i repertori normativi.

Art. 3 – Elaborati del P.R.G.

1. Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

- TAV 13.0.1 – P.R.G. – Piano Ambientale – Connessioni Ecologiche-Storiche-Vincoli – scala 1:5000;
- TAV. 13.0.2 – P.R.G. – Piano Ambientale – Il Bacchiglione e le sue relazioni – scala 1:5000;
- TAV. 13.0.3 – P.R.G. – Piano Ambientale – Tutela geomorfologica ed idrogeologica e prevenzione del rischio idrogeologico – scala 1:5000;
- TAV. 13.1 - P.R.G. territorio comunale - scala 1:5000;
- TAV. 13.1.1 - Principali emergenze storiche, architettoniche, paesaggistiche e di tutela dell'ambiente - scala 1:5000;
- TAV. 13.2 P.R.G. - reti tecnologiche - scala 1:5000;
- TAV. 13.3 P.R.G. - "Zone significative" - scala 1:2000;
- Norme di Attuazione del Piano ambientale;
- Norme di Attuazione e Quaderno tecnico;
- Repertori normativi:
 - Zone residenziali;
 - Edifici e manufatti di valore architettonico-ambientale (art. 10 L.R. 24/85 e art.28 L.R. 61/85) - Schede "B" di intervento;

Fanno altresì parte del P.R.G. gli elaborati di analisi, verifica e le relazioni che hanno formato il Piano, anche se non esplicitamente richiamati.

2. Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore, relativamente alle zone omogenee diverse da quelle "E" ed alle aree per servizi.
3. Qualora vi siano differenze numeriche tra quanto riportato nel Repertorio Normativo e lo stato di fatto, prevale lo stato di fatto.
4. Le prescrizioni riportate nei Repertori Normativi prevalgono sulle N.T.A..

Art. 4 – Strumenti di attuazione del P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) e Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.), secondo la Legge Urbanistica Regionale (61/85 e successive modifiche ed integrazioni).

2. I S.U.A. sono:

- a) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui all'art. 12 della L.R. 61/85;
- b) Piani per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e all'art. 13 della L.R. 61/85;
- c) Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), di cui all'Art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e dall'Art. 14 della L.R. 61/85;

- d) Piani di Recupero (P.R.) di cui al titolo IV della Legge 5 agosto 1987, n. 457 e all'art. 15 della L.R. 61/85, di iniziativa pubblica o privata (P.R.pu. o P.R.pr.);
 - e) Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.di L.) di cui all'Art. 16 della L.R. 61/85;
 - f) Ambiti di aree soggette a Perequazione.
3. In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto lo S.U.A., il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (I.E.D.).
4. Sono ancora strumenti di attuazione del P.R.G. gli Accordi di Programma.

Art. 5 - Modi di intervento

1. Negli I.E.D. si applicano i parametri urbanistici previsti nel Repertorio Normativo e/o nell'art. di appartenenza dell'area d'intervento. Tali parametri si applicano alle sole aree d'intervento diretto. Sono comunque sempre ammessi, in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Rispetto alle previsioni del P.R.G., gli S.U.A. possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizioni di zona, conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche previste dal P.R.G., nel rispetto del punto 2 e successivi dell'art. 11 della L.R. 61/85 e successive modifiche. Va altresì precisato che le indicazioni progettuali contenute nelle tavole del P.R.G. sono indicative.
3. Nelle aree in cui il P.R.G. prevede l'esecuzione di un P.P., decorso il periodo di 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G. il vincolo di P.P. decade, ai sensi dell'art. 2 della 1187/1968. Tali aree e/o zone potranno essere attuate anche con strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata. Va ribadita tuttavia che lo strumento prioritario di attuazione è il P.P.
4. Le aree e zone in cui è possibile intervenire con P.R. sono dichiarate "aree degradate" dal presente P.R.G., ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978.
È sempre fatta salva la reiterazione del vincolo, da effettuarsi nei modi consentiti dalla Legge 21/98.
5. Negli S.U.A. di iniziativa privata, così come nelle Zone Perequate, è sempre possibile l'applicazione dei commi secondi degli artt. 15 e 16 della L.R. 61/85, relativi alla delimitazione dell'ambito territoriale. Gli stessi possono essere realizzati per ambiti omogenei a condizione che l'organizzazione, anche se indicativa, consideri l'intera area; conseguentemente le aree a servizi di pertinenza dovranno essere proporzionalmente ripartite, ciò vale anche per gli ambiti di aree soggette a perequazione.
6. Il Comparto di cui all'art. 18 della L.R. 61/85 è applicabile ai S.U.A., oppure ricomprendere più I.E.D. di diversi soggetti.
7. Sono fatti salvi gli S.U.A. vigenti, individuati nelle tavole di P.R.G., ai quali continua l'applicazione delle N.T.A. del Piano Attuativo e del P.R.G. Vigente in quel momento, qualora queste non siano state esplicitamente modificate e motivate dal P.R.G..
E' possibile apportare modifiche allo S.U.A. vigente, senza che ciò comporti la variazione del P.R.G.:
 - per la modifica delle altezze;
 - per la variazione delle distanze dai confini;
 - per la compensazione dei Volumi;
 - per variazioni compositive compatibili con le previsioni del P.R.G..
8. Nella formazione degli S.U.A. è consentita la compensazione dei volumi, consentendo indici di edificabilità diversi all'interno di uno stesso strumento fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
 - a) L'indice di edificabilità territoriale non dovrà superare quello massimo consentito nella zona interessata; se il piano interessa gruppi di aree con indice diverso, l'indice da assumere sarà ricavato dalla media ponderata degli indici competenti le singole zone.
 - b) L'altezza dei fabbricati non dovrà superare in ogni caso quella stabilita dalla zona di appartenenza.
 - c) La distanza dai confini, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto e comunque non inferiore a quella stabilita dalla zona di appartenenza.
 - d) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.
 - e) Negli S.U.A. di previsione è possibile prevedere con apposita convenzione che la gestione delle aree per pubblici servizi sia a carico dei privati, come pure la gestione degli eventuali impianti tecnologici. Sono fatte salve eventuali diverse disposizioni dettate per le singole zone ed aree nel Repertorio Normativo.
9. Sono sempre ammessi distacchi diversi da quelli indicati nelle singole zone e/o aree nel caso di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.I.

1444/68, ferma restando la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito dello strumento urbanistico attuativo; sono fatte salve le diverse disposizioni dettate per le singole zone ed aree nel Repertorio Normativo.

10. Il P.R.G. individua le zone ove l'edificazione è soggetta alla preventiva approvazione di S.U.A..

11. Il P.R.G. individua gli ambiti delle "ZONE PEREQUATE RESIDENZIALI" i quali sono sottoposti alla seguente normativa.

In tale ambito la trasformazione del territorio dovrà avvenire attraverso l'approvazione di uno strumento attuativo. L'ambito soggetto a perequazione risulta così regolamentato:

- a) La potenzialità edificatoria è riferita all'intero ambito;
- b) I proprietari dei suoli destinati a servizi sono titolari dei diritti edificatori da impegnare sulle aree preposte all'edificazione. I proprietari dei suoli destinati alla edificazione impiegano i diritti volumetrici sulla loro proprietà ed estendono tali diritti agli altri proprietari ricaduti nell'ambito equiparato.
- c) Il P.R.G. attribuisce a tutti i proprietari coinvolti un modo uguale di trattamento.
- d) La superficie da impiegare per gli usi residenziali e compatibili è del 60% dell'area perequata. Le organizzazioni riportate nelle tavole di P.R.G. sono indicative, esse potranno essere riallocate con lo S.U.A. dell'Ambito Perequato, ove non diversamente specificato nel Repertorio Normativo. Tale superficie edificabile è equiparata alla "Z.T.O. C2" e le destinazioni d'uso sono quelle riportate nelle N.T.A. e/o nell'apposito repertorio normativo.
- e) L'indice di edificabilità nelle Z.T.O. C2 non potrà mai essere inferiore a 1,00 mc/mq (1° comma Art. 23 della L.R. 61/85).
- f) Gli spazi pubblici di cui all'art. 26 della L.R. 61/85 sono sempre dovuti nei modi fissati dalla legge stessa.
- g) Le aree per servizi, da realizzare nella misura del 40% dell'area perequata, saranno definite nello strumento attuativo all'interno dell'ambito perequato, compresa l'eventuale viabilità; tali aree sono da realizzare e cedere al Comune a compenso degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria. Nel caso in cui il valore delle aree ed opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria siano inferiori a quanto riportato nelle tabelle parametriche degli oneri determinati dal Comune, dovrà essere corrisposta la differenza. Nel caso siano superiori non si effettua alcun scomputo. E' sempre possibile avvalersi di quanto disposto dal punto 8-e) del presente articolo.
- h) Le quantità di servizi minime (aree per urbanizzazione primaria) previste dall'art. 25 della L.R. 61/85 sono comprese all'interno della generalità delle aree per servizi dell'ambito perequato.
- i) Il disegno organizzativo dell'intero ambito riportato negli elaborati è indicativo.
- j) La potenzialità edificatoria di ciascuna area perequata è comunque esattamente individuata nel Rep. Norm. e/o nell'art. specifico di zona di appartenenza.
- k) L'intervento minimo dell'area perequata non deve essere inferiore al 30% della superficie totale, in tal caso dovrà essere presentato un disegno complessivo dell'intera area la cui organizzazione è indicativa per la parte che non viene attuata.
- l) Per le aree perequate sotto indicate i parametri di cui ai punti d) e g) diventano rispettivamente:
 - Perequata n. 6 d) 20% e g) 80%;
 - Perequata n. 5 d) 50% e g) 50%.
- m) Ai piani perequati si attribuiscono gli indici nel modo seguente:
 - Piani Perequati contraddistinti con i numeri 1, 2, 3, 4, 9, 11, indice pari a 0,7 mc/mq
 - Piani Perequati contraddistinti con i numeri 5, 7, 8, indice pari a 0,5 mc/mq
 - Piano Perequato contraddistinto con il numero 6 indice pari a 0,2 mc/mq
 - Piano Perequato contraddistinto con il numero 10 indice pari a 0,26 mc/mq
 - Piano Perequato contraddistinto con il numero 12 indice pari a 0,3 mc/mq.

Art. 6 - Criteri per la progettazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi

1. La composizione urbanistica deve essere razionalmente concepita ed armonicamente inserita nell'ambiente e in caso di preesistenze di valore storico, architettonico, ambientale queste dovranno essere opportunamente riqualificate. Tutte le opere devono essere realizzate senza barriere architettoniche.
2. Le aree da destinare a servizi pubblici come il "verde" e i "parcheggi" devono essere localizzate, preferibilmente, in ambiti dove sono già presenti o previsti spazi per analoghe funzioni.
3. Nelle generalità della progettazione degli spazi scoperti si deve tener conto dei seguenti indirizzi:
 - a) Gli incroci stradali sono da sistemare in modo che sia garantita sia la sicurezza veicolare che quella dei pedoni;
 - b) le pavimentazioni degli spazi destinati alla circolazione veicolare devono essere distinte da quelle riservate alla sosta (parcheggi), anche a mezzo di opportuna segnaletica. Gli spazi a parcheggio devono essere realizzati utilizzando preferibilmente materiali e soluzioni tecniche che assicurino la permeabilità delle superfici al fine di evitare ristagni d'acqua.

- c) Una idonea quantità di spazi a parcheggio dovrà essere riservata per le persone disabili.
- d) Lungo i percorsi dovranno essere disposte alberature, e barriere di verde, ove possibile, tenendo conto della loro funzione che potrà essere a difesa del traffico a difesa dell'ambiente (rumori, inquinamento gas, vento, particolari sistemazioni paesistiche - culturali ecc.).
- e) Particolare cura dovrà essere riservata per le piazze e i luoghi d'incontro all'aperto distinguendone le loro funzioni.
- f) Le aree di sosta per le persone devono essere attrezzate in modo da favorirne l'incontro, prevedendo quindi la sistemazione di una o più panchine nel medesimo luogo.
- g) Le aree a verde pubblico, ove si ravveda il caso, possono essere sistemate con attrezzature per il gioco dei bambini, fontanelle, idranti, ma nel contempo possono contenere anche spazi per il gioco degli anziani, ad esempio le bocce o altri giochi da svolgersi in strutture preordinate.
Nella progettazione delle aree a verde pubblico si dovranno valutare, oltre a quanto sopra, anche le funzioni:
 - ecologiche;
 - paesistiche;
 - climatiche;
 - ricreative.
- h) L'area pavimentata dei lotti edificabili per residenza non dovrà superare il 50% di quella coperta..
- i) Le reti tecnologiche dovranno evitare, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree per servizi.
- j) Le cabine di trasformazione elettrica è preferibile che siano realizzate in ambiti di volumi già edificati e/o edificabili, se isolate, con una localizzazione che consenta un facile mascheramento con l'ambiente circostante.
- k) Con riferimento alla L.R. 22/97 notevole dovrà essere la cura della progettazione delle fonti luminose, facendo sì che queste contribuiscano alla valorizzazione delle immagini architettoniche nelle ore buie. Mentre dovrebbero dare sicurezza a chi usufruisce dei luoghi riservati ai percorsi e ai servizi. Ciò potrà avvenire con forme, altezze ed intensità di luce diversa.
- l) Dovrà essere previsto un impianto di videosorveglianza delle aree pubbliche o di uso pubblico, collegato con la rete comunale di videosorveglianza medesima, avente le stesse caratteristiche di quello attualmente installato. Il progetto dovrà essere predisposto secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico e dal Consorzio di Polizia Municipale Padova Ovest, prevedendo il controllo delle aree pubbliche maggiormente sensibili.

Art. 7 – Quantità minima di aree a servizi da prevedere negli Strumenti Attuativi

Negli strumenti urbanistici attuativi, vanno previsti all'interno degli ambiti territoriali d'intervento aree libere nelle quantità minime di:

A. per insediamenti di carattere residenziale:

Per urbanizzazione primaria:

- mq. 5,00/abitante insediabile da realizzare e destinare a parcheggio, fatto salvo quantità diverse e maggiori eventualmente riportate nel Repertorio Normativo e quanto previsto per le aree perequate;
 - mq. 5,00/abitante insediabile da realizzare e destinare a verde pubblico, fatto salvo quantità diverse e maggiori eventualmente riportate nel Repertorio Normativo e quanto previsto per le aree perequate.

Per urbanizzazione secondaria:

- mq. 22,00/abitante insediabile da realizzare e destinare a verde pubblico, fatto salvo quantità diverse e maggiori eventualmente riportate nel Repertorio Normativo e quanto previsto per le aree perequate.

Oltre alle succitate quantità di aree per servizi, nelle nuove zone residenziali di espansione, dovranno essere reperite aree da destinare a parco, gioco e sport per mq. 3,00/abitante insediabile, quali ulteriori aree per urbanizzazione primaria. Queste ulteriori quantità di aree a servizi devono essere realizzate solamente se all'interno dello strumento attuativo sono reperibili con superfici minime di 1.000 mq., ossia se lo strumento attuativo ha la capacità di insediare almeno 334 abitanti.

Nel caso che dette aree (3,00/ab di verde pubblico) non siano reperibili, perché non raggiungono i parametri succitati, gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati, in modo che il Comune possa individuare e realizzare spazi pubblici destinati a parco, gioco e sport, tra quelli previsti dal P.R.G.

Per i P.d.R., come aree per servizi è obbligatorio la realizzazione e cessione della quantità primaria nella seguente misura: per Parcheggio 10,00 mq/ab. per Verde Pubblico 5,00 mq/ab., mentre per l'urbanizzazione secondaria può essere monetizzata.

Per il dimensionamento delle succitate aree va assunto il parametro di 150 mc/ab insediabili.

B. per insediamenti di carattere commerciale, direzionale, turistico:

– il 100% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi e verde pubblico.
Di detta percentuale, è necessario riservarne almeno la metà esclusivamente a parcheggio e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13 della L.R. 14/04 sul commercio.

C. per insediamenti di carattere produttivo:

– il 20% della superficie territoriale da destinare a parcheggi e a verde pubblico, oltre a quanto eventualmente previsto nelle aree perequate.

Tali superfici sono suddivise il 10% in opere di urbanizzazione primaria e 10% per opere di urbanizzazione secondaria.

La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta fino al 4%, in tal caso il Comune farà monetizzare il corrispettivo derivante dalla riduzione di area.

Le convenzioni per l'attuazione degli S.U.A. possono prevedere disposizioni per la manutenzione delle aree adibite a verde pubblico con oneri a carico del soggetto urbanizzante.

Art. 8 – Stralciato

Art. 9 – Norme per l'edilizia esistente

1. Per gli edifici esistenti in tutto il territorio comunale sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Per gli edifici esistenti nelle Z.T.O. B - C - D - E sono sempre consentiti gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo e Ristrutturazione edilizia, Nuova costruzione ed ampliamento e Demolizione con ricostruzione, fatto salvo, comunque, quanto eventualmente disposto dai "Repertori Normativi", e dalle norme della zona di appartenenza.
3. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G., purché legittimati, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di P.R.G.
4. Per i fabbricati esistenti, nelle zone B e C1, qualora ne siano sprovvisti, sono ammessi, anche in eccedenza a quanto previsto dalle norme, locali accessori nella misura massima di mq. 20 per ogni alloggio, ma con una superficie massima complessiva di mq. 60 per fabbricato.
L'altezza delle costruzioni accessorie non può essere superiore a ml.2,40 fuori terra.
5. Per gli edifici esistenti privi di valore storico – ambientale sono sempre ammessi interventi di modifica delle facciate (luci, vedute, ecc.) e degli aggetti (cornici, pensiline, poggiali, terrazze ecc.), nei limiti fissati dalle N.T.A. e dal R.E., nel rispetto degli artt. 873 e 875 del C.C. in ordine alla distanza dei fabbricati e dai confini.
6. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della presente variante generale, all'interno degli ambiti delle zone perequate residenziali e delle zone C2 e C1, sono sempre ammessi, anche in assenza del S.U.A., gli interventi previsti dall'art. 3 lett. a, b, c, d, del D.L.vo 380/01, consentendo altresì l'ampliamento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per unità abitativa, applicabile una sola volta. Limitatamente alle zone perequate residenziali il volume degli edifici esistenti e di quello consentito con l'ampliamento di cui sopra, è sempre da considerare in aggiunta alla densità territoriale massima prescritta dal Repertorio Normativo per le singole zone.

Art. 10 – Attività produttive esistenti in zona impropria

Le attività produttive in zona impropria si suddividono in:

- A. Attività da ampliare e/o confermare;
- B. Attività da bloccare;
- C. Attività da trasferire.

A. Attività produttive da ampliare e/o confermare

Gli edifici qualora individuati nelle planimetrie del P.R.G. in zona impropria e meritevoli di ampliamento e/o conferma, la cui destinazione d'uso è produttiva, sono regolamentati da apposita scheda d'intervento. Gli ampliamenti concedibili devono essere contenuti negli ambiti indicati nella scheda succitata.

La quantità di ampliamento massima concedibile è quella riportata nella scheda di ogni singola attività.

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi eventualmente riportati nelle schede di progetto, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.

La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei

manufatti sull'ambiente circostante e comunque, per quanto riguarda le distanze, si dovranno rispettare i disposti del Codice Civile.

Il progetto di ampliamento dell'attività produttiva dovrà comprendere anche la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza che dovrà essere realizzata prima del rilascio del certificato di agibilità.

Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla stipula di una convenzione o di sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale.

Gli edifici ammessi ad ampliamento mantengono la destinazione d'uso vigente e non possono venire alienati per almeno cinque anni dalla data di agibilità.

Trascorso tale periodo, possono trovar luogo attività simili o complementari, anche variando la destinazione d'uso, purché compatibili sotto l'aspetto ambientale con il territorio in cui ricadono e possono altresì variare la proprietà previa nuova convenzione o atto d'obbligo unilaterale.

- Per il fabbricato produttivo in via Bressan (Ditta G.M.P. s.n.c.) in zona E2.2 si conferma lo stato di fatto e si richiamano le Norme Tecniche del Piano Ambientale stante il carattere particolare del sito.

B. Attività produttive da bloccare

Sono attività produttive ubicate in zone di modesto interesse produttivo, economico e sociale o che, pur presentando motivi di interesse economico e sociale, risultano scarsamente compatibili con il sito per molestia, rumorosità e tipo di produzione.

Modi d'intervento

Negli immobili classificati in questa categoria sono consentiti:

- conferma dell'attività insediata;
- restauro e la ristrutturazione, a condizione che gli interventi siano volti al mantenimento dell'attività senza aumento delle unità immobiliari;
- inserimento di volumi tecnici per impianti tecnologici ed adeguamento igienico-sanitario, con un massimo di 100 mc. In tal caso valgono gli indici della zona in cui ricadono, relativamente alle distanze ed altezze.
- Possibilità di messa a norma degli impianti esistenti.

C. Attività produttive da trasferire

Sono attività produttive che per tipo di lavorazione, rumorosità, scarichi ed in presenza di immobili non confacenti con l'attività produttiva, vanno trasferite. Esse sono individuate con apposito simbolo nelle tavole di Piano.

Modi d'intervento

Per gli immobili sono ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria.
- trasferimento dell'attività in zona produttiva.

Per le attività produttive dismesse o da trasferire, l'intervento deve avvenire nel rispetto delle norme e delle destinazioni di zona stabilite dal Piano Regolatore Generale.

Con il recupero a residenza dell'attività produttiva da trasferire, qualora consentito dalla zona di P.R.G. in cui ricade, dovranno essere ricavati parcheggi per 10,00 mq/abitanti teorici insediabili (5,00 mq/abitanti teorici insediabili nei casi specificati nel Repertorio Normativo per le zone residenziali), mentre la quantità di verde pubblico di 22,00 mq/ abitanti teorici insediabili (25,00 mq/abitanti teorici insediabili nei casi specificati nel Repertorio Normativo per le zone residenziali) va monetizzata.

Art. 11 – Edifici di valore storico, architettonico, ambientale

Nelle tavole del P.I. sono individuati e contrassegnati con il numero di riferimento della scheda "B", le corti, i nuclei rurali e gli edifici costituenti beni ambientali e culturali del territorio comunale.

Tali edifici sono raggruppati nelle cinque categorie di intervento di seguito riportate in relazione al pregio ambientale e formale e all'interesse storico degli stessi:

Categoria	1
<i>Classificazione</i>	Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna.
<i>Intervento ammesso</i>	Restauro.

<i>Modalità di intervento</i>	L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Per rispettare uno stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione
-------------------------------	---

Categoria	2
<i>Classificazione</i>	Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dell'edificio.
<i>Intervento ammesso</i>	Risanamento conservativo
<i>Modalità di intervento</i>	a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.) b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc...) c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio; d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio; e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc...); f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino; g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, anche con l'inserimento di eventuali lucernari, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario; h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri i) impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti; j) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale; k) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; l) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. m) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Categoria	3
<i>Classificazione</i>	Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio

*Intervento
ammesso
Modalità di
intervento*

Ripristino tipologico

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstiti, evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;
- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
- e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
- f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
- j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano Monumentale sottotetto;
- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- n) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Categoria

4

Classificazione

Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.

*Intervento
ammesso*

ristrutturazione edilizia

*Modalità di
intervento*

- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;
- b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione; la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.
- c) La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.
- d) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre

Approvate con D.G.R.V. n. 2851 del 07.10.2008
nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie
dell'edificio.

Categoria	5
<i>Classificazione</i>	Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.
<i>Intervento ammesso</i>	ristrutturazione edilizia, ampliamento (fino al raggiungimento del volume massimo consentito dalle specifiche norme di zona), demolizione con ricostruzione
<i>Modalità di intervento</i>	La ricostruzione dovrà avvenire all'interno del prevalente sedime, ovvero secondo planivolumetrico approvato dal comune. È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

La descrizione degli edifici, la delimitazione dell'ambito di pertinenza ed eventuali prescrizioni specifiche sono riportate nel "Repertorio Normativo – edifici e manufatti di valore architettonico-ambientale schede B.

Le indicazioni progettuali riportate nelle schede (prescrizioni specifiche) prevalgono sia sulla generalità delle Norme, che sul R.E.

I dati planivolumetrici contenuti nelle schede "B" di progetto sono da ritenersi indicativi; i dati reali saranno quelli derivanti dal rilievo dello stato di fatto e per i soli edifici censiti dalla scheda stessa.

In caso l'unità minima di intervento non comprenda una singola proprietà, questa potrà essere ulteriormente suddivisa di conseguenza.

Con la presentazione del progetto per il recupero dell'immobile di cui alla scheda "B" dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione dell'eventuale area scoperta di pertinenza, ovvero nell'ambito minimo qualora individuato nelle schede stesse.

Le destinazioni d'uso ammissibili, qualora compatibili con i caratteri dell'edificio, indipendentemente dalle aree o zone in cui ricadono, oltre alle destinazioni residenziali, e salvo diverse disposizioni date per i singoli edifici e contenute nelle schede "B", sono le seguenti:

- negozi;
- magazzini e depositi commerciali;
- alberghi, pensioni, ristoranti, bar, agriturismo, ecc.;
- uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- tutte le attività di supporto dell'agricoltura (per gli edifici in zona agricola);
- laboratori produttivi di servizio e artistico nei limiti sotto specificati.

Per i nuovi laboratori produttivi e per gli ampliamenti delle attività produttive esistenti e compatibili, il volume lordo non deve superare i 1000 mc. e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di 250 mq.

Sono escluse:

- attività produttive moleste od inquinanti ed attività industriali;
- depositi all'aperto non connessi all'attività agricola;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
- tutte le destinazioni che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere della zona;

- le attività insalubri di prima classe.

Agli edifici di cui al “Repertorio Normativo – edifici e manufatti di valore architettonico- ambientale - schede B “ sono assegnate le seguenti categorie di intervento,:

Scheda n.	Categoria di intervento	<i>note</i>
1	1	
2	1	
3	1,2	Categoria di intervento: 1 per il corpo centrale, 2 per i corpi di fabbrica laterali
4	1,2	Categoria di intervento: 1 per la Villa, 2 per gli edifici a schiera lungo via Cesarotti
5	1	
6	2	Categoria di intervento: 1 per il corpo di fabbrica con la facciata prospiciente il sagrato, 2 per il corpo di fabbrica arretrato all'interno del lotto
7	1,2	Categoria di intervento: 1 per la Villa, 2 per la Barchessa
8	1	
9	1,2	Categoria di intervento: 1 per la Villa, 2 per la Barchessa
10	3	
11	3	
12	3	
13	3	
14	3	
15	3	
16	3	
17	3	
18	3	
19	3	
20	3	
21a	5	
21b	3	
21c	5	
22	4	
23	4	
24	4	
25	3	
26	5	
27	4	
28	3	
29	4	
30	4	
31	3	
32	5	
33	3	
34	4	

35	4,5	Categoria di intervento: 4 per l'edificio principale indicato con lettera "A" (porzione ovest), 5 per la porzione di edificio ad est, verso via Eritrea, indicato con lettera "B"
36	4	
37	3	
38	4	
39	3	
40	3	
41	3	
42	3	
43	4	
44	3	
45	4	
46	3	
47	3	
48	3	
49	3	
50	2	
51	3	
52	3	
53	2	
54	3	
55	3	
56	3	
57	2	
58	3	
59	2	
60	3	
61	4	
62	4,5	Categoria di intervento: 4 per l'edificio principale verso via Bressan, indicato con lettera "A", 5 per la porzione di edificio più interna indicata con lettera "B" (porzione est)
63	3	
64	3	
65	3	
66	3	
67	3	
68	3	
69	3	
70	2,3	Categoria di intervento: 2 per la Villa e per l'edificio allineato su via Vittorio E. III, 3 per la Barchessa.
71	3	
72	3	
73	2,3	Categoria di intervento: 2 per la Villa e per la Barchessa, 3 per l'edificio in prosecuzione della Barchessa allineato su via Vegri.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Approvate con D.G.R.V. n. 2851 del 07.10.2008

74	2	
75	3	
76	3	
77	3	
78	3	
79	1	
80	3	
81	4	
82	3	
83	3	
84	3	
85	3	
86	3	
87	3	
88	4	
89	3	
90	2	
91	2	
92	3	
93	3	
94	3	
95	3	
96	2	
97a	5	barchessa
97b	3	Edificio principale
98	3	
99	2	
100	3	
101	4	
102	3	
103	3	
104	3	
105	3	
106		annullata
107	2	
108	3	
109	3	
110	3	
111	2	
112	2	
113	3	
114	3	
115	3	
116	4	
117	3	
118	3	

119	3	
120	2	
121	3	
122	3	
123	3	
124	2	
125	3	
126	3	
127	3	
128	3	
129	3	
130	3	
131	2	
132	4	

Art. 12 – Distanze da rispettare

I metodi di misurazione delle distanze che i fabbricati dovranno rispettare da altri edifici, dai confini e dalle strade sono definiti dall'art. 3 del R.E.

Rimangono esclusi gli sporti di copertura fino a m.1,50 e gli aggetti senza corpi chiusi soprastanti, con sbalzo fino a m.1,50 e per i quali si applicano le norme del codice civile.

A. Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

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

- alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10;
- a m. 3,00 tra pareti cieche (senza presenza di luci).

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

E' comunque prescritta una distanza radiale di m. 3,00 tra corpi di fabbrica di edifici anche nel caso in cui le pareti non risultino fronteggianti.

B. Distanza dai confini di proprietà

La distanza è fissata dalle norme delle relative Z.T.O.

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione o ricostruzione di altri edifici in aderenza, salvo i diritti precostituiti (per luci, vedute, impianti tecnologici esistenti, etc.) con la possibilità del loro sviluppo in altezza fino al limite previsto dalle norme di zona; valgono, inoltre, le disposizioni indicate negli artt. 875 e 877 del Codice Civile, nel qual caso si applicano.

Nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti di edifici esistenti ricadenti su fondi di proprietà interessati da più zone con diversa normativa urbanistica stabilita dal P.R.G., il corpo di fabbrica potrà essere costruito al limite di zona, quando tale limite non sia confine di proprietà diverse o con aree a destinazione pubblica.

Su autorizzazione registrata e trascritta del confinante può essere consentita l'edificazione anche a distanza inferiore a quanto indicato dalle norme del P.R.G..

C. Distanze dalle strade

Nelle Z.T.O. A- B - C - D - F la distanza che la nuova edificazione deve osservare è riportata nell'apposito articolo che regola la zona stessa.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, può essere imposta la costruzione secondo detto allineamento.

D. Distanze dai corsi d'acqua

Le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua determinano le seguenti fasce di rispetto:

1. Dal Fiume Bacchiglione m. 50 nelle Z.T.O. "E" e m. 10 nelle rimanenti zone.
2. Dagli altri corsi d'acqua demaniali m. 20 nelle Z.T.O. "E" e m. 10 nelle rimanenti zone.

Distanze diverse sono prescritte da Enti sovraordinati.

Le suddette distanze sono misurate a partire dall'unghia esterna degli argini principali, dal ciglio dello specchio o del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura e a partire dal limite dell'area demaniale nel caso essa risulti maggiore di quella indicata nel presente paragrafo.

E. Distanze dai Cimiteri

La distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml. 200, fatte salve minori distanze stabilite o da stabilirsi in base a decreti del Sindaco, secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

A seguito della previsione di ampliamenti dei cimiteri le distanze di cui sopra si applicano a partire dal limite della zona di ampliamento.

F. Distanze dei fabbricati da particolari manufatti

Per particolari manufatti si stabiliscono di seguito le distanze minime, per le nuove costruzioni, da osservare:

1. Per le abitazioni o locali destinati alla presenza continuativa di persone:

- dagli edifici industriali ove si svolgano attività classificate insalubri di 1° classe ai sensi del RD. 1265/34, secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'Art. 216 della medesima legge, ml. 20 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie; è comunque ammesso l'inserimento dell'alloggio di servizio nello stesso corpo di fabbrica ove sono previsti gli spazi di lavorazione;
- dai depositi di materiali insalubri e pericolosi ml. 50, fatte salve diverse distanze stabilite dalle autorità proposte all'applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplodenti;
- dalle pubbliche discariche, ml. 150 fatte salve diverse disposizioni delle autorità sanitarie;
- dagli impianti militari, con esclusione delle caserme dei Carabinieri, ml. 100, salvo diverse disposizioni derivanti da specifiche leggi in materia;
- dagli impianti di depurazione pubblica, ml. 100.

2. Per tutte le costruzioni:

- Nelle Z.T.O. "A - B - C - D" e nelle aree per servizi viene fissato un limite di rispetto di m. 20 dal punto di captazione delle acque destinate al consumo umano pubblico, salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie;
- Nelle Z.T.O. "E" il limite di rispetto viene fissato in m. 50 dal punto di captazione delle acque destinate al consumo umano pubblico, salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie.

In tali zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami, salvo se depurati ed entro i limiti di cui alla legge 152/99;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, di demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento di rifiuti;
- k) pascolo e stallo di bestiame;
- l) nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

G. Edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti punti

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti punti C) e D), nonché in adiacenza ai manufatti di cui al punto F), a distanza inferiore a quelle stabilite allo stesso punto, possono essere ampliati in conformità agli indici stabiliti per le varie zone, purché l'ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.
2. Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:
 - pericolo per la circolazione;
 - impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
 - precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

Art. 13 – Utilizzazione degli indici

L'indice di edificabilità residenziale previsto per ogni zona, ad eccezione delle Z.T.O. "E", è determinato nel repertorio delle zone residenziali.

L'edificabilità delle Z.T.O. residenziali avviene nel rispetto del volume urbanistico assegnato.

Volume Urbanistico (VU) - Definizione: è il volume totale come definito dal punto 19 delle definizioni uniformi di cui all'art. 3 del Regolamento Edilizio.

Non concorrono alla formazione del Volume Urbanistico (VU):

1. le logge rientranti con profondità non superiore a m 1,50. Qualora la loggia ecceda tale profondità verrà computata la sola parte eccedente;
2. i porticati con superficie coperta inferiore ad un $\frac{1}{4}$ (un quarto) della superficie coperta dell'intero edificio (esistente + progetto). Dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;
3. i porticati di uso pubblico;
4. le torrette di ascensore ed i volumi tecnici, le scale esterne aperte e non coperte e le scale di sicurezza;
5. i garages fino ad un massimo di m² 25 e con altezza massima di m 2,40, per unità abitativa;
6. la parte di volume totale posto al di sotto della quota zero di riferimento (Qz - definizione n. 10 dell'art. 4 del RE);
7. i sottotetti con le seguenti caratteristiche:
 - altezza media inferiore a m 2,20, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura;
 - altezza minima non superiore a m 0,50;
 - pendenza massima del solaio di copertura (minimo 2 falde): 35%;
 - rapporto aeroilluminante non superiore a 1/16 realizzato con aperture in falda con esclusione di abbaini;
8. i vani scala comuni a più unità immobiliari (la proiezione in pianta dell'intero vano, esclusi i muri perimetrali);
9. le scale interne alle singole unità immobiliari (la sola proiezione in pianta delle rampe);
10. vani ascensore (lo spazio interno, esclusi i muri perimetrali, del vano ascensore).

Art. 14 – Caratteristiche degli interventi

Si definiscono:

a) Allineamento

È il fronte di edificazione costituito da almeno due edifici esistenti su cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si attesta.

L'allineamento è norma a carattere prescrittivo e nel caso esso sia posto lungo una strada, è rispetto dalla strada stessa.

Sono fatte salve comunque tutte le indicazioni puntuali portate negli elaborati grafici e/o normativi.

b) Passaggio coperto

Elemento pubblico, di uso pubblico o privato, esistente o da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici, con funzioni e forme atte a consentire il passaggio tra spazi delimitati da edificazione continua.

In caso di nuove costruzioni il passaggio coperto indicato dal P.R.G. deve intendersi indicativo come posizione.

c) Progettazione unitaria

Spazio in cui è obbligatoria la progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi.

La progettazione unitaria dovrà definire gli elementi planivolumetrici, la forometria, i tipi di materiali ammissibili per l'esterno dell'edificio, l'organizzazione degli spazi scoperti, ecc.

La progettazione unitaria approvata con il primo intervento attuato, può essere modificata con un analogo progetto che tenga conto di quanto già eventualmente concessione e/o autorizzato.

d) Unità minima d'intervento

Spazio minimo di intervento comprendente edifici ed aree scoperte; anche con diverse classificazioni.

L'U.M.I. può comprendere una o più unità edilizie.

- e) Falde dei tetti
Superfici piane o inclinate dei tetti, che determinano le tipologie delle coperture.
- f) Coni visuali significativi
Luoghi in cui si dovrà procedere con una progettazione che mantenga e sviluppi la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata.
- g) Percorsi pedonali
Tali percorsi sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano.
Dovranno essere in sede propria, o, quando insistono su strade veicolari, in sede separata ed adeguatamente protette con siepi, filari alberati o altro.
In genere lungo i percorsi pedonali ed anche lungo le piste ciclabili di cui al punto successivo p), potranno trovare posto piazzali di sosta attrezzati con sistemi di parcheggio per mezzi veicolari, panchine, tavolini, cestini portarifiuti etc.
Soluzioni progettuali potranno essere disposte con proposte private e/o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati al tipo di insediamento.
Vanno rispettate le norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
- h) Percorsi ciclabili
I percorsi individuati nelle Tav. di P.R.G. sono prescrittivi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano ed extraurbano.
La progettazione dovrà essere in armonia con quanto contenuto nel "Manuale per la progettazione di itinerari ed attrezzature ciclabili" edito dalla Regione Veneto nel 1992.
- i) Percorsi equestri
I percorsi qualora individuati nelle Tav. di P.R.G. sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano ed extraurbano.
La progettazione privata e/o pubblica, dovrà tener conto della possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati.
- j) Scalinate
Sono elementi particolari di raccordo tra piani su livelli diversi, esistenti o da inserire all'interno di un progetto esecutivo su un determinato territorio.
- k) Filari alberati, alberate
Spazi destinati alla piantumazione di alberatura, per marcare i percorsi principali e divisioni naturali tra le aree. Le essenze da mettere a dimora dovranno essere tipiche del luogo.
- l) Piazza pedonale
Spazio generalmente circondato da edifici, destinato prevalentemente all'uso pedonale. Esso potrà essere pavimentato, alberato e attrezzato.
Potrà assumere forma diversa da quella indicata nei grafici, fermo restando la dimensione definita dal P.R.G..
- m) Corte e/o cortile
Spazio scoperto delimitato da insieme di costruzioni, con lo scopo primario di dar luce alle diverse parti degli edifici, spesso con la presenza di porticati e con eventuali sovrastanti loggiati sui lati ove sorgono gli edifici. La corte di norma va sistemata a giardino e/o lastricato, il cui uso può essere pubblico o privato.
- n) Piazza coperta
Spazio destinato all'uso pedonale la cui progettazione dovrà essere in armonia con l'edificato che la circonda o del quale essa stessa fa parte.
- z) Accesso
Spazio destinato all'ingresso di pedoni e/o veicoli in una determinata proprietà.
La localizzazione planimetrica, qualora individuata dal P.R.G., è da ritenere preferenziale ad altre soluzioni, tuttavia in caso di necessità, giustificata, l'accesso potrà essere spostato, fermo restando quanto previsto dal vigente codice della strada e relativo Regolamento di Attuazione.

- aa) Verde d'arredo
Luogo preposto per la piantumazione di alberature il cui uso è quello di servizio complementare all'edificato di un luogo che si vuole riqualificare, o comunque di un luogo che per le sue caratteristiche è meritevole di tutela.
- bb) Siepi e vegetazione di schermatura
Spazio destinato alla piantumazione di arbusti ed alberature con lo scopo di creare una barriera naturalistica tra l'edificato e l'area "aperta".
Nelle generalità degli interventi, la piantumazione di arbusti, siepi e alberature dovrà essere effettuata con specie tipiche del luogo.
- cc) Viabilità di progetto
Prescrive le relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni.
Nella progettazione e realizzazione di viabilità ad uso pubblico dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n. 384 del 27 aprile 1978 – Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 e successive modificazioni.
- dd) Spazio pubblico
Spazio riconducibile a piazza pedonale, verde pubblico, parcheggio e servizi in genere, da progettare e realizzare con gli interventi proposti.
- ee) Aggiornamento speditivo
Inserimento di simbolo a testimonianza di edificio non riportato nella cartografia originale su cui viene steso il P.R.G.
- ff) Accorpamento di volumi
Indicazione di nuovo volume da accorpare ad un edificio esistente.
Sarà il progetto edilizio a scegliere le pareti su cui aggregarsi, in caso di più indicazioni.
- gg) Capitelli
Elemento architettonico di forma semplice legata al culto.

È sempre consentita la realizzazione di capitelli di dimensioni ridotte, in deroga ai parametri urbanistici della zona in cui vengono costruiti e comunque senza pregiudicare la regolarità del traffico viabilistico. Tali manufatti saranno oggetto di specifica valutazione e assoggettati a permesso di costruire gratuito.

Nota:

In sede di presentazione di richiesta di concessione e/o autorizzazione i perimetri di "Area di pertinenza, progettazione unitaria e unità minima di intervento", potranno subire lievi modifiche giustificate da situazioni che fanno riferimento alla proprietà o a fatti ambientali non compiutamente considerati.

Art. 15 – Tipologie edilizie – Definizioni

Gli elementi espressi nei grafici in scala 1:2000 sono indicativi per forme, dimensione ed ubicazione. Nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, nel P.R.G. sono liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, nel caso di P.U.A. dovranno essere previste nello strumento stesso.

- a) Conseguente all'antica
Tipo edilizio le cui soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici e per la prosecuzione di elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni e ridisegni complessivi delle forme in conseguenza di dettagliate analisi.
- b) Bifamiliare
Tipo edilizio caratterizzato da due unità architettoniche ripetute o simili, orizzontali e/o sovrapposte, con uno o più piani fuori terra, con ingressi indipendenti o comuni.
- c) Schiera
Tipo edilizio determinato da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); con più piani fuori terra, dove abitualmente ad ogni alloggio corrisponde un ingresso ed un giardino.

- d) In linea, a cortina, a corte
Tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi e/o altri usi, sviluppati su uno o più piani serviti da parti comuni. Una delle fronti è abitualmente prospettante su una strada mentre l'altra su giardino o corte.
- e) Blocco
Tipi edilizi costituenti complessi anche polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.
- f) Torre
Tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi e/o altri usi che si sviluppano in altezza, disimpegnato generalmente da una o più scale comunitarie.
- g) Intervento coordinato
Tipo edilizio caratterizzato da unità architettoniche indipendenti dalle tipologie principali, da definire con elementi formali e di disegno urbano, tramite una progettazione unitaria, generalmente inserito su aree ove è previsto un P.U.A..
- h) Ballatoio
Tipo edilizio le cui singole camere o appartamenti sono disimpegnati da un balcone continuo esterno.

Art. 16 – Prescrizioni particolari

Qualora nelle tavole di P.R.G. sia presente apposito simbolo che indichi indagini particolari come: geologica, archeologica, storica, etc., qualsiasi intervento previsto dal Piano stesso è subordinato a una preventiva analisi giustificativa sull'ammissibilità delle opere da eseguire.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI PER LE ZONE E LE AREE

Art. 17 – Suddivisione del territorio

Il territorio comunale, secondo le indicazioni del P.R.G., è suddiviso in:

<i>Zone A</i>	parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
<i>Zone B</i>	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e con indice di edificabilità fondiaria superiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
<i>Zone C1</i>	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B e con un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0,50 mc/mq ed inferiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
<i>Zone C1s</i>	Parti di territorio totalmente o parzialmente edificato connotato da notevole valenza storico-ambientalistica data la presenza in pregio del Fiume Bacchiglione. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
<i>Zone C1e</i>	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B e con un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0,50 mc/mq ed inferiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Sono altresì parti di territorio localizzate all'esterno dei centri edificati e principalmente lungo la viabilità esistente.
<i>Zone C2</i>	parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate e con un indice di edificabilità territoriale inferiore a 0,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale e sono localizzate all'esterno dei centri edificati e principalmente lungo la viabilità esistente.
<i>Zone perequate residenziali</i>	parti di territorio destinate a complessi insediativi e ad aree per servizi di riqualificazione urbana, che risultino inedificate o scarsamente edificate e con un indice di edificabilità territoriale esistente inferiore a 0,50 mc/mq. La destinazione d'uso è parte residenziale (zone C2 ricavabili all'interno dell'area perequata) e parte a servizi pubblici.
<i>Zone D1</i>	parti di territorio destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi per impianti industriali o artigianali. Le zone D1 si suddividono in "D1" zona di completamento e "D1e" zona di espansione.
<i>Zone D3</i>	parti di territorio destinate prevalentemente al commercio ed attività direzionale e per attrezzature ricettive.
<i>Zone E</i>	parti di territorio destinate all'agricoltura. Le zone E sono suddivise in sottozone ai sensi della L.R. 24/85 e delle loro valenze ambientali.
<i>Zone F</i>	Parti di territorio destinate per le attrezzature di interesse generale a carattere sovracomunale.

<i>Aree per servizi residenziali</i>	aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre; aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti; aree per parcheggi
<i>Aree per servizi per l'industria, l'artigianato e l'agroindustria</i>	aree per spazi a verde pubblico e/o a parcheggio; aree per spazi pubblici e/o ad attività collettive;
<i>Aree per servizi commerciali, direzionali ed artigianato di servizio</i>	aree per spazi a parcheggi; aree per spazi integrativi ai parcheggi (verde, ecc.).
<i>Aree per attrezzature sportive</i>	Campi da Golf equiparati a verde privato.
<i>Aree per servizi tecnologici e i cimiteri</i>	
<i>Fasce di rispetto – vincoli</i>	
<i>Aree a verde privato.</i>	
<i>Lotti liberi con volumetria o superficie coperta assegnata</i>	Sono i lotti ineditati individuati all'interno delle ex zone C2 ed ex D1e riportate in tabella che hanno completato l'iter attuativo. La volumetria o la superficie coperta dei singoli lotti è riportata nella tabella dell'art.35 bis
<i>Schede Norma</i>	Ambiti soggetti ad indicazioni di dettaglio di tipo progettuale o procedurale. Le indicazioni puntuali sono riportate nel repertorio delle schede norma di cui all'art.35 bis

Art. 18 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme, o indicate nei grafici di progetto. Le destinazioni possono essere limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle singole zone omogenee e/o nei Repertori normativi.

Per le autorizzazioni di esercizio delle attività commerciali e di alcune tipologie artigianali di servizio alla residenza (ad esempio parrucchieri, sarti...) sono fatti salvi gli eventuali altri atti regolamentari comunali e le altre normative nazionali e regionali (L.R. 15/04 e D.lgs 114/98, decreto "Bersani" sul commercio).

Zone Residenziali

a) Z.T.O. A

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi;

- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
- laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni e con un massimo di mq.251;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- banche, uffici, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
- attività insalubri di 1^a classe e attività produttive modeste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

b1) Z.T.O. B – C1

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.
- Sono sempre ammesse le destinazioni d'uso commerciali e direzionali la cui superficie lorda di pavimento risulti contenuta entro il limite di mq. 250 per unità, e, laddove rientranti all'interno di uno strumento urbanistico attuativo, quelle commerciali dimensionate secondo quanto previsto dal vigente regolamento comunale per le suddette attività.

b2) Z.T.O. C2 – Zone Perequate

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
- laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni e con un massimo di mq.251;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- banche, uffici, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Per in nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 251.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;

- attività insalubri di 1^a classe e attività produttive modeste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc..

c) Z.T.O. C1s – C1e

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi;
- studi professionali e attività commerciali;
- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
- laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni e con un massimo di mq.251;
- alberghi, pensioni, ristoranti, bar, ecc.;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Per in nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 251.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
- attività insalubri di 1^a classe e attività produttive modeste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;

Zone Produttive

d) Z.T.O. D1

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive;
- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- alloggio del custode o del gestore nel limite quantitativo di mc. 500;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- attività commerciali collegate all'attività produttiva e per prodotti analoghi o assimilati alla tipologia commerciale prodotta con un massimo del 20% della superficie coperta.

e) Z.T.O. D3

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali con grande distribuzione e media struttura di vendita;
- attività ricettive e alberghiere;
- attività direzionali, attività commerciali con grande distribuzione e media struttura di vendita e ad attività ricettive e alberghiere;
- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- alloggio del custode e/o del gestore nel limite quantitativo di mc. 500;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Zone Agricole

f) Z.T.O. E

Sono consentite, secondo le norme previste dai successivi articoli e conformemente alle definizioni di cui all'art. 2 della L.R. 24/1985:

- residenze connesse alla conduzione del fondo;
- residenze esistenti;
- annessi rustici costituiti da silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc.);
- allevamenti intensivi;
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili;
- attività agrituristiche, per operatori autorizzati ai sensi della L.R. vigente;

Sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali, anche all'aperto, non connessi all'attività agricola.

Zone per attrezzature ed impianti d'interesse generale

g) Z.T.O. F

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- F1 – Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo di progetto, esclusi gli istituti universitari;
- F2 – Attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- F3 – Attrezzature d'interesse collettivo (ex F5);
- F4 – parcheggi ed aree di interscambio (ex F10).

h) Medie Strutture di Vendita

Valgono le norme di cui alla L.R. 15/04

i) Grandi Strutture di Vendita

Valgono le norme di cui alla L.R. 15/04

Art. 19 – Z.T.O. “A” – Centro storico

Zona definita nelle tavole di P.R.G. in armonia con i disposti della L.R. 80/80.

- | | |
|--------------------------------------|---|
| – Destinazione d'uso: | Art. 18 lettera a); fatto salvo quanto riportato in apposito “Repertorio Normativo”, le quali se prescrittive prevalgono sulla generalità della norma. |
| – Interventi ammessi: | quelli di cui ai Repertori Normativi e/o a quanto indicato nelle tavole di P.R.G.. |
| – Indice di edificabilità fondiaria: | secondo i riferimenti contenuti nel “Repertorio Normativo”.
Per gli edifici privi di valore storico-architettonico non catalogati nel “Repertorio Normativo – Schede B” è possibile l'aumento volumetrico del 20% con un massimo di 150mc. per unità abitative. Tale norma si applica ai soli edifici uni e bifamiliari anche sovrapposti. |
| – Modalità d'intervento: | In concessione diretta e/o con strumento attuativo, qualora questo sia individuato nella tav. di P.R.G.
Gli strumenti attuativi possono essere: P.P., P.E.E.P. e P.d.R.. Nel caso di intervento con P.d.R. l'area si intende dichiarata degradata, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78. |

Approvate con D.G.R.V. n. 2851 del 07.10.2008

Nel caso di aree con strumento attuativo approvato valgono le norme in esso contenute, e si intendono qui riportate fatto salvo quanto eventualmente modificato e contenuto nel "Repertorio Normativo".

- Altezze: per la nuova edificazione con intervento diretto secondo un'altezza massima di n.2 piani (massimo 7,50 m), quelle esistenti per gli altri casi o quanto riportato nel "Repertorio Normativo"
Sono ammesse altezze diverse negli strumenti attuativi previsti dal P.R.G. e nel Repertorio Normativo, nel rispetto della linea 2 del comma 1 dell'art. 8 del D.I. 1444/68.
- Distanza dalle strade: per la nuova edificazione sull'allineamento precostituito o secondo individuazione planimetrica di P.R.G. o riportato nel "Repertorio Normativo".
- Distanze dai confini: per la nuova edificazione minimo m. 5.00 o distanze diverse previo accordo tra le parti; si veda anche la lettera B dell'art. 12 delle presenti Norme.
- Distanze dai fabbricati: per la nuova edificazione m. 10 tra pareti finestrate; in caso di pareti non finestrate m 5 derogabili; secondo accordo tra le parti per distanze diverse e necessità e nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; si veda anche lettera A Art. 12 delle presenti Norme.
- Edificazione esistente: Mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), f) del DPR 380/2001
- Superficie scoperta: deve essere sistemata a cortile pavimentato e/o giardino con alberature.

Art. 20 – Z.T.O. "B"

- Destinazione d'uso: Art. 18 lettera b); per gli edifici con particolare valore di bene storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute negli appositi "Repertori Normativi", le quali prevalgono sulle generalità della norma.
- Interventi ammessi: quelli di cui all'art. 3 , comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) del DPR 380/2001 fatto salvo comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi" e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.
 - Aumento volumetrico del 20% degli edifici uni - bifamiliari con un massimo di mc. 150 per unità abitativa relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.R.G. applicabile una sola volta ed in aggiunta all'indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo.

Tale ampliamento è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari.

 - Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione.
- Indice di edificabilità fondiaria: secondo quanto indicato nel Repertorio Normativo.

Approvate con D.G.R.V. n. 2851 del 07.10.2008

- | | |
|----------------------------|--|
| – Modalità d'intervento: | in concessione diretta o con P. di R. se individuato nelle Tav. di P.R.G. |
| – Tipologia edilizia: | secondo quanto indicato nel Repertorio Normativo |
| – Altezze: | H massima trova riferimento nel "Repertorio Normativo". |
| – Distanza dalle strade: | minimo m 7,50, con l'esclusione delle strade a fondo cieco dove la distanza minima è di m 5,00. Può essere consentito l'allineamento. |
| – Distanze dai confini: | minimo m. 5, o distanze diverse previo accordo tra le parti; si veda anche la lettera B dell'art. 12 delle presenti Norme. |
| – Distanze dai fabbricati: | minimo m. 10 tra pareti finestrate, limitatamente alla parte sovrapponibile ; in caso di pareti non finestrate m 5, derogabili secondo accordo tra le parti per distanze diverse e nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; si veda anche la lettera A dell'Art. 12 delle presenti Norme. |
| – Edificazione esistente: | Valgono i disposti dell'Art. 9 e dell'ultimo comma art. 12 delle presenti N.T.A.. |
| – Superficie scoperta: | deve essere sistemata a cortile pavimentato con un massimo del 50% e/o giardino con alberatura. |

L'area contraddistinta da "B94", compresa nel P.P. Vigente di Selvazzano Centro e di cui il P.R.G. ha già modificato la destinazione in "Istruzione", diventa di tipo residenziale mantenendo la volumetria esistente.

Tale intervento si attua attraverso la modifica del P.P. Vigente.

Art. 21 – Z.T.O. "C1"

- | | |
|---------------------------|--|
| – Destinazione d'uso: | Art. 18 lettera b); per gli edifici con particolare valore di bene storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute negli appositi "Repertori Normativi", le quali prevalgono sulle generalità della norma. |
| – Interventi ammessi: | <p>quelli di cui agli all'art. 3 , comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) del DPR 380/2001 fatto salvo comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi" e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aumento volumetrico del 20% degli edifici uni e bifamiliari con un massimo di mc. 150 per unità abitativa, relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.R.G. applicabile una sola volta. Tale volume può essere sommato a quello mancante per il raggiungimento dell'indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo. <p>Tale ampliamento è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concesionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione. |
| – Indice di edificabilità | secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo. |

Approvate con D.G.R.V. n. 2851 del 07.10.2008

fondiaria:	
– Modalità d'intervento:	in concessione diretta o con P.d.R. se individuato nelle tavole di P.R.G.
– Tipologia edilizia:	secondo quanto indicato nel Repertorio Normativo.
– Altezze:	massima come da Repertorio Normativo.
– Distanza dalle strade:	minimo m 7,50, con l'esclusione delle strade a fondo cieco dove la distanza minima è di m 5,00. Può essere consentito l'allineamento.
– Distanze dai confini:	minimo m. 5, o distanze diverse previo accordo tra le parti; si veda anche la lettera B dell'art. 12 delle presenti Norme.
– Distanze dai fabbricati:	minimo m. 10 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate m 5, derogabili secondo accordo tra le parti per distanze diverse e nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; si veda anche la lettera A dell'art.12 delle presenti Norme.
– Edificazione esistente:	Valgono i disposti dell'art. 9 e dell'ultimo comma Art. 12 delle presenti N.T.A..
– Superficie scoperta:	deve essere sistemata a giardino con alberature e/o altri elementi di arredo.
– Prescrizioni particolari	la zona C1/85: il parcheggio previsto con progettazione unitaria deve essere realizzato e ceduto al Comune a compenso degli oneri di urbanizzazione con l'attuazione del progetto stesso.

Art. 22 – Z.T.O. “C1.s”

– Destinazione d'uso:	Art. 18 lettera c); per gli edifici con particolare valore di bene storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute negli appositi “Repertori Normativi”, le quali prevalgono sulle generalità della norma.
– Interventi ammessi:	quelli di cui all'art. 3 , comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) del DPR 380/2001, fatto salvo comunque, quanto indicato nei “Repertori Normativi” e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano. – Aumento volumetrico del 20% degli edifici uni e bifamiliari con un massimo di mc. 150 per unità abitativa relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.R.G. applicabile una sola volta. Tale volume può essere sommato a quello mancante per il raggiungimento dell'indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo. Tale ampliamento è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari. – Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concesionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione.
– Indice di edificabilità fondiaria:	I.F. 0,001 mc/mq.

Approvate con D.G.R.V. n. 2851 del 07.10.2008

- Superficie scoperta: | deve essere a giardino con alberatura.

Art. 23 – Z.T.O. “C1.e”

- Destinazione d’uso: | Art. 18 lettera c); per gli edifici con particolare valore di bene storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato all’art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute negli appositi “Repertori Normativi”, le quali prevalgono sulle generalità della norma.
- Interventi ammessi: | quelli di cui all’art. 3 , comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) del DPR 380/2001, fatto salvo comunque, quanto indicato nei “Repertori Normativi” e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano
 - Ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., fino al raggiungimento del limite di mc. 800 compreso l’esistente.
 - Aumento volumetrico del 20% degli edifici uni e bifamiliari con un massimo di mc. 150 per unità abitativa relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.R.G. applicabile una sola volta. Tale aumento volumetrico può essere sommato a quello mancante per il raggiungimento del limite di mc. 800 di cui al paragrafo precedente. Tale ampliamento è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari.
 - Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L. 47/85, mediante omogeneizzazione dell’edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione.
 - Per gli edifici residenziali costruiti ai sensi della L.R. 58/78 e 24/85 va fatto salvo il vincolo che ha consentito la loro edificazione.
 - Per la trasformazione di annessi rustici in destinazioni d’uso compatibili con la zona, il rilascio della concessione è subordinato alla trascrizione di un atto unilaterale d’obbligo registrato e trascritto, con il quale il richiedente rinuncia alla loro ricostruzione nel fondo rustico.

È fatta salva la possibilità di raggiungere il massimo parametro per gli annessi rustici, fissato dalla zona agricola già pertinente all’annesso precitato e oggetto di trasformazione.

 - Nuova edificazione isolata, per una sola volta, nel rispetto dell’indice di edificabilità fondiaria e con il limite massimo di mc. 800. L’indice di edificabilità fondiaria è riferito all’area in proprietà alla data di adozione del P.R.G..
- Indice di edificabilità fondiaria: | secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.
- Modalità d’intervento: | in concessione diretta o con P.d.R. se individuato nelle tavole di P.R.G.
- Tipologia edilizia: | secondo quanto indicato nel Repertorio Normativo.
- Altezze: | H. massima 7.50, altezze diverse possono trovar riferimento nel “Repertorio Normativo”, le quali prevalgono sulla norma generica.
- Distanza dalle strade: | minimo m. 7,50, può essere consentito l’allineamento.
- Distanze dai confini: | minimo m. 5, o distanze diverse previo accordo tra le parti; si veda

Approvate con D.G.R.V. n. 2851 del 07.10.2008
anche la lettera B dell'art. 12 delle presenti Norme.

- Distanze dai fabbricati: minimo m. 10 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate m 5, derogabili secondo accordo tra le parti per distanze diverse e nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; si veda anche la lettera A dell'art. 12 delle presenti Norme.
- Edificazione esistente: Valgono i disposti dell'art. 9 e dell'ultimo comma dell'art. 12 delle presenti N.T.A..
- Superficie scoperta: deve essere sistemata a giardino, con alberatura o con altri elementi di arredo e/o orto.

Art. 24 – Z.T.O. “C2”

- Destinazione d'uso: Art. 18 lettera b); per gli edifici con particolare valore di bene storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni del “Repertorio Normativo”, le quali prevalgono sulle generalità della norma.
- Interventi ammessi: quelli di cui all'art. 3 , comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) del DPR 380/2001, fatto salvo comunque, quanto indicato nei “Repertori Normativi”.
- Indice di edificabilità territoriale: secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.
- Modalità d'intervento:
 - con S.U.A. inserito in Ambito soggetto a perequazione;
 - con S.U.A..
- Tipologia edilizia: secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.R.G.; in caso di mancanza le tipologie da osservare e comunque in generale sarà il progetto dello S.U.A. a indicarle.
- Altezze: H. massima 7,50, altezze diverse possono trovar riferimento nel Repertorio Normativo o in presenza di un S.U.A., con previsioni planivolumetriche.
- Distanza dalle strade: secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del D.L. 1444/68.
- Distanze dai confini: minimo m. 5,00 dai confini dell'area di intervento.
- Distanze dai fabbricati: minimo m. 10 tra pareti finestrate. Distanze diverse sono ammesse in presenza di uno S.U.A. con previsioni planivolumetriche.
- Edificazione esistente: valgono i disposti dell'art. 9 e dell'ultimo comma dell'art. 12 delle presenti Norme.
- Superficie scoperta: deve essere sistemata a giardino con alberatura.

- L'area contraddistinta da "C2/30 - Centro Tencarola" è così regolamentata:
 - Volumetria: 0,65 mc/mq, dei quali il 50% per usi residenziali e il 50% per uso terziario.
 - Modalità d'intervento: obbligo S.U.A..
 - Altezze: massimo n. 4 piani sopratterra (massimo m. 12,50).
 - Distanza dalle strade: minimo m. 10,00.
 - Distanza tra fabbricati esterni all'area di intervento minimo m. 10,00 tra pareti finestrate, limitatamente alla parte sovrapponibile.
 - Distanza dai confini: minimo m. 5,00.
 - Superficie scoperta: tutta destinata ad uso pubblico (piazza minimo mq 3.000, verde pubblico etc.).
 - Viene fatto salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.I. 1444/68.
- Le aree contraddistinte da "C2/35-36-38 – S. Domenico" soggette a Strumento Attuativo mantengono le norme della Variante al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 15/2001.
- Aree Perequate Residenziali
Per le zone residenziali C2 ricavate all'interno del S.U.A. dell'area perequata valgono i dispositivi di cui ai soprastanti punti.
- Aree "VS/1 e 2"
Per le parti residenziali in esse contenute valgono le Norme delle Zone C2 e le indicazioni contenute negli elaborati di cui alla D.C.C. n. 30/2003.

Art. 25 – Z.T.O. "D1" (D1 = di completamento, D1.e = di espansione)

- | | |
|--------------------------|---|
| – Destinazione d'uso: | art. 18 lettera d), per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - Ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute nell' apposito "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulla generalità della norma. |
| – Interventi ammessi: | tutti quelli di cui all'art. 3 , comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) del DPR 380/2001, fatto salvo, comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi" e quanto eventualmente riportato nelle tavole di Piano.
Per gli edifici residenziali esistenti, fino a quando non viene attuata la destinazione di P.R.G., sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 , comma 1, lettere a), b), c), d), e) del DPR 380/2001; l'ampliamento per ogni singolo edificio non dovrà superare il volume di 150 mc. |
| – Rapporto di copertura: | 50% della superficie del lotto edificabile. |
| – Modalità d'intervento: | <p>a) Nelle <u>zone "D1" di completamento</u>, in concessione diretta o con P.d.R. se individuato nelle tavole di P.R.G.</p> <p>b) Nelle zone "D1.e" di espansione, l'edificazione è assoggettata a S.U.A.. Per le Z.T.O. D1e, che presentano una superficie territoriale superiore a mq 30.000, l'attuazione è subordinata alla redazione di uno specifico S.U.A. che preveda, in analogia con le Z.T.O. perequate, il 65% di potenzialità edificatoria di competenza esclusivamente privata ed il 35% da cedere gratuitamente al Comune, da attuare in proprio e/o nelle forme che riterrà più opportune e da riservare prioritariamente al trasferimento delle attività produttive ubicate in zona impropria ed individuate con apposito simbolo nella Variante Generale al P.R.G.</p> |
| – Tipologia edilizia: | secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.R.G., in caso di mancanza, le tipologie da osservare sono quelle delle aree limitrofe e comunque secondo le esigenze produttive. |

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

	Approvate con D.G.R.V. n. 2851 del 07.10.2008
– Altezze:	H. massima m. 10,00; altezze diverse possono trovar riferimento nel repertorio normativo o, per le aree di espansione, in presenza di un P.U.A., con previsioni planivolumetriche.
– Distanza dalle strade:	minimo m. 7,50 e distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del D.I. 1444/68.
– Distanze dai confini:	minimo m. 5,00 dai confini dell'area d'intervento.
– Distanze fabbricati:	minimo m. 10,00 tra pareti finestrate. Distanze diverse sono ammesse in presenza , ove previsto, P.U.A., con previsioni planivolumetriche.
– Edificazione esistente:	mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001
– Superficie scoperta:	deve essere sistemata a parcheggio e a verde con alberature.
– Alloggio del custode e del gestore:	volumetria massimo mc. 500. L'alloggio deve essere inserito all'interno dell'edificio principale ed è ammesso per ogni singolo lotto.
– Prescrizioni particolari:	– La Zona D1/11 è riservata solamente per attività produttiva secondaria. – Per la zona D1/19 il rapporto di copertura è del 60%.

Art. 26 – Z.T.O. “D3”

NORME COMUNI

– Interventi ammessi:	tutti quelli di cui all'art. 3 , comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) del DPR 380/2001, fatto salvo, comunque, quanto indicato nei “Repertori Normativi”, e quanto eventualmente riportato nelle tavole di Piano.
– Rapporto di copertura:	40% del lotto edificabile
– Tipologia edilizia:	secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.R.G.; in caso di mancanza le tipologie da osservare sono quelle delle aree limitrofe e comunque secondo le esigenze delle attività.
– Distanza dalle strade:	minimo m. 10,00.
– Distanze tra fabbricati	minimo m. 10,00 tra pareti finestrate. Distanze diverse sono ammesse in caso di S.U.A. con previsioni planivolumetriche.
– Distanze dai confini:	non inferiore a 0,75 volte l'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m. 5,00 dai confini dell'area d'intervento.
– Altezze:	massimo m. 10,00.
– Edificazione esistente:	mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), e) del DPR 380/2001
– Superficie scoperta:	deve essere sistemata a parcheggio e a giardino con alberature.
– Destinazione d'uso:	art. 18 lettera e); per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - Ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute nell'apposito “Repertorio Normativo”, le quali prevalgono sulla generalità della norma.

NORME SPECIFICHE PER TIPO DI ZONA

Zona D3/19

- | | | |
|-----------------------------|--|-------------|
| – Destinazione d'uso: | In relazione all'intera area: | |
| | – per artigianato di servizio alla residenza | massimo 30% |
| | – per deposito merci | massimo 15% |
| | – per terziario avanzato e commercio | massimo 55% |
| – Modalità d'intervento: | Obbligo S.U.A. | |
| – Prescrizioni particolari: | Obbligo di costruzione di una rotatoria in prossimità di Via Padova con Viale Della Repubblica, con un diametro minimo di m. 32. | |

Zona D3a/1

- | | |
|--------------------------|---|
| – Rapporto di copertura: | 10%, lo spazio rimanente è riservato a verde e parcheggi. |
|--------------------------|---|

Zona D3s/1

- | | |
|-----------------------|--|
| – Destinazione d'uso: | 1/3 della volumetria realizzabile può essere utilizzato ad uso residenziale, da attuare con modifica dello S.U.A. Vigente. |
|-----------------------|--|

Zona D3s/2

- | | |
|-----------------------|------------------------------------|
| – Superficie coperta: | 40% della Superficie Territoriale. |
|-----------------------|------------------------------------|

Zona D3/10

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| – Destinazione d'uso: | Ricettiva alberghiera. |
| – Altezza massima: | n. 3 piani. |

Zona D3/18-11

- | | |
|--------------------|----------|
| – Altezza massima: | m. 7,50. |
|--------------------|----------|

Art. 27 – Zone “E”, generalità

A seguito dell'approvazione della variante generale al PRG (D.G.R. 2851/2008), per le zone agricole si evidenzia la cessazione dell'efficacia della Legge Regionale 24/1985 il giorno 30/06/2006 ai fini del combinato disposto della Legge Regionale 11/2004 e della Legge Regionale 23/2005.

Restano fatti salvi gli articoli previsti dall'art. 44 punto 5 della Legge Regionale 11/2004.

Le sotto riportate disposizioni devono essere coordinate con la normativa Regionale di cui sopra.

A. Definizioni

Relativamente all'applicazione dei disposti della L.R. 24/85 ed in armonia con i contenuti della D.G.R. n. 7949/89, si esplicitano le seguenti definizioni.

- a) **Fondo rustico:** l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda e inscrivibili, sia pure parzialmente, in un cerchio di m. 4.000 di diametro.
Le aree adibite all'agricoltura ai fini della determinazione delle superfici minime per le costruzioni in base alla L.R.24/85 potranno trovarsi indifferentemente in sottozone E2.1 - E2.2 – E.3.
- b) **Azienda agricola vitale:** il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dall'art. 3 della L.R. 24/85 e dal punto i) delle presenti definizioni.
- c) **Casa di abitazione:** il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale e degli addetti dell'azienda agricola.

- d) **Annessi rustici:** il complesso delle strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo, ivi comprendendo gli allevamenti di cui al punto e) ed f) delle presenti definizioni, e gli impianti di acquacoltura diversi da quelli di cui al successivo punto l).
- e) **Allevamenti zootecnici a carattere familiare:** gli allevamenti caratterizzati da una presenza media non superiore a 100 capi avicunicoli, 5 suini, 10 ovicapri, 5 bovini e 5 equini. Tali allevamenti sono equiparati agli annessi rustici, per cui varranno gli indici stereometrici degli annessi rustici.
- f) **Allevamenti zootecnici non intensivi** (corrispondenti agli insediamenti "civili" nella definizione data dalla D.G.R. n. 7949/89): gli allevamenti, ad esclusione di quelli a carattere familiare di cui al punto e) delle presenti definizioni, dove risultano verificate le seguenti condizioni:
- il peso vivo animale, per ettaro di superficie aziendale, è entro i limiti di 40 q.li per ettaro;
 - il peso vivo animale, per ettaro di superficie aziendale, supera i limiti di 40 q.li per ettaro ma le dimensioni assolute sono entro i limiti degli equivalente in peso di 75 U.C.G.B.1 (per gli allevamenti bovini) o di 200 U.C.G.S. 2 (per gli allevamenti suini);
 - esista connessione fra l'allevamento e l'azienda agricola;
 - i fabbricati per allevamenti zootecnici non intensivi sono equiparati agli annessi rustici, per cui varranno gli stessi indici stereometrici.
- g) **Allevamenti zootecnici intensivi** (definiti insediamenti produttivi nella D.G.R. 7949/89): il complesso di strutture edilizie ed impianti a ciò organizzati in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo agricolo. Trattasi di allevamenti (ad esclusione di quelli di cui al punto e) ed f) delle presenti definizioni), dove risultano verificate le seguenti condizioni:
- il peso vivo animale, per ettaro di superficie aziendale, è superiore ai 40 q.li
 - il peso vivo animale, per ettaro di superficie aziendale, è superiore ai 40 q.li e contestualmente le dimensioni assolute sono superiori a 75 U.C.G.B. (per i bovini) e ai 200 U.C.G.S. (per i suini);
 - le dimensioni assolute sono superiori alle 150 U.C.G.B.;
 - non esiste connessione fra l'allevamento e l'azienda agricola;
 - gli interventi di ristrutturazione e/o ammodernamento degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, che non comportano aumento della capacità dell'allevamento, volti ad adeguare le strutture e norme igieniche sanitarie e di benessere degli animali come inoltre eventuali inserimenti di nuovi annessi rustici ad uso deposito attrezzi o materiali, non devono rispettare le distanze previste per i nuovi allevamenti intensivi della D.G.R. 7949/89 così come definito dalla D.G.R. stessa.
- h) **Aggregato abitativo:** il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale. Qualora sussistano tali condizioni le costruzioni dovranno essere inscrivibili in un cerchio di raggio di 100 m..
- i) **Superficie minima del fondo rustico:** ai fini della determinazione della possibilità di edificazione di case di abitazione, le superficie minime del fondo rustico (unità produttiva agricola), in rapporto alla qualità delle singole colture, sono quelle definite dall'art. 3 della L.R. n. 24/85 ed eventualmente da quanto stabilito dalle specifiche norme delle sotto zone agricole.
- j) **Serre fisse:** complesso di strutture edilizie finalizzate alla protezione e forzatura delle colture, ai sensi della L.R. 19/99; esse possono essere con o senza strutture murarie fuori terra.
- k) **Serre mobili:** complesso di tunnel stagionali di protezione per la forzatura delle colture, prive di qualsivoglia struttura muraria fissa di ancoraggio al terreno, salvo le indispensabili controventature.
- l) **Impianti di acquacoltura:** sono il complesso di strutture organizzate per la produzione ittica, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico.
- m) **Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo:** sono strutture non più necessarie alla conduzione del fondo, la cui diversa destinazione d'uso è regolamentata da apposita schedatura tecnico normativa ("Repertorio Normativo"). Per i fondi in oggetto non è ammessa l'edificazione di nuovi annessi rustici se non vi è variazione della consistenza aziendale, del tipo ed entità delle colture.
- n) **Ricomposizione edilizia di edifici adibiti ad annessi rustici:** complesso di strutture sorte in modo disordinato nel territorio, per il quale è consentita la ricomposizione edilizia ed organizzativa, fermo restando la superficie coperta esistente.
- o) **Valli da pesca:** complesso di strutture organizzate per la produzione ittica, collegate con nesso funzionale ad uso specifico ambito acque.

EDIFICATO ESISTENTE

B. Fabbricati residenziali

¹ U.C.G.B. - Unità di Capo Grosso Bovino, pari a 600 kg di peso vivo.

² U.C.G.S. - Unità di Capo Grosso Suino, pari a 100 Kg di peso vivo.

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data del 23/03/1985 estendono di fatto sul terreno appartenente allo stesso proprietario alla stessa data, un vincolo di non edificazione pari alla superficie minima fondiaria necessaria alla loro edificazione, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85 e della precedente lettera A - Definizioni, punto i.

Sui fabbricati residenziali esistenti, anche se non funzionali alla conduzione del fondo, con esclusione degli edifici con particolare valore di Bene Storico - Architettonico - Ambientale individuati nell'apposito "Repertorio Normativo", sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001.

Per gli edifici individuati negli appositi "Repertori Normativi", sono ammessi gli interventi indicati nella scheda stessa e quelli dell'art. 11 delle presenti norme (edifici con particolare valore di Bene Storico - Architettonico - Ambientale).

C. Annessi rustici, allevamenti zootecnici

Nei fabbricati esistenti destinati ad annessi rustici o ad allevamenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) per quelli censiti negli appositi "Repertori Normativi", sono ammessi gli interventi definiti dalle schede stesse e per gli edifici con particolare valore di Bene Storico - Architettonico - Ambientale nel rispetto dell'art. 11 delle presenti norme;
- b) per quelli non censiti nei "Repertori Normativi", sono ammessi gli interventi di cui agli art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001.

Gli allevamenti intensivi esistenti generano sui terreni circostanti un vincolo di inedificabilità, così come determinato dalla legislazione vigente.

La distanza dagli edifici va misurata in modo orizzontale e proiettata sul terreno.

- c) Per gli edifici con destinazione d'uso diversa da quella del presente punto e precedente punto B, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), d) del DPR 380/2001.

NUOVA EDIFICAZIONE

D. Residenza

Nuove case d'abitazione

L'edificazione di nuove case d'abitazione nelle zone agricole è concessa alle condizioni delle presenti norme e delle specificazioni relative a ciascuna sottozona.

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da una relazione agronomica, sottoscritta da tecnico abilitato in materia di costruzioni rurali e di aziende agricole, regolarmente iscritto all'ordine professionale di appartenenza, che dimostri la necessità dell'abitazione per l'imprenditore agricolo (vedi L.R. 35/02), i coadiuvanti o i dipendenti dell'azienda agricola in funzione della conduzione aziendale. La stessa relazione dovrà dimostrare che l'azienda interessata dall'edificazione ha la superficie minima, definita all'art. 3 della L.R. 24/85 e della lettera A - Definizioni, punto i) del presente articolo e che tale superficie, se proveniente da frazionamenti di terreni di altro fondo rustico, non è vincolata ai sensi della precedente lettera B.

Nella relazione dovrà essere dichiarata l'identità fiscale dell'azienda (Partita I.V.A.) e prodotta copia della scheda anagrafica depositata presso il competente Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (o documento equipollente, nel caso in cui la normativa regionale, relativamente a quest'ultimo documento, subisse delle variazioni).

La qualifica di imprenditore agricolo, singolo o associato, è quella definita all'art. 2135 del Codice Civile.

Il fondo rustico può essere costituito da terreni in proprietà o in affitto, risultanti da contratto registrato anteriormente alla data della domanda di concessione edilizia e di durata almeno decennale.

Nell'ipotesi che alla formazione della superficie minima dell'azienda, necessaria per l'edificazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85 e della lettera A - Definizioni, punto i) del presente articolo, concorrano superfici condotte in affitto deve essere prodotto il preventivo assenso del proprietario.

La relazione dovrà inoltre contenere gli elementi atti a dimostrare l'impossibilità di soddisfare le esigenze abitative del richiedente con altra abitazione di sua proprietà o attraverso il riuso di fabbricati residenziali o annessi rustici esistenti nel fondo non più funzionali alla conduzione del fondo stesso e di proprietà della stessa Ditta, oppure dovrà dimostrare che la nuova costruzione è necessaria quale dimora per il custode dell'azienda agricola.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto delle distanze dalle strade prescritte dalle leggi vigenti, ubicate in aree contigue ad edifici esistenti e alla minima distanza ammessa dalle norme di zona. Dovrà inoltre essere privilegiata l'utilizzazione dell'accesso al fondo, se esistente, ciò al fine di garantire la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Per le abitazioni realizzate ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85, deve essere istituito un vincolo fondiario e d'uso, a cura e spese del richiedente, trascritto nei Registri Immobiliari sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto secondo i limiti fissati dall'art. 3 della L.R. 24/1985.

Per le abitazioni costruite ai sensi dell'art. 6, dodicesimo comma della L.R. 24/85, prima del rilascio della concessione edilizia, dovrà essere istituito un vincolo di destinazione d'uso, da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente sui registri immobiliari, fino alla variazione della Z.T.O. "E" in altra Z.T.O..

Ampliamento e ristrutturazione di case di abitazione

L'ampliamento e la ristrutturazione di case di abitazione, non comprese nei "Repertori Normativi", è concessa nel rispetto delle norme relative ad ogni sottozona.

E. Aree circostanti gli edifici abitativi

Nelle sottozone agricole, nelle aree ove insistono edifici abitativi e comunque ad una distanza non superiore ad un raggio di 50 m. dagli stessi, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private, a servizio della singola specifica abitazione e/o dell'agriturismo, quali ad esempio: campo da bocce, tennis e piscina e simili di tipo familiare, nel rispetto della morfologia del sito e senza consistenti movimenti di terra.

Tali attrezzature, da realizzarsi ad uso esclusivo della residenza, non possono divenire Club o Circoli privati, né essere utilizzate da Associazioni né da pubblico pagante o abbonato; esse devono essere realizzate nel rispetto dell'ambiente circostante e schermate da barriere vegetali, inoltre, per le piscine non sono ammessi i rivestimenti e coloriture in colore contrastante con l'ambiente in cui si inseriscono.

L'area finitima all'edificio abitativo va opportunamente sistemata a orto, giardino, verde d'arredo, ecc., in armonia con l'ambiente circostante.

F. Annessi rustici

Nuovi annessi rustici

La costruzione di nuovi annessi rustici così come definiti al punto d) della lettera A - Definizioni del presente articolo, è ammessa secondo le norme relative a ciascuna sottozona ed a condizione che:

- l'annesso rustico sia organicamente ordinato alla funzione produttiva di un'azienda agricola di cui sia dimostrata l'esistenza mediante la sua identificazione fiscale (possessione di Partita I.V.A.), la scheda anagrafica depositata presso il competente Ispettorato Regionale dell'Agricoltura o documento equipollente nel caso di modifiche della normativa regionale;
- l'annesso rustico sia in connessione con l'azienda agricola;
- l'annesso rustico determini un miglioramento fondiario, così come definiti dalla dottrina economico-estimativa;
- l'annesso rustico sia tecnicamente idoneo agli scopi per cui viene realizzato.

Quanto sopra deve essere dimostrato da una relazione tecnica agronomica, a firma di un professionista abilitato e competente in materia di costruzioni rurali e di azienda ed industrie agricole, regolarmente iscritto all'ordine professionale di appartenenza, da allegare alla domanda di permesso di costruire.

La costruzione di nuovi annessi rustici è ammessa nel rispetto dei parametri indicati per ciascuna sottozona.

Il fondo rustico può essere costituito da terreni in proprietà od in affitto, risultante da contratto registrato anteriormente alla data di domanda di concessione edilizia e di durata almeno decennale.

I manufatti senza copertura per l'insilaggio, stoccaggio e conservazione dei prodotti agricoli non concorrono alla formazione della superficie coperta.

Il rilascio del permesso di costruire è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da registrare e trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione da Z.T.O. "E" ad altra Z.T.O..

Il vincolo di cui ai commi precedenti viene ridotto o annullato solamente con la demolizione parziale o totale di tali costruzioni.

Ampliamenti e ristrutturazioni di annessi rustici

L'ampliamento e la ristrutturazione di annessi rustici, non compresi nel "Repertorio Normativo" dalla scheda "B", nelle zone agricole, è concessa nel rispetto delle norme relative ad ogni sottozona.

G. Allevamenti zootecnici a carattere familiare

La costruzione di nuovi allevamenti e/o l'ampliamento di quelli esistenti a carattere familiare, così come definiti al punto e) lettera A - Definizioni del presente articolo che li equipara agli annessi rustici, è ammessa secondo le norme relative a ciascuna sottozona, nel rispetto delle distanze definite per gli annessi rustici.

Per i nuovi allevamenti a carattere familiare non è ammessa l'edificazione in aderenza con le abitazioni.

Il rilascio del permesso di costruire è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da registrare e trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

H. Allevamenti zootecnici non intensivi

La costruzione di nuovi allevamenti zootecnici non intensivi, e/o l'ampliamento di quelli esistenti, così come definiti al punto f) della lettera A - Definizioni del presente articolo, ossia costruzioni equiparate agli annessi rustici, è ammessa secondo le norme relative a ciascuna sottozona.

Devono essere rispettate, in ogni caso, le condizioni elencate nel punto F del presente articolo. La rispondenza a tali condizioni, unitamente alla classificazione dell'allevamento, deve essere evidenziata da una relazione tecnica agronomica, a firma di un tecnico agrario iscritto all'ordine professionale di appartenenza, da allegare alla domanda di permesso di costruire. Il rilascio del permesso di costruire è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da registrare e trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione da Z.T.O. "E" ad altra Z.T.O..

I. Allevamenti zootecnici intensivi

Nell'edificazione di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo, e/o nell'ampliamento di quelli esistenti, come definiti al punto g) della lettera A - Definizioni del presente articolo, devono essere rispettate le distanze (dai confini di proprietà, dalle zone territoriali omogenee A, B, C, F, dalle case sparse e dai nuclei ISTAT) previste dal D.G.R. 7949/89 ed eventuali sue modifiche ed integrazioni.

L'edificazione degli allevamenti nelle fasce od aree di rispetto e di tutela, qualora ammessa è soggetta al parere preventivo degli organi competenti in materia.

Ad ogni progetto di fabbricati per allevamento zootecnico intensivo deve essere allegata una relazione, a firma di un esperto in discipline agrarie iscritto all'ordine professionale, finalizzata alla classificazione dell'allevamento.

La costruzione di allevamenti zootecnici intensivi (insediamenti produttivi secondo la D.G.R. 7949/89) e l'ampliamento degli esistenti, è ammessa nei limiti del rapporto di copertura indicato nell'articolo specifico di sottozona. L'area di pertinenza deve essere individuata e la superficie dichiarata al momento della presentazione del progetto. Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere trascritto sui registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, il vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione dello strumento urbanistico.

L. Strutture per lo stoccaggio dei reflui e trattamento dei rifiuti

Le strutture edilizie necessarie allo stoccaggio delle deiezioni e dei reflui zootecnici sono da considerarsi pertinenze dell'allevamento stesso e devono essere realizzate in conformità alle norme igienico-sanitarie in materia. Tali strutture sono assoggettate al rispetto dei limiti di distanza previste per gli insediamenti zootecnici serviti, di cui alle singole sottozone.

Nel caso di previsione di inserimento di uno specifico impianto di trattamento dei reflui zootecnici dovrà essere richiesta la preventiva approvazione degli organi competenti in materia.

La costruzione o l'ampliamento di tali strutture dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente, e con l'adozione di tutti gli accorgimenti (possibili piantumazioni, localizzazione dell'intervento) atti a limitare l'impatto sul territorio.

M. Impianti di acquacoltura

Gli impianti di acquacoltura sono ammessi esclusivamente nelle sottozone E2.1 e soltanto se vengono realizzati con sistemi costruttivi che ne garantiscono la assoluta impermeabilità.

Gli impianti di acquacoltura debbono distare almeno 10 metri dai confini di proprietà, salvo maggiori distanze stabilite dalla specifica normativa in materia.

N. Serre

La realizzazione di serre è disciplinata ai sensi della L.R. 19/99.

O. Recinzioni

La costruzione di recinzioni non vegetali è ammessa per le sole aree di stretta pertinenza all'aggregato abitativo, in conformità dell'art. 76 del R.E. e dalle sottoindicate prescrizioni.

La costruzione delle recinzioni lungo le strade pubbliche è soggetta al rispetto delle norme del Codice della Strada.

La costruzione di recinzioni in corrispondenza di corti ed edifici censiti nel "Repertorio Normativo" scheda "B" dovrà essere in armonia con i caratteri dell'insediamento. Le recinzioni funzionali agli allevamenti o ad altre

attività possono essere realizzate in relazione a particolari esigenze e in ogni caso previa presentazione di specifica documentazione che ne attesti la necessità.

Le recinzioni interne alle corti di edifici censiti con scheda "B" dovranno avere una tipologia che possa ben inserirsi

con tali abitazioni.

Le recinzioni possono essere costituite da:

- reti metalliche eventualmente plastificate, su muretti sporgenti da terra non più di 30 cm. e di altezza complessiva fino a 1,50 m. per le parti fronteggianti il suolo pubblico;
- cancellate metalliche a disegno semplice, su muretti non più alti di 30 cm. e con una altezza massima di 1,50 m, solo in corrispondenza di fabbricati, corti, aree di pertinenza di edifici, per le parti fronteggianti il suolo pubblico;
- per le rimanenti parti di perimetro, le recinzioni dovranno possibilmente essere opportunamente schermate con siepi.

Lungo le reti delle acque è preferibile la realizzazione di recinzioni con piantumazioni di siepi vive nel rispetto delle distanze dettate dal gestore del corso d'acqua.

P. Paddock

Area recintata in cui vengono lasciati liberi gli animali, deve rispettare le medesime distanze degli allevamenti; l'eventuale realizzazione di tettoie per la copertura di mangiatoie o altro sarà oggetto di concessione edilizia equiparata agli annessi rustici.

SOTTOZONE TERRITORIALI OMOGENEE AGRICOLE

Art. 27.1 – Sottozona "E2.1" di valore agricolo produttivo

A seguito dell'approvazione della variante generale al PRG (D.G.R. 2851/2008), per le zone agricole si evidenzia la cessazione dell'efficacia della Legge Regionale 24/1985 il giorno 30/06/2006 ai fini del combinato disposto della Legge Regionale 11/2004 e della Legge Regionale 23/2005.

Restano fatti salvi gli articoli previsti dall'art. 44 punto 5 della Legge Regionale 11/2004.

Le sotto riportate disposizioni devono essere coordinate con la normativa Regionale di cui sopra.

Sono comprese nelle sottozone E2.1 le "aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, scarsamente urbanizzate e senza caratteristiche ambientali di pregio".

Nelle sottozone E2.1, fatti salvi gli interventi ammessi per gli edifici individuati nei "Repertori Normativi", sono consentiti i seguenti interventi:

- 1) la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001.
- 2) La demolizione e ricostruzione in loco, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità di edifici o parti di essi.
- 3) Per gli edifici residenziali mono e bifamiliari, intesi questi come aggregazioni edilizie o in linea o per piani sovrapposti, stabilmente abitati da almeno 7 anni al momento della richiesta del permesso di costruire, è ammesso l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc..
- 4) Per gli usi agrituristici, per il richiedente avente titolo ai sensi della L.R. 9/97, il limite volumetrico massimo di ampliamento della casa di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a 1200 mc., assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 3) a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica e/o comunque fino al cambio di destinazione d'uso della zona definito dal P.R.G. modificato.
- 5) L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo ove ciò non sia possibile, né sia possibile l'ampliamento in aderenza all'edificio esistente, è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere dimostrata da una relazione tecnica agronomica a firma di un professionista abilitato regolarmente iscritto all'ordine professionale di appartenenza.
- 6) Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua, sono consentiti gli stessi interventi indicati dal presente articolo, purché non comportanti l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine dell'elemento da rispettare.
- 7) Per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lettera C della generalità delle Zone E delle presenti norme.
- 8) La costruzione della casa di abitazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla lettera D della generalità delle Zone E delle presenti norme e alle seguenti condizioni:

Approvate con D.G.R.V. n. 2851 del 07.10.2008

- a) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo (vedi L.R. 35/02), dei coadiuvanti e/o dipendenti dell'azienda agricola;
 - b) che venga istituito un vincolo di non variazione della destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione da Z.T.O. "E" ad altra Z.T.O.;
 - c) che sia al servizio dell'allevamento intensivo ai sensi del 12° comma dell'art. 6 della L.R. 24/85 e dell'ultimo comma (nuove case di abitazione) alla lettera D della generalità delle Zone E delle presenti norme;
 - d) oltre a quanto precedentemente stabilito, per le nuove abitazioni e per gli ampliamenti si applicano i seguenti parametri:
 - altezza massima = 7,50 ml. per un massimo di due piani fuori terra. Per gli ampliamenti, altezze superiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente da ampliare;
 - distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml. od a confine previo assenso del confinante;
 - distanza minima tra edifici = 10,00 ml., (o in aderenza a un altro edificio preesistente);
 - distanza minima dalle concimaie = 30,00 ml.
- 9) La costruzione di nuovi annessi rustici e/o l'ampliamento di quelli esistenti, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento, comprensiva dell'esistente, pari al rapporto di copertura massimo del 2% del fondo rustico.

La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici così come definiti ai punti e) ed f) della lettera A della generalità delle Zone E delle presenti norme dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente e con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili (piantumazioni, localizzazioni dell'intervento) atti a limitare l'impatto sul territorio.

Il rilascio del permesso di costruire è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da registrare e trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione da Z.T.O. "E" ad altra Z.T.O..

Oltre a quanto precedentemente stabilito si applicano i seguenti parametri:

nuovi annessi rustici, ampliamento di quelli esistenti e allevamenti zootecnici a carattere familiare

- altezza massima = 7,00 ml., misurati al punto d'incontro tra l'intradosso della falda di copertura e il paramento murario esterno, per gli ampliamenti altezze superiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente da ampliare;
- distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml od a confine previo assenso dal confinante;
- distanza minima tra edifici = 10,00 ml., limitatamente alla parte sovrapponibile (o in aderenza ad un altro edificio preesistente).

nuovi allevamenti zootecnici non intensivi

- distanza minima di 15,00 ml. dai confini di proprietà (distanza derogabile, producendo l'assenso del confinante trascritto);
- distanza minima di 100,00 ml. dai fabbricati residenziali di terzi; distanza derogabile a ml. 50 producendo l'assenso dei confinanti.
- distanza minima di 100,00 ml. dai limiti delle Z.T.O. A, B, C e F; distanza derogabile producendo l'assenso dei proprietari.
- altezza massima di 7,00 ml. misurati al punto d'incontro tra l'intradosso della falda di copertura e il paramento murario esterno.

ampliamento di allevamenti zootecnici non intensivi

- distanza minima di 15,00 ml. dai confini di proprietà (distanza derogabile, producendo l'assenso del confinante trascritto);
- distanza minima di 30,00 ml. dai fabbricati residenziali di terzi;
- distanza minima di 30,00 ml. dai limiti delle Z.T.O. A, B, C e F;
- altezze superiori a 7,00 ml. misurati al punto d'incontro tra l'intradosso della falda di copertura e il paramento murario esterno, sono ammesse in conformità all'edificio da ampliare.

- 10) La costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi e/o l'ampliamento di quelli esistenti, come definiti dal punto g) della generalità delle Zone E delle presenti norme, nei limiti di una superficie lorda di pavimento comprensiva dell'esistente pari al rapporto di copertura del 1% del fondo rustico. L'adeguamento e l'ammodernamento a scopi igienico-sanitari e per il benessere degli animali, che non comporta un aumento di capacità dell'allevamento stesso, è ammesso per un limite massimo del 20% della superficie lorda di pavimento esistente.

La costruzione degli allevamenti zootecnici intensivi dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente e con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili (piantumazioni di alberature, localizzazione degli edifici, ecc.) atti a limitare l'impatto sul territorio.

Il rilascio del permesso di costruire è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso, da trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione dello strumento urbanistico di zona.

I parametri sulle distanze fanno salvi i limiti dettati dalla D.G.R. 7949/89 ed eventuali sue modifiche ed integrazioni. In ogni caso si applicano i seguenti distacchi:

- distanza minima di 200,00 ml. dai fabbricati residenziali di terzi;
- distanza minima di 200,00 ml. dai limiti delle Z.T.O. A, B, C e F.

Tali distanze dovranno essere rispettate anche per la trasformazione di un allevamento esistente in allevamento intensivo.

11) Paddock

12) La costruzione e/o l'ampliamento di serre fisse con o senza strutture murarie fuori terra è ammessa nei limiti della L.R. 19/99.

13) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade o di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione, è ammessa la ricostruzione del fabbricato stesso con il mantenimento della destinazione d'uso e del volume, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 24/85 in area agricola adiacente anche se inferiore alla superficie minima necessaria per nuove costruzioni.

14) Le abitazioni ubicate nell'area di vincolo degli elettrodotti possono essere demolite e ricostruite in altra area agricola senza costituzione di vincolo ai sensi della L.R. 24/85.

Art. 27.2 – Sottozone “E2.2” di valenza agricola e paesistica

A seguito dell'approvazione della variante generale al PRG (D.G.R. 2851/2008), per le zone agricole si evidenzia la cessazione dell'efficacia della Legge Regionale 24/1985 il giorno 30/06/2006 ai fini del combinato disposto della Legge Regionale 11/2004 e della Legge Regionale 23/2005.

Restano fatti salvi gli articoli previsti dall'art. 44 punto 5 della Legge Regionale 11/2004.

Le sotto riportate disposizioni devono essere coordinate con la normativa Regionale di cui sopra.

Sono comprese nelle sottozone E2.2 le aree caratterizzate da particolare composizione e struttura paesaggistica: scarse edificazioni, presenza di alberature, campi chiusi, prossimità di corsi d'acqua ecc.

Nelle sottozone E 2.2, fatti salvi gli interventi ammessi per gli edifici individuati nei “Repertori Normativi”, sono consentiti i seguenti interventi:

- 1) Qualunque nuova costruzione deve essere ubicata nel punto più vicino ai nuclei o centri rurali e comunque rispettando la distanza massima di ml. 150 dal fabbricato più vicino.
- 2) La manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001.
- 3) La demolizione e ricostruzione in loco, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità di edifici o parti di essi, nonché la ricostruzione delle parti crollate.
- 4) Per gli edifici residenziali mono e bifamiliari, intesi questi come aggregazioni edilizie o in linea o per piani sovrapposti, stabilmente abitati da almeno 7 anni al momento della richiesta del permesso di costruire, è ammesso l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc. .
- 5) Per gli usi agrituristici, per il richiedente avente titolo ai sensi della L.R. 9/97, il limite volumetrico massimo di ampliamento della casa di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a 1200 mc., assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 3) a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.
- 6) L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non sia necessaria alla conduzione del fondo ove ciò non sia possibile, né sia possibile l'ampliamento in aderenza all'edificio esistente, è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere dimostrata da una relazione tecnico agronomica a firma di un professionista abilitato regolarmente iscritto all'ordine professionale di appartenenza.-
- 7) Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua, sono consentiti gli stessi interventi indicati nel presente articolo, purché non comportanti l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine dell'elemento da rispettare.
- 8) Per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lettera C della generalità delle Zone E delle presenti norme.

- 9) La costruzione della casa di abitazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla generalità della Zona E lettera D delle presenti norme ed alle seguenti condizioni:
- a) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo (vedi L.R. 35/02), dei coadiuvanti e/o dipendenti dell'azienda agricola;
 - b) che venga istituito un vincolo di non variazione della destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona;
 - c) che i parametri relativi alla sola volumetria costruibile, di cui al punto 3 dell'art. 3 della L.R. 24/85, siano ridotti di 2/3, fermo restando che il volume minimo edificabile per abitazione è di mc 600 (es. a 1 ha di terreno coltivato a seminativo corrispondono mc 33,3 costruibili, mentre se coltivato a vigneto corrispondono mc 100 costruibili).
 - d) oltre a quanto precedentemente stabilito, per le nuove abitazioni e per gli ampliamenti si dettano i seguenti parametri:
 - Altezza massima = 7,50 ml. per un massimo di due piani, fuori terra. Per gli ampliamenti, altezze superiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente ampliabile;
 - Distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml. od a confine, previo assenso del confinante;
 - distanza minima tra edifici = 10,00 ml., limitatamente alla parte sovrapponibile (o in aderenza a un altro edificio preesistente);
 - distanza minima dalle concimaie = 30,00 ml.
- 10) La costruzione di nuovi annessi rustici e/o l'ampliamento di quelli esistenti, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento, comprensiva dell'esistente, pari al rapporto di copertura massimo del 0,5% del fondo rustico. La necessità di superare tale proporzione sino ad un massimo del 2% del fondo deve essere dimostrata con una relazione tecnica a firma di un agronomo o esperto delle discipline agrarie iscritto all'ordine professionale di appartenenza, e può essere concessa solamente all'imprenditore agricolo a titolo principale (I.A.T.P.).
- La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici così come definiti ai punti e) ed f) della lettera A della generalità delle Zone E delle presenti norme dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente, e con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili (piantumazioni, localizzazione dell'intervento) atti a limitare l'impatto sul territorio.
- Il rilascio del permesso di costruire è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da registrare e trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione da Z.T.O. "E" ad altra Z.T.O..

Oltre a quanto precedentemente stabilito si applicano i seguenti parametri:

nuovi annessi rustici, ampliamento di quelli esistenti e allevamenti zootecnici a carattere familiare

- altezza massima = 7,00 ml. misurati al punto d'incontro tra l'intradosso della falda di copertura e il paramento murario esterno, per gli ampliamenti altezze superiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente da ampliare;
- distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml. od a confine previo assenso dal confinante;
- distanza minima tra edifici = 10,00 ml., (o in aderenza ad un altro edificio preesistente).

nuovi allevamenti zootecnici non intensivi

- distanza minima di 15,00 ml. dai confini di proprietà (distanza derogabile, producendo l'assenso del confinante trascritto);
- distanza minima di 100,00 ml. dai fabbricati residenziali di terzi; distanza derogabile a mt.50 producendo l'assenso dei confinanti.-
- distanza minima di 100,00 ml. dai limiti delle Z.T.O. A, B, C e F; distanza derogabile producendo l'assenso dei
- proprietari.-
- altezza massima di 7,00 ml. misurati al punto d'incontro tra l'intradosso della falda di copertura e il paramento murario esterno.

ampliamento di allevamenti zootecnici non intensivi

- distanza minima di 15,00 ml. dai confini di proprietà (distanza derogabile, producendo l'assenso del confinante trascritto);
- distanza minima di 30,00 ml. dai fabbricati di terzi;
- distanza minima di 30,00 ml. dai limiti delle Z.T.O. A, B, C e F.
- altezze superiori a 7,00 ml. misurati al punto d'incontro tra l'intradosso della falda di copertura e il paramento murario esterno, sono ammesse in conformità all'edificio da ampliare.

- 11) La costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi non è ammessa. L'ampliamento di quelli esistenti, fatto salvo quelli che non comportano aumento di capacità di cui alla lettera A punto g) della

generalità delle Zone E delle presenti norme, è ammesso fino al 20% massimo della superficie lorda di pavimento esistente.

L'ampliamento degli allevamenti zootecnici intensivi dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente e con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili (piantumazioni di alberature, localizzazione degli edifici, ecc.) atti a limitare l'impatto sul territorio.

Il rilascio del permesso di costruire è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso, da trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione dello strumento urbanistico di zona.

I parametri sulle distanze fanno salvi i limiti dettati dalla D.G.R. 7949/89 ed eventuali sue modifiche ed integrazioni. In ogni caso si applicano i seguenti distacchi:

- distanza minima di 200,00 ml. dai fabbricati residenziali di terzi;
- distanza minima di 200,00 ml. dai limiti delle Z.T.O. A, B, C e F.

Tali distanze dovranno essere rispettate anche per la trasformazione di un allevamento esistente in un allevamento intensivo.

12) Paddock

13) La costruzione e/o l'ampliamento di serre fisse con o senza strutture murarie fuori terra è ammessa nei limiti della L.R. 19/99.

14) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade o di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è ammessa la ricostruzione del fabbricato stesso con il mantenimento della destinazione d'uso e del volume, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 24/85 in area agricola adiacente anche se inferiore alla superficie minima necessaria per nuove costruzioni.

15) Le abitazioni ubicate nell'area di vincolo degli elettrodotti possono essere demolite e ricostruite in altra area agricola senza costituzione di vincolo ai sensi della L.R. 24/85.

Art. 27.3 – Sottozone “E3”

A seguito dell'approvazione della variante generale al PRG (D.G.R. 2851/2008), per le zone agricole si evidenzia la cessazione dell'efficacia della Legge Regionale 24/1985 il giorno 30/06/2006 ai fini del combinato disposto della Legge Regionale 11/2004 e della Legge Regionale 23/2005.

Restano fatti salvi gli articoli previsti dall'art. 44 punto 5 della Legge Regionale 11/2004.

Le sotto riportate disposizioni devono essere coordinate con la normativa Regionale di cui sopra.

Sono comprese nelle sottozone E3 le aree dalla elevata presenza di edificato e di aziende agricole di piccola dimensione, individuate principalmente incrociando i dati dei volumi esistenti, le destinazioni d'uso di tali volumi, il numero degli eventuali addetti in azienda e la composizione del nucleo familiare.

Nelle sottozone E3, fatti salvi gli interventi ammessi per gli edifici individuati nei “Repertori Normativi”, sono consentiti i seguenti interventi:

- 1) La manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001.
- 2) La demolizione e ricostruzione in loco, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità di edifici o parti di essi.
- 3) Per gli edifici residenziali mono e bifamiliari, intesi questo come aggregazioni edilizie o in linea o per piani sovrapposti, stabilmente abitati da almeno 7 anni al momento della richiesta del permesso di costruire, è ammesso l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc.
- 4) Per gli usi agrituristici, per il richiedente avente titolo ai sensi della L.R. 9/97, il limite volumetrico massimo di ampliamento della casa di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a 1200 mc. assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 3) a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.
- 5) L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non sia necessaria alla conduzione del fondo ove ciò non sia possibile, né sia possibile l'ampliamento in aderenza all'edificio esistente, è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere dimostrata da una relazione tecnico agronomica a firma di un professionista abilitato regolarmente iscritto all'ordine professionale di appartenenza.-
- 6) Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua sono consentiti gli stessi interventi indicati nel presente articolo, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine dell'elemento da rispettare.

- 7) Per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici a carattere familiare esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 28 lettera C delle presenti norme.
- 8) La costruzione della nuova casa di abitazione nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 28 lettera D delle presenti norme e alle seguenti condizioni:
 - a) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo (vedi L.R. 35/02), dei coadiuvanti e/o dipendenti dell'azienda agricola;
 - b) che venga istituito un vincolo di non variazione della destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona;
 - c) Oltre a quanto precedentemente stabilito, per le nuove abitazioni e per gli ampliamenti si applicano i seguenti parametri:
 - altezza massima = 7,50 ml. per un massimo di due piani, fuori terra per gli ampliamenti. Altezze superiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente da ampliare;
 - distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml. od a confine previo assenso del confinante;
 - distanza minima tra edifici = 10,00 ml., (o in aderenza a un altro edificio preesistente);
 - distanza minima dalle concimaie = 30,00 ml.
- 9) E' ammessa la costruzione di una nuova casa di abitazione in ampliamento di quella esistente stabilmente abitata da almeno cinque anni, alle condizioni previste dall'art. 5 della L.R. 24/85. I parametri che regolamentano la nuova edificazione sono quelli stabiliti alla lettera e) punto 8 del presente articolo.
- 10) La costruzione di nuovi annessi rustici e/o l'ampliamento di quelli esistenti, è ammessa di una superficie lorda di pavimento, comprensiva dell'esistente, pari al rapporto di copertura massimo del 1% del fondo rustico detenuto in proprietà. La necessità di superare tale rapporto di copertura fino ad un massimo del rapporto di copertura del 2% del fondo deve essere dimostrata con la relazione tecnica a firma di un agronomo o esperto delle discipline agrarie iscritto all'ordine professionale di appartenenza e può essere concessa solo all'imprenditore agricolo a titolo principale (I.A.T.P).
La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici così come definiti ai punti e) e f) della lettera A della generalità delle Zone E delle presenti norme dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente, e con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili (piantumazioni, localizzazione dell'intervento) atti a limitare l'impatto sul territorio.
Il rilascio del permesso di costruire è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da registrare e trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione da Z.T.O. "E" ad altra Z.T.O..
Oltre a quanto precedentemente stabilito si applicano i seguenti parametri:
nuovi annessi rustici, ampliamento di quelli esistenti e allevamenti zootecnici a carattere familiare
 - altezza massima = 7,00 ml. misurati al punto d'incontro tra l'intradosso della falda di copertura e il paramento murario esterno. Per gli ampliamenti, altezze superiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente da ampliare;
 - distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml. od a confine previo assenso del confinante;
 - distanza minima tra edifici = 10,00 ml., (o in aderenza ad un altro edificio preesistente)
- 11) Non è ammessa la costruzione di nuovi insediamenti zootecnici, siano essi non intensivi o intensivi, né la trasformazione di un allevamento esistente in un allevamento intensivo come definiti dalla lettera A punti f) e g) della generalità delle Zone E delle presenti norme.
Gli allevamenti esistenti possono effettuare gli interventi igienico-sanitari relativi al miglioramento del benessere degli animali rispettando i parametri fissati al punto 10 del presente articolo.
- 12) La costruzione e/o l'ampliamento di serre fisse senza strutture murarie fuori terra è ammessa nei limiti della L.R. 19/99.
Gli allevamenti esistenti possono effettuare gli interventi igienico sanitari e relativi al miglioramento del benessere degli animali rispettando i parametri fissati al punto 10 del presente articolo.
- 13) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade o di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è ammessa la ricostruzione del fabbricato stesso con il mantenimento della destinazione d'uso e del volume, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 24/85 in area agricola adiacente anche se inferiore alla superficie minima necessaria per nuove costruzioni.
- 14) Le abitazioni ubicate nell'area di vincolo degli elettrodotti possono essere demolite e ricostruite in altra area agricola senza costituzione di vincolo ai sensi della L.R. 24/85.

Art. 28 – Zone “F”

Aree già inserite nel P.R.G. approvato con D.G.R.V. n. 2565 del 10/05/1991, per le quali vale la norma contenuta in tale piano, che risulta essere:

- Zona F1 – Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo di progetto, istituti universitari.

I parametri che regolamentano tali aree sono:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;
- per le attrezzature esistenti anteriormente all'emanazione del D.M. 18/12/1975, i parametri di cui sopra sono incrementati del 50%;
- altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque i seguenti limiti massimi:
 H = altezza massima, 12,50 ml
 D_c = distanza dai confini = metà dell'altezza, con minimo di 5 ml.

La norma si completa inoltre con la seguente tabella:

	Area N°1	Area N°2	Area N°3	Area N°4
ZTO TIPO (sup. indicativa)	F/1 (100000)	D/2.3 (50000)		
UT o UF totale (SU indicativa)	0,6 (60000)	0,5 (25000)		
Quote standard (sup. indicativa)		100% (25000)		

Prescrizioni particolari: l'area è destinata ad attrezzature per l'istruzione superiore; l'utilizzazione avverrà con i parametri previsti dalle N.T.A.. L'individuazione delle due aree avverrà in sede di P.U.A..

• Zona F2– Attrezzature sanitarie ospedaliere

Sono ad esse assimilate anche le funzioni rivolte a specifiche categorie di utenti (anziani, portatori di handicap); l'indice massimo di utilizzazione fondiaria è:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;
- la distanza dai confini deve essere non inferiore all'altezza dei fabbricati e mai scendere al di sotto di ml. 10,00.

• Zona F3 – Attrezzature d'interesse collettivo

Sono destinate alle funzioni amministrative, religiose, culturali, associative, ricreative, sportive, per l'istruzione ed a valenza sociale.

Si applicano i parametri di cui al punto 3 dell'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con D.G.R.V. 2565/91.

La modalità di utilizzo dell'area è soggetta ai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;
- distanza dai confini non inferiore all'altezza e mai scendere sotto di ml. 10,00.

• Zona F4 – Parcheggi ed area d'intercambio (ex F10)

Consistono in parcheggi a raso e multipiano, nonché rimesse (con funzioni di capolinea) per mezzi pubblici e taxi; sono consentite stazioni di servizio carburanti, locali di ristoro, officine per la manutenzione di automezzi.

Il P.R.G. si attua mediante S.U.A..

Si applicano i seguenti indici:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq., nel caso di parcheggi multipiano;
- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,1 mq/mq., per edifici accessori;
- H = altezza massima = 12,00 ml.

Per le aree dell'ex Seminario Vescovile e zone contigue (ZTO F3, ZTO F1 e D3), in alternativa alle disposizioni precedenti, si può procedere con apposita pianificazione unitaria, mediante strumento urbanistico attuativo e particolareggiato, ovvero, tramite coordinamento con Enti sovra comunali, con le modalità di cui all'articolo 7 della L.R. 11/2004. Lo strumento di pianificazione dell'intero ambito dovrà:

- articolare le capacità edificatorie (non superiori alle esistenti ed alle previste in base alle norme del PRG che regolano le parti diverse) attualizzando le funzioni da collocare, al fine di costruire un sistema insediativo integrato e comprensivo di tutte quelle destinazioni d'uso che ne garantiscano l'effettiva

attrattività e vivibilità (attività economiche: funzioni terziarie – direzionali, espositive, ricettive, ristorative, ricreative, ecc. – funzioni commerciali per tutte le tipologie distributive – artigianato di servizio, ecc.; servizio di interesse generale e collettivo; residenza);

- definire, secondo criteri di integrazione reciproca e fattibilità economica la dotazione di funzioni pubbliche e di interesse generale da porre a corredo dell'iniziativa di riconversione e valorizzazione territoriale dell'area;
- farsi carico dei problemi di accessibilità del complesso;
- ricercare la buona funzionalità della "macchina edilizia", una elevata qualità architettonica dei manufatti e degli spazi aperti, nonché di prevedere un raccordo strutturale con i segni morfologici ed il contesto urbano circostante;
- contenere indicazioni a scala di dettaglio, sia degli spazi verdi scoperti che delle facciate degli edifici, così da garantire il corretto inserimento dei volumi previsti.

Art. 29 – Aree per servizi residenziali pubblici (Z.T.O. A – B – C1 – C1e – C2 – Perequate)

Sono aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici di cui all'art. 3 del D.L. 1444/1968 così come modificato dall'art. 25 della L.R. 61/85.

Qualora nelle planimetrie del P.R.G. siano individuate le varie classificazioni, il servizio ad esse attribuito è indicativo e non vincolante.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone è consentita con intervento diretto o con un piano attuativo qualora inserite in un perimetro a ciò preordinato dal P.R.G. o anche deliberato successivamente dal Consiglio Comunale.

Tali aree possono essere realizzate ed utilizzate da Enti o da privati attraverso apposite convenzioni regolarmente trascritte nei Registri immobiliari.

Per i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
- adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.
- ogni altro intervento di riconversione, ferma restando la destinazione d'uso del precedente 1° comma.

Sono sempre fatte salve le indicazioni contenute nelle schede "B" di progetto.

La classificazione e le norme che regolamentano tali aree, oltre a quanto precedentemente specificato sono:

A. Aree per l'Istruzione

- Sono aree destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne, elementari e medie, palestre pertinenti alle strutture scolastiche.
- Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc o di 1000 mc. in caso di richiesta da parte di Enti e/o comunità religiose.
- Indice massimo di edificabilità fondiaria = 2 mc/mq, modifiche all'indice sono ammissibili con il progetto esecutivo dell'opera.
- Per la zona I/3 indice massimo di edificabilità fondiaria = 2,5 mc/mq, modifica a tale indice è consentita a seguito della presentazione del relativo progetto amministrativo.
- Altezza massima = ml. 10,00
- Distanza dalle strade = ml. 10,00
- Distanza minima dai confini = ml. 10,00
- Almeno il 50% della superficie scoperta deve essere destinata a verde e a parcheggio.

B. Aree per attrezzature di interesse comune

- Sono aree destinate alla realizzazione di municipio, di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, attività sanitarie, ambulatori, centri per attività sociali, culturali e ricreative, assistenziali, per la protezione civile etc..
- Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.
- Sono ammesse per il personale di custodia abitazioni fino ad un massimo di 500 mc o di 1000 mc. in caso di richiesta da parte di Enti e/o comunità religiose.
- Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti valgono le seguenti norme:
- Superficie coperta non superiore al 60% dell'area
- Altezza massima = ml. 10,00
- Distanza dalle strade = ml. 10,00
- Distanza minima dai confini = ml. 10,00

C. Aree a parco per il gioco e lo sport

Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di attrezzature sportive.

Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport e il tempo libero ed i chioschi a carattere precario e/o fisso per la vendita di bibite, giornali, servizi igienici, ecc.

Nei fabbricati saranno ammesse anche le destinazioni d'uso per attività collettive strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc.).

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di specie d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

- indice massimo di edificabilità fondiaria = 0,5 mc/mq parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva da costruire;
- Altezza massima = ml. 10,00 parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva pubblica da costruire;
- Distanza minima dai confini = ml. 10,00

Per le aree VS/1 e 2 per le parti a servizi in esse contenute valgono le disposizioni ed indicazioni contenute negli elaborati di cui alla D.C.C. n. 30/2003.

D. Aree per parcheggi

Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, anche a più livelli, per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere, a livello urbano, secondo i rapporti di cui alla L.R. n° 61/85.

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.

La realizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo anche per iniziativa privata ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

I parcheggi a livello stradale dovranno essere completati ponendo a dimora piante nella misura di almeno una ogni 40 mq. di parcheggio.

Qualora le aree a parcheggio di P.R.G. siano ricomprese entro ambiti soggetti a S.U.A., potranno essere traslate all'interno dell'ambito e anche frazionate in più parti, purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

In caso di parcheggi su più livelli fuori terra si dovranno rispettare le seguenti norme:

- Distanza dai confini : minimo m. 5,00
- Distanza dalle strade : minimo m. 10
- Distanza tra edifici : minimo m. 10 tra pareti finestrate
- Numero dei piani : massimo 3 (altezza massima m.10,00)

E. Aree a parco gioco e sport ad uso privato

Sono aree di gestione privata, come quelle del precedente punto C e regolamentate dalle medesime norme.

Appartengono a questa classificazione l'area del Golf (normata da articolo specifico) e l'area per pesca sportiva dove l'indice di edificabilità fondiaria è di 0,01 mc/mq.

Art. 30 – Aree per servizi per la produzione (Z.T.O. D1)

Sono aree destinate alle attrezzature ed ai servizi pubblici di cui all'art. 5 punto 1) del D.L. 1444/68, così come modificato dall'art. 25 della L.R. 61/85.

Qualora nelle planimetrie del P.R.G. siano individuate le varie classificazioni, il servizio ad esse attribuito è indicativo e non vincolante.

E' ammesso l'intervento diretto o con S.U.A., qualora individuato dal P.R.G. od anche deliberato successivamente dal Consiglio Comunale.

Possono essere realizzate ed utilizzate da Enti o da privati attraverso apposite convenzioni regolarmente trascritte nei Registri Immobiliari.

Per i servizi pubblici o di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
- adeguamento alle disposizioni di legge per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Sono sempre fatte salve le indicazioni contenute nelle schede "B" di progetto.

Le classificazioni e le norme che regolano tali aree, oltre a quanto precedentemente specificato sono le seguenti.

A. aree per spazi pubblici o per attività collettive

- Sono aree destinate alla realizzazione di uffici pubblici, attività sanitarie, ambulatori, centri per attività sociali, culturali e ricreative, assistenziali, piazze, banche, mense, ristoranti e comunque sempre a servizio delle attività produttive.

- Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio di autoveicoli.
- Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti valgono le seguenti norme:
 - superficie coperta non superiore al 40% dell'area;
 - altezza massima = ml. 10,00;
 - distanza dalle strade = ml. 10,00;
 - distanza minima dai confini = ml. 10,00.

B. aree a verde pubblico

Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di giardini e arredo delle zone produttive e di piccole attrezzature sportive sempre legate al mondo produttivo.

Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport e il tempo libero e chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, servizi igienici, ecc.

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

- Indice massimo di edificabilità fondiaria = 0,5 mc/mq;
- altezza massima = ml. 10,00;
- distanza dalle strade = ml. 10,00;
- distanza minima dai confini = ml. 10,00.

C. aree per parcheggi

Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, anche a più livelli, per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto della zona produttiva.

In tali aree sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.

La realizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo anche per iniziativa privata ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

I parcheggi a livello stradale dovranno essere completati ponendo a dimora piante nella misura di almeno una ogni 40 mq. di parcheggio.

Qualora le aree a parcheggio di P.R.G. siano ricomprese entro ambiti soggetti a S.U.A., potranno essere traslate all'interno dell'ambito e anche frazionate in più parti, purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

Ad integrazione di quanto riportato al primo comma del presente articolo, va rammentato il rispetto delle quantità di parcheggio, in sede di permesso di costruire, di cui alla L.R. 15/04, ed in tal caso va altresì rispettato il disposto della L. 122/89 che a 10 mc. di volume corrisponde 1 mq. di area per parcheggi.

In caso di parcheggi su più livelli fuoriterza si dovranno riportare le seguenti norme:

- distanza dai confini: minimo m. 5,00;
- distanza dalle strade: minimo m. 10,00;
- distanza tra edifici: minimo m. 10,00 tra pareti finestrate;
- numero dei piani: massimo 3 (altezza massima m.10,00).

Art. 31 – Aree per servizi commerciali, ricettive-alberghiere e direzionali (D3)

Sono aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici di cui all'art. 5 punto 2) D.L. 1444/1968 così come modificato dall'art. 25 della L.R. 61/85.

E' ammesso l'intervento diretto, o con S.U.A. qualora individuato dal P.R.G. o anche deliberato successivamente dal Consiglio Comunale.

Possono essere realizzate ed utilizzate da enti o da privati attraverso apposite convenzioni regolarmente trascritte nei Registri immobiliari.

Per i servizi pubblici e/o di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
- adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.

Sono sempre fatte salve le indicazioni contenute nelle schede "B" di progetto.

La classificazione e le norme che regolamentano tali aree, oltre a quanto precedentemente specificato sono le seguenti.

A. aree per parcheggi

Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, anche a più livelli, per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per la rimessa degli autoveicoli.

La realizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo anche per iniziativa privata ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

I parcheggi a livello stradale dovranno essere completati ponendo a dimora piante nella misura di almeno una ogni 40 mq. di parcheggio.

Qualora le aree a parcheggio di P.R.G. siano ricomprese entro aree soggette a S.U.A., potranno essere traslate all'interno dell'ambito e anche frazionate in più parti, purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

Ad integrazione di quanto riportato al primo comma del presente articolo, va rammentato il rispetto delle quantità di parcheggio, in sede di concessione edilizia, di cui alla L.R. 15/04, ed in tal caso va altresì rispettato il disposto della L. 122/89 che a 10 mc. di volume corrisponde 1 mq. di area per parcheggi.

In caso di parcheggi su più livelli fuoriterra si dovranno riportare le seguenti norme:

- distanza dai confini: minimo m. 5,00;
- distanza dalle strade: minimo m. 10,00;
- distanza tra edifici: minimo m. 10,00 tra pareti finestrate;
- numero dei piani: massimo 3.

B. aree per spazi integrativi ai parcheggi (verde, ecc.)

Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di giardini, arredo, gioco e piccole attrezzature sportive al servizio del territorio.

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Art. 32 – Aree per attrezzature sportive : ambito riservato all'edificazione della struttura alberghiera e centro benessere

Area interessata da un P.P. Vigente, che il presente P.R.G. conferma.

L'attuazione di quanto sotto elencato dovrà avvenire previa modifica del P.P. Vigente.

La volumetria complessiva dei manufatti non deve essere casuale ma organizzata in modo tale che si possano realizzare dei contenitori di basso impatto ambientale e paesaggistico che identifichino e valorizzino il contesto. In particolare si prescrive che:

- gli edifici previsti dall'intervento si attestino quanto più a ovest possibile, tra Via Selve e Via Montecchia e mantengano un'adequata distanza dall'edificato esistente in virtù della rilevante valenza storico-ambientale dell'ambito, nonché della sua vocazione agricola e residenziale;
- la loro altezza non debba superare i due piani fuori terra; altezze diversamente articolate potranno essere consentite con il favorevole parere degli enti sovraordinati interessati;
- il volume complessivo non possa essere superiore a 30.000 mc, comprensivo dei volumi esistenti posti lungo via Montecchia e del volume derivante dalla demolizione dell'edificio n. 7 già prevista dalla variante n. 3 al P.P.E. Montecchia approvata con delibera di C.C. n. 30 del 30.09.1999;
- per quanto attiene via Perarolo, debba rimanere libera per accogliere delle attrezzature a verde sportivo;
- il Comune debba prevedere l'attuazione dell'intervento mediante Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) individuando opportune forme di perequazione per una migliore definizione degli interventi necessari;
- il Piano debba contenere una progettazione di dettaglio sia degli spazi scoperti che delle facciate degli edifici, con indicazione puntuale dei materiali e dei colori che verranno impiegati;
- la rete viabilistica presente, debba essere pensata come un segno ordinatore per il territorio; per tali ragioni dovranno essere previsti interventi di mitigazione, quali la messa a sistema di alberi ed arbusti autoctoni che individuino opportunamente il limite del contesto.
- Distanza dai confini: minimo m. 10,00
- Distanza dai fabbricati: minimo m. 10,00
- Distanza dalle strade: minimo m. 10,00

Il rilascio del permesso di costruzione è oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza per la quantificazione è del Consiglio Comunale, che provvederà alla loro determinazione in sede di approvazione del P.P., da attuarsi con apposita convenzione.

Risulta comunque opportuno in sede di definizione degli interventi progettuali, richiedere agli enti competenti una valutazione preventiva degli eventuali impatti paesaggistici ed ambientali dei manufatti da realizzare.

Art. 33 – Aree per servizi tecnologici e cimiteri**A. servizi tecnologici**

Si intendono impianti tecnologici i sottoelencati servizi:

ii	impianti idrici
gs	impianti gas
en	impianti enel
e	elettrodotti
de	impianti depurazione
in	impianti incenerimento
it	impianto tecnologico: IT 6 – IT 7 collettore di scarico
tf	impianti trattamento rifiuti
pd	pubbliche discariche
ma	mattatoi
te	impianti telefonici
ccrru	centro comunale di raccolta rifiuti urbani.

Possono essere realizzati nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.

I manufatti devono rispettare i distacchi stabiliti dalle zone o aree in cui ricadono, salvo i maggiori distacchi previsti dalle disposizioni vigenti in materia.

I manufatti necessari al conferimento dei rifiuti urbani non potranno superare i 2 m. La disciplina relativa ai distacchi e alle distanze previste dalle n.t.a non si applica; devono comunque essere rispettate le distanze e i distacchi minimi previsti dal Codice Civile.

Anche gli impianti generali di depurazione sono servizi tecnologici, ai quali però vanno applicate le specifiche norme che regolamentano la materia.

B. cimiteri

Qualsiasi intervento relativo ai cimiteri è regolamentato dal Testo Unico della legge sanitaria 27/7/1934 n. 1265 e successive disposizioni di legge.

L'ampliamento dei cimiteri comporta lo slittamento della fascia di rispetto cimiteriale fino alla dimensione vigente.

Art. 34 – Fasce di rispetto, vincoli

Sono ambiti che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali, dei corsi d'acqua, delle linee ferroviarie, degli impianti tecnologici, dei cimiteri, etc..

Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità

Le fasce di rispetto stradale sono definite dalla L. 13/6/1991 n°190 (e relativo regolamento "Codice della Strada") ed indicate in grafia di P.R.G. con lettera (s).

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

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

E' consentita mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli e comunque nel rispetto della legislazione specifica.

E' consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e privati e di spazi per servizi non edificati.

Le fasce vincolate ai sensi del presente punto, assumono le caratteristiche di superficie fondiaria di cui alla L.R. 24/85 e/o della zona di appartenenza ed i volumi relativi sono edificabili al di fuori di tali aree.

Il P.R.G. indica viabilità di progetto, rettifiche od allargamenti stradali.

E' vietato, in queste sedi, ogni intervento diverso da quello previsto dal P.R.G.

Fasce di rispetto fluviale

Per fiumi, canali, ecc. la fascia di tutela è stabilita dall'art. 27 della L.R. 61/85 e dall'art. specifico di cui alla Prima Parte – Disposizioni generali delle presenti N.T.A.. Nell'ambito delimitato da tali fasce è vietato ogni intervento inteso al mutamento dell'uso del suolo, con l'esclusione delle opere pubbliche.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), e), del DPR 380/2001 (limitatamente all'ampliamento delle costruzioni esistenti senza sopravanzare il fronte del fabbricato verso il corso d'acqua).

Tali fasce concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nella zona limitrofa, fatte salve limitazioni specifiche previste per ogni singola zona e qualora individuate nelle Tav. di P.R.G. sono caratterizzate da (f).

Fasce di rispetto ferroviario

Per le fasce poste a protezione della sede ferroviaria è prescritta l'inedificabilità assoluta, salvo le infrastrutture e gli edifici al servizio della ferrovia (D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753), fatto salvo la possibilità di deroghe ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. n.753 del 11.07.1980.

Tali zone concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe, fatte salve le limitazioni previste per ogni singola zona e qualora individuate nelle Tav. di P.R.G. sono caratterizzate da (fe).

Fasce di rispetto dagli elettrodotti (KV 380 – 220 – 132)

Le fasce poste a protezione degli elettrodotti ad alta tensione sono regolamentate dalla L.R. 27/93 e 48/99.

Tali fasce concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe, fatte salve le limitazioni previste per ogni singola zona, e qualora individuate nelle Tav. di P.R.G. sono caratterizzate da (e).

Per gli edifici compresi nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, con presenza di persone per un tempo maggiore di quattro ore, è consentita la demolizione e lo spostamento in aree con possibilità della destinazione d'uso dell'edificio esistente.

Non è consentito lo spostamento in aree con rispetti di inedificabilità derivanti da viabilità, depuratori, cimiteri, corsi d'acqua, spazi pubblici, etc.

Fasce di rispetto cimiteriale

Sono fasce destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

In queste fasce sono ammessi solo chioschi per arredi sacri, fiori, ecc.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone "E" limitrofe, purché costituenti con esse un unico fondo.

Per gli edifici esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualora individuate nelle Tav. di P.R.G. sono caratterizzate da (c).

Fasce di rispetto di Rischio Incidente Rilevante

Fascia a protezione di area a rischio d'incidente rilevante di cui al D.M. 03/04/2000.

Tale fascia concorre alla volumetria edificabile della zona agricola limitrofa.

Per ogni intervento si demanda al provvedimento Regionale relativo.

Aree a vincolo paesistico - ambientale

In tali aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/04, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione da parte degli Enti competenti in materia.

Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura del sito, con particolare riferimento a materiali e forme indicate nel Quaderno Tecnico.

Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze e alle tradizioni caratterizzanti le zone in cui ricadono.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nelle Tav. di P.R.G..

Aree a vincolo forestale - idrogeologico

In tali aree vincolate ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e L.R. 52/1978, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione da parte degli Enti competenti in materia.

Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura del sito, con particolare riferimento a materiali e forme indicate nel Quaderno Tecnico.

Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze e alle tradizioni caratterizzanti le zone in cui ricadono.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nelle Tav. di P.R.G..

Aree ed edifici di grande interesse architettonico - ambientale

Si riferiscono sia ad aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04, che ad aree ed edifici privi di vincolo ma con caratteristiche analoghe.

Sono ammessi l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo previa autorizzazione come da D.Lgs 42/04 per le parti vincolate, mentre per le parti non vincolate tale autorizzazione non è necessaria.

Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi, mentre si prescrive il recupero, anche se con funzioni diverse, dei manufatti esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse, qualora previste, sono quelle previste nelle Tav. di P.R.G.; nel caso di aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 prevale la destinazione d'uso impartita eventualmente dalla Soprintendenza.

Art. 35 – Aree a verde privato

Sono le aree destinate a giardino, a parco, agli usi ed alle attività ricreative all'aperto, con esclusione di ogni nuova costruzione, nel rispetto delle alberature esistenti.

E' ammesso l'ampliamento una tantum esclusivamente se diretto a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici ed impianti tecnologici, nella misura massima di 50 mc., a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici.

Per i fabbricati esistenti, fatto salvo quanto eventualmente contenuto nelle schede "B" di progetto, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), e) limitatamente all'ampliamento di cui sopra, f) del DPR 380/2001.

Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria.

In tali aree è possibile il recupero delle eventuali superfetazioni. La compatibilità del recupero dovrà essere dimostrato attraverso l'organizzazione dell'intera area di pertinenza dell'edificio e per gli usi compatibili.

Art. 35.bis - lotti liberi con volumetria o superficie coperta assegnata e schede norma

Sono Lotti liberi con volumetria o superficie coperta assegnata i lotti ineditati individuati all'interno delle ex zone C2 e D1e (riportate in tabella) che hanno completato l'iter attuativo.

Oltre alla volumetria o superficie coperta assegnata ad ogni lotto nella seguente tabella A sono riportate le prescrizioni generali (riferite all'intero P.U.A) e prescrizioni puntuali (riferite allo specifico lotto) riportate nelle norme di attuazione dei P.U.A. di origine e che conservano la loro efficacia:

REPERTORIO DEI LOTTI LIBERI CON VOLUMETRIA O SUPERFICIE COPERTA ASSEGNATA					
N° Lotto	Volume mc.	Superficie coperta mq	PUA di provenienza	Prescrizioni Generali	Prescrizioni Puntuali
1	-	1980	PdL n. 1 Caselle Ovest Zona D1-e1	Possibilità di accorpate 2 o più lotti. H. max 10 m con l'esclusione dei volumi tecnici. Volume massimo per alloggio custode mc 540. Distanza dalle strade m 7,50 per strade di larghezza < 15ml e ml 10,00 per strade di larghezza > 15ml.	
2	-	1705			
3	-	1665			
4	-	2510			Lotto 4: Sono vietati gli accessi carrai dalla limitrofa area a parcheggio.
5	-	2084			
6	-	2071			
7	-	581			
8	-	1657			
9	-	1496			
10	650	-	PdL ex n. 6 Sarmeola Zona C2.4	Tipologie edilizie ammesse: insediamenti unifamiliari, bifamiliari e aggregazioni a schiera.	Lotto 11: Possibilità di tipologia a blocco. H. = 7,50m
11	4750	-			

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Approvate con D.G.R.V. n. 2851 del 07.10.2008

N° Lotto	Volume mc.	Superficie coperta mq	PUA di provenienza	Prescrizioni Generali	Prescrizioni Puntuali
12	1680	-	PdL n. 7.1 - B Zona C2.6	Possibilità di accorpamento lotti contigui e loro parti previa presentazione di progetto volumetrico.	
13	1550	-			
14	1100	-			
15	1100	-			
16	1550	-			
17	2200	-			
18	2700	-	PdL. n. 12 Zona C2.9	Tipologie edilizie (Tav.7) · piccoli condomini, · mono-bifamiliari, · schiere H. max 9,50 m	
19	3614	-			
20	3425	-			
21	2246	-			
22	2160	-			
23	2164	-			
24	1810	-			
25	2885	-			
26	1761	-			Lotto 26: Obbligo di servitù di passaggio per accedere al lotto n. 27
27	2840	-			Lotto 27: Obbligo di accesso attraverso il lotto n. 26
B1	0	-	PdL. n. 12 Zona C2.9	H. max 9,50 m	
B2	0	-			
B3	356	-			
B4	284	-			
B5	351	-			
C	806	-			
28	1134	-	Piano di Lottizzazione P.L. 7.1 A – Capital Costruzioni - Valente	H. max 6,50 m	
30	969	-	PdL. Vittorio Emanuele III Zona C2.10		
31	-	59%	Accordo di Programma Rino Greggio Argenterie Zona D1.18	H. max. m 12,00 salvo i volumi tecnici (p. 7 art 40 NTO) o tecnologici collegati alle esigenze del ciclo produttivo.	
32	1058	-	PdL n.18 Paleoalveo Zona C219		

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Approvate con D.G.R.V. n. 2851 del 07.10.2008

33	1040	-			
34	1283	-			
35	1233	-			
36	1017	-			
37	698	-	PPE via Don Bosco Zona V-S 2	H. max m 8,50. I lotti n. 38, 39 e 40 Possono essere accorpati in un unico lotto.	
38	592	-			
39	506	-			
40	506	-			
41	427	-			
42	697	-			
43	469	-			
62	677,4 4	-			
44	4170	-	PdL Zone C2.17 - C1S.1	Tipologia edilizia ammessa per tutti i lotti (eccetto n. 44): edifici a schiera, bifamiliare ed unifamiliare.	Lotto 44: H. max m 9,50 Tipologia: condominal e
45	1520	-			Lotto 45: H. max m 9,50
46	962	-			Lotto 46: H. max m 7,50
47	962	-			Lotto 47: H. max m 7,50
48	1110	-	PdL San Domenico	Non è ammesso l'accorpamento dei lotti.	Lotto 48: H. max 6,50 m
49	1350	-	Nuova Zona C2.37		Lotto 49: H. max 7,50 m
50	932	-	PdL San Domenico Nuova Attuazione variante n. 15 al PRG Zona C2.38	L'attuazione diretta dei lotti potrà avvenire soltanto dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione (in parte già realizzate); l'agibilità degli edifici potrà essere presentata solo ad avvenuto collaudo favorevole e cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione. H. max 9,50 - n. 3 piani	
51	1200	-			
52	887	-			
53	869	-			
54	890	-			
55	820	-			
56	986	-			
57	3436	-	PPE n.35 - Ira Zona C2.18	Residenza e attività compatibili, 3 piani, tipologia edilizia in linea, H. max. 10,50 m	
58	3436	-			
59	-	3839	PdL n.3 Centro Parini Zona D1.e7	Ammesso l'accorpamento dei lotti. Ammesso modificare e/o spostare l'accesso carraio ai lotti senza modificarne la	Lotti 59 -60: H. max 10 m con l'esclusione dei volumi tecnici.
60	-	3995			

				superficie destinata a parcheggio esterno all'area, nonché la formazione di nuovi nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e del PRG.	Volume massimo per alloggio custode mc 540.
--	--	--	--	---	---

Il PI individua negli elaborati grafici con specifico perimetro gli ambiti con scheda norma, quali aree la cui attuazione è soggetta a puntuali e specifiche prescrizioni di tipo progettuale o procedurale, riportate nel seguente repertorio:

REPERTORIO SCHEDE NORMA	
Scheda norma	n. 1
<i>Individuazione</i>	Edificio su Via Montecchia
<i>Direttive</i>	NdA del PAT art.15 comma 26 lettera m) <i>Area su via Montecchia:</i> <i>“Ambito di riqualificazione definito dal PAT e mirato alla valorizzazione delle presenze storico testimoniali e relative aree pertinenziali attraverso la demolizione di volumi incongrui e la riconversione di quota parte nella direzione del residenziale con caratteristiche architettoniche e distributive coerente con i caratteri paesaggistici del contesto”</i>
<i>Prescrizioni</i>	La realizzazione dell'intervento è soggetta ad accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004 ove saranno precisati disciplina e parametri di cui alle direttive del PAT
Scheda Norma	n.2
<i>Individuazione</i>	Ambito IC 23 – aree di interesse comune
<i>Direttive</i>	Realizzazione di opera pubblica. Ambito di interesse pubblico che ricade in zona di completamento all'interno del quale sviluppare un progetto organico ed unitario attraverso la rigenerazione degli edifici esistenti e la riqualificazione degli spazi aperti prevedendo: la realizzazione di un teatro in posizione centrale, un edificio polivalente con volumetria pari a mc.9000 (previa demolizione dell'edificio esistente sul lato ovest dell'area), una piazza pubblica su cui si affacciano teatro ed edificio polivalente ed un'area a parcheggio a servizio di tali funzioni a nord del teatro.

Scheda Norma	n.3
<i>Individuazione</i>	Area C1/162 - Lotti 50/51/52/52/54/55/56 Ex ZTO C2.38 riclassificata dalla variante al P.I. numero 1.
<i>Prescrizioni</i>	L'attuazione diretta dei lotti potrà avvenire soltanto dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione (in parte già realizzate); l'agibilità degli edifici potrà essere presentata solo ad avvenuto collaudo favorevole e cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione.
Scheda norma	n. 4
<i>Individuazione</i>	Area a nord scolo Mestrina, confinante con via S. Antonio in Comune di Rubano
<i>Prescrizioni</i>	L'area è soggetta ad accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004. La disciplina dell'area è contenuta nello specifico accordo.
Scheda Norma	n.5
<i>Individuazione</i>	Perequato 6 – Via dei Mille
<i>Prescrizioni</i>	L'area è soggetta ad accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004. La disciplina dell'area è contenuta nello specifico accordo.
Scheda Norma	n.6
<i>Individuazione</i>	Via Boccaccio zona B1/5
<i>Prescrizioni</i>	L'area è soggetta ad accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004. La disciplina dell'area è contenuta nello specifico accordo.

Art. 36 – Impianti stradali per la distribuzione di carburante

Per l'installazione di distributori stradali di carburante si fa riferimento a quanto disposto dalla normativa regionale vigente, L.R. 23/2003.

Art. 37 – Viabilità

Il progetto delle nuove strade e/o di modifica di quelle esistenti deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi.

Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del P.R.G. in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste – assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, ecc., hanno un valore indicativo e vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.R.G.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono, nel rispetto dei principi informatori del P.R.G., prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, fermo restando il volume edificabile.

Qualora il progetto di nuove strade e/o l'adeguamento di quelle vigenti prevedano la realizzazione di piste ciclabili, queste ultime dovranno essere realizzate in armonia con il "Manuale per la progettazione di itinerari ed attrezzature ciclabili" edito dalla R.V. – 1992.

La viabilità a traffico limitato sarà oggetto di studi attuativi specialistici.

Art. 38 – Impianti di telefonia mobile

In riferimento alla Legge 36/2001 ed in esecuzione dei criteri dettati dalla R.V. con propria circolare viene stabilito che gli impianti di telefonia mobile devono essere installati nelle sole Aree indicate nella D.C.C. n.19/2001.

La nuova richiesta di installazione dovrà valutare gli impianti esistenti nell'intorno e calcolare la sommatoria delle emissioni potenziali al fine di evitare il superamento del parametro ammesso dalla Normativa Vigente. Fatto salvo quanto disposto dalle indicazioni che modificano la L. 36/2001.

PARTE TERZA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 39 – Validità dei piani urbanistici attuativi e delle concessioni edilizie approvate in data anteriore alle presenti N.T.A.

L'entrata in vigore delle presenti N.T.A. comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi non confermati e dei permessi di costruire in grave contrasto con le Norme stesse, comparando gli interessi contrapposti tra pubblico e privato, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il Piano Urbanistico Attuativo e il permesso di costruire decadono per la parte non realizzata.

Art. 40 – Norme di salvaguardia

Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 71 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 41 – Revoca del P.R.G. vigente

Il presente P.R.G. sostituirà il P.R.G. vigente approvato e successivamente modificato, a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore, ossia il 16° giorno successivo alla prescritta pubblicazione nel B.U.R. del provvedimento regionale. Va fatto salvo quanto confermato per la Strumentazione Urbanistica Attuativa Vigente.

Art. 42 – Modifiche conseguenti a varianti legislative

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme. Si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PRG modificando quelle richiamate.

Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo.