



**CITTÀ DI
SELVAZZANO DENTRO (PD)**

P.R.G.

VARIANTE GENERALE 1989
(aggiornamento variante parziale n. 11/2000)

***NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE***

*Ing. Urb. D. Vianello
Arch. E. Simonetto*

VARIANTE GENERALE

ADOZIONE: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 122 DEL 26/07/1989

APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE VENETO N. 2565 DEL 10/05/1991

PUBBLICAZIONE: B.U.R. N. 54 DEL 18/06/1991 (*in vigore dal 04/07/1991*)

AGGIORNAMENTI:

VARIANTE PARZIALE N° 1

ADOZIONE: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 43 DEL 16/07/1992

APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE VENETO N. 916 DEL 08/03/1994

PUBBLICAZIONE: B.U.R. N. 36 DEL 29/04/1994 (*in vigore dal 16/05/1994*)

VARIANTE PARZIALE N° 2

ADOZIONE: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 44 DEL 16/07/1992

APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE VENETO N. 916 DEL 08/03/1994

PUBBLICAZIONE: B.U.R. N. 36 DEL 29/04/1994 (*in vigore dal 16/05/1994*)

VARIANTE PARZIALE N° 3

ADOZIONE: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 50 DEL 28/07/1997

(REITERAZIONE DEI VINCOLI DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE – SCADENZA ALLA DATA DEL 01/09/2000)

VARIANTE PARZIALE N° 4 (ZONA P.I.P.)

ADOZIONE: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 76 DEL 17/11/1997

APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE VENETO N. 3029 DEL 07/09/1999

PUBBLICAZIONE: B.U.R. N. 87 DEL 05/10/1999 (*in vigore dal 21/10/1999*)

VARIANTE PARZIALE N° 5 (P.P.E. N. 38)

ADOZIONE: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 77 DEL 17/11/1997

APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE VENETO N. 4115 DEL 23/11/1999

PUBBLICAZIONE: B.U.R. N. 110 DEL 21/12/1999 (*in vigore dal 07/01/2000*)

VARIANTE PARZIALE N° 6 (Viabilità Via Risorgimento-Via Abbazia)

ADOZIONE: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 42 DEL 22/06/1998

APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 58 DEL 28/09/1998

PUBBLICAZIONE: B.U.R. N. 115 DEL 24/12/1998 (*in vigore dal 09/01/1999*)

VARIANTE PARZIALE N° 7 (Ampliamento Cimitero di Caselle)

ADOZIONE: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 67 DEL 29/10/1998

APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____

PUBBLICAZIONE: B.U.R. N. _____ DEL _____

VARIANTE PARZIALE N° 8

ADOZIONE: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 81 DEL 16/12/1998

APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 17/02/1999

PUBBLICAZIONE: B.U.R. N. 51 DEL 11/06/1999 (*in vigore dal 28/06/1999*)

VARIANTE PARZIALE N° 9

ADOZIONE: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 8 DEL 17/02/1999

APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 39 DEL 03/05/1999

PUBBLICAZIONE: ALBO COMUNALE N. 324 DEL 10/06/1999 (*in vigore dal 12/07/1999*)

VARIANTE PARZIALE N° 10

ADOZIONE: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 19 DEL 30/03/1999

APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 55 DEL 24/09/1999

PUBBLICAZIONE: ALBO COMUNALE N. 495 DEL 08/10/1999 (*in vigore dal 08/11/1999*)

VARIANTE PARZIALE N° 11

ADOZIONE: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 37 DEL 27/06/2000

APPROVAZIONE ARGOMENTI AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 4, DELLA L.R. 27.06.1985, N. 61, E CONFERMA DEGLI ARGOMENTI AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 9, DELLA L.R. 27.06.1985, N. 61: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 58 DEL 27/09/2000

APPROVAZIONE DEGLI ARGOMENTI AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 9, DELLA L.R. 27.06.1985, N. 61, IN CONFORMITÀ AL PARERE REGIONALE: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 10 DEL 13/03/2001

PUBBLICAZIONE: ALBO COMUNALE N. 550 DEL 10/10/2000 (*argomenti ai sensi dell'art. 50, comma 4, della L.R. 27.06.1985, n. 61, in vigore dal 10/11/2000*) e N. 143 DEL 19/03/2001 (*argomenti ai sensi dell'art. 50, comma 9, della L.R. 27.06.1985, n. 61, in vigore dal 19/04/2001*)

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - FUNZIONI ED EFFICACIA DEL PRG

Art. 1 - Elaborati del P.R.G.	pag. 5
Art. 2 - Modalità di attuazione del P.R.G.	" 5
Art. 3 - Ambiti territoriali di intervento	" 6
Art. 4 - Edificabilità	" 6

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI

Art. 5 - Indici urbanistici	" 8
Art. 6 - Indici edilizi	" 9
Art. 7 - Applicazione degli indici	" 11
Art. 8 - Vincoli sulla superficie fondiaria	" 12
Art. 9 - Utilizzazione degli indici fondiari	" 12
Art. 10 - Trascrizioni in mappa	" 12
Art. 11 - Registro fondiario	" 12
Art. 12 - Distanze tra i fabbricati	" 13
Art. 13 - Distanze dai confini di proprietà e di zona	" 14
Art. 14 - Distanze dalle infrastrutture per la viabilità	" 14
Art. 15 - Distanze dai corsi d'acqua	" 15
Art. 16 - Distanze dai cimiteri	" 15
Art. 17 - Distanze dei fabbricati da particolari manufatti	" 15
Art. 18 - Edifici esistenti posti a distanze inferiori a quelle di cui ai precedenti articoli	" 16
Art. 19 - Dotazione di spazi pubblici negli I.E.D.	" 16
Art. 20 - Dotazione di spazi pubblici nei P.U.A.	" 17
Art. 21 - Modalità per il conseguimento delle dotazioni di spazi pubblici	" 18
Art. 22 - Parcheggi privati	" 18

CAPO III - CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO

Art. 23 - Disposizioni generali	" 20
Art. 24 - Manutenzione ordinaria (MO)	" 20
Art. 25 - Manutenzione straordinaria (MS)	" 20
Art. 26 - Restauro e risanamento conservativo (RS)	" 20
Art. 27 - Ristrutturazione edilizia (RTE)	" 22
Art. 28 - Ristrutturazione urbanistica (RTU)	" 23

TITOLO II - ZONIZZAZIONE

CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 29 - Zonizzazione funzionale	" 26
Art. 30 - Zonizzazione per ambiti territoriali omogenei	" 27

CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 31 - Disposizioni generali nelle zone per insediamenti residenziali	pag. 28
Art. 32 - Zone di interesse storico-ambientale (A)	" 29
Art. 33 - Edifici di interesse storico-ambientale	" 31
Art. 34 - Ambiti di tutela	" 33
Art. 35 - Zone residenziali di completamento	" 34
Art. 36 - Zone residenziali di ristrutturazione (B/7)	" 38
Art. 37 - Zone residenziali di espansione (C/2.1)	" 39
Art. 38 - Zone residenziali di espansione per edilizia privata economica e popolare (C/2.2)	" 39
Art. 39 - Zone di espansione per residenza e servizi pubblici (C/2.3)	" 40

CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)

Art. 40 - Disposizioni generali per le zone per insediamenti produttivi (D)	" 42
Art. 41 - Zone per insediamenti produttivi artigianali ed industriali (D/1)	" 43
Art. 42 - Zone per insediamenti commerciali direzionali (D/2)	" 44
Art. 43 - Zone per strutture ricettive ed alberghiere (D/3)	" 45
Art. 44 - Attività produttive nelle zone residenziali e commerciali-direzionali	" 46
Art. 45 - Attività produttive nelle zone agricole	" 47
Art. 46 - Attività commerciali	" 48

CAPO IV - ZONE AGRICOLE (E)

Art. 47 - Disposizioni generali per le zone agricole	" 50
Art. 48 - Zone agricole (E/1)	" 53
Art. 49 - Zone agricole (E/2)	" 54
Art. 50 - Zone agricole (E/3)	" 57

CAPO V - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 51 - Impianti pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo	" 59
Art. 52 - Zone per attrezzature di servizio a livello di quartiere (SP)	" 59
Art. 53 - Zone per attrezzature di interesse generale a livello urbano e sovracomunale (F)	" 61
Art. 54 - Zone per la viabilità e fasce di rispetto stradale	" 62

CAPO VI - ZONE SOGGETTE A PIANI URBANISTICI ED A PROGETTI SPECIALI

Art. 55 - P.U.A.	" 64
Art. 56 - Ambiti di riqualificazione ambientale	" 64
Art. 57 - Progetto Strada dei Colli	" 65
Art. 58 - Progetto "Strada Pelosa"	" 67

TITOLO III - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 59 - Disposizioni generali	" 69
---------------------------------	------

Art. 60 - Zone sensibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico	pag. 69
Art. 61 - Elementi strutturanti	" 70
 CAPO II - TUTELA DELLE RISORSE FISICHE	
Art. 62 - Tutela dei corpi idrici	" 72
Art. 63 - Difesa del suolo	" 72
 CAPO III - PAESAGGIO NATURALE	
Art. 64 - Aree di interesse geologico e naturalistico	" 73
Art. 65 - Zone boscate	" 73
 CAPO IV - TERRITORIO AGRICOLO	
Art. 66 - Paesaggio agrario	" 74
Art. 67 - Viabilità rurale	" 74
Art. 68 - Rete di bonifica ed irrigazione	" 75
 CAPO V - PAESAGGIO URBANO	
Art. 69 - Disciplina degli interventi edilizi	" 76
Art. 70 - Disciplina delle aree a verde	" 76
 CAPO VI - TUTELA DEI BENI CULTURALI E STORICO-AMBIENTALI	
Art. 71 - Testimonianze storiche	" 78
Art. 72 - Viabilità storica	" 78
 CAPO VII - PROGETTI DI VALORIZZAZIONE	
Art. 73 - Parco territoriale provinciale del Bacchiglione	" 79
Art. 74 - Piano di valorizzazione agrituristica	" 79
Art. 75 - Sussidi operativi	" 79
Art. 75/bis - Campo di applicazione del "Prontuario"	" 79
Art. 75/ter - Norme la classificazione tipologica degli edifici (rif. punto 3.5.1 del "Prontuario")	" 80
Art. 75/quater - Norme particolari per gli interventi edilizi	" 80
Art. 75/quinqies - Edifici recenti	" 82
Art. 75/sexies - Nuovi interventi edilizi	" 82
Art. 75/octies - Il paesaggio agrario	" 83
 CAPO VIII - FATTORI IN CONTRASTO CON IL PAESAGGIO	
Art. 76 - Elementi detrattori	" 85
Art. 77 - Cave	" 85
Art. 78 - Discariche	" 86
Art. 79 - Depositi di materiali	" 86

TITOLO IV - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 80 - Edifici esistenti	pag. 87
Art. 81 - Edifici in contrasto con le destinazioni del P.R.G.	" 87
Art. 82 - Costruzioni accessorie	" 87
Art. 82/bis - Sussidi operativi per le costruzioni accessori	" 87
Art. 82/ter - Campo di applicazione del "Prontuario per le costruzioni accessorie"	" 88
Art. 82/quater - Norme specifiche per i garages ed i locali accessori alla residenza	" 88
Art. 83 - Costruzioni interrato	" 89
Art. 84 - Manufatti speciali	" 89

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - DEROGHE

Art. 85 - Deroghe	" 90
-------------------	------

CAPO II - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 86 - Modifiche conseguenti a varianti legislative	" 91
Art. 87 - Abrogazione del vigente PRG	" 91
Art. 88 - Abrogazione di norme del vigente regolamento edilizio	" 91

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - FUNZIONI ED EFFICACIA DEL P.R.G.

Art. 1 - ELABORATI DEL P.R.G.

1 - Sono elementi costitutivi della Variante Generale al P.R.G., successivamente chiamata P.R.G., gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

Tavole di progetto:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 13.1 - Ambiente e paesaggio | - scala 1:5000 |
| 13.2 - Zonizzazione | - scala 1:5000 |
| 13.3 - Zonizzazione | - scala 1:2000 |

- Norme tecniche di attuazione
- Regolamento Edilizio

- Allegati:

- A - Attività produttive confermate nelle zone residenziali ed agricole (L.R. 11/1987)
- B/1 - Piani Urbanistici Attuativi;
- B/2 - Ambiti con prescrizioni particolari;

- C - Piano della Circolazione.

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

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

3 - Nella presente normativa oltre alle norme aventi carattere prescrittivo, sono riportate altresì norme aventi carattere di indirizzo e/o direttiva.

Per una esatta interpretazione del carattere delle norme è prevalente la lettura del testo.

Le norme aventi carattere di indirizzo e direttiva hanno valore orientativo per l'operato dell'Amministrazione Comunale e dei privati e comportano una valutazione discrezionale in sede di rilascio delle singole concessioni ed autorizzazioni edilizie.

4 - Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione, quelli esistenti alla data di adozione del presente PRG.

Art. 2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1 - Il P.R.G. si attua per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.) e interventi edilizi diretti (I.E.D.), sulla base dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) e secondo le modalità previste dalla L.R. 61/85.

2 - I P.U.A. sono i seguenti:

- a) Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.) di cui all'art. 12 della L.R. 61/1985 ed i relativi comparti edificatori di cui all'art. 18 della L.R. 61/1985.
- b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), di cui alla L.N. 167/1962 e art. 13 L.R. 61/1985;
- c) Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della L.N. 865/1971 e art. 14 L.R. 61/1985;
- d) Piani di recupero (P.R.) di cui al titolo IV della L.N. n. 457/1978 (P.R.) e art. 15 L.R. n. 61/1985, di iniziativa pubblica e/o privata.
- e) Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.), di cui all'art. 16 della L.R. 61/1985.

Rispetto alle previsioni del P.R.G. i P.U.A. possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purchè nel rispetto della capienza massima consentita e della dotazione di spazi pubblici fissata dall'art. 20.

3 - In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto il P.U.A., il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (I.E.D.).
L'IED si realizza attraverso i seguenti provvedimenti:

- a) Autorizzazioni edilizie (A.E.) di cui all'art. 48 della L.N. n. 457/1978 e della L.N. n. 94/1982 e L.R. 61/1985.
- b) Concessioni edilizie (C.E.) anche convenzionate, di cui alle L.N. n. 10/1977 e n. 457/1978 e L.R. 61/1985.
- c) Concessioni edilizie per opere e impianti pubblici, non oggetto di formale delibera di approvazione.

4 - Al P.R.G. si applicano le norme di salvaguardia di cui alla L.N. n. 1902/1952 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 3 - AMBITI TERRITORIALI DI INTERVENTO

1 - La delimitazione dell'ambito territoriale dei PUA è riportata nelle tavole del PRG e normalmente coincide con il perimetro della zona territoriale omogenea.
Esso può essere modificato e ridotto per le zone delle quali il PRG prevede il disegno alla scala di dettaglio, qualora tale disegno venga conservato; nonchè per casi particolari riportati nelle schede relative ai P.U.A..

2 - La delimitazione dei comparti di attuazione e i termini per l'eventuale costituzione del consorzio sono deliberati o variati col P.P.A. o con provvedimenti del Consiglio Comunale, che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della legge n. 62/53.

Art. 4 - EDIFICABILITA'

1 - Si definisce area edificabile l'area dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, necessarie al tipo di insediamento ammesso.

2 - La sola destinazione di un terreno a zona edificabile secondo le previsioni di Piano Regolatore Generale non conferisce il titolo di edificabilità al terreno che manchi delle opere di urbanizzazione primaria.

Ove il terreno non sia servito delle principali opere di urbanizzazione primaria nella misura e con le caratteristiche previste dal PRG, l'opera progettata può essere autorizzata solo nel caso in cui gli edificanti si impegnino a realizzare le opere di urbanizzazione stesse in conformità alle prescrizioni del PRG.

3 - All'interno delle zone di nuova edificazione comprese nei P.U.A. la superficie utile, calcolata in base agli indici territoriali, va suddivisa pro-quota tra le diverse proprietà in relazione alla loro superficie territoriale.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI

Art. 5 - INDICI URBANISTICI

1 - Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di P.U.A.
Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di I.E.D.

2 - Superficie territoriale (ST)

Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di P.U.A., comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

3 - Superficie per spazi pubblici (Ssp)

Per superficie per spazi pubblici deve intendersi un'area destinata a spazi pubblici, secondo le norme dei successivi articoli 19 e 20.

La Ssp è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità indicate direttamente nelle tavole di PRG o dalle strade esistenti, o delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona.

Per gli spazi a parcheggio oltre al posto auto è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio, qualora risulti privo di accessi carrai o strade di servizio.

Gli spazi pubblici comprendono:

- a) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria (Sup);
- b) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria (Sus).

4 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)

Ai sensi dell'art. 4 della legge 29.09.1964 n. 847 sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade residenziali;
- b) gli spazi di sosta e parcheggio;
- c) le fognature;
- d) la rete idrica;
- e) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) l'illuminazione pubblica;
- g) gli spazi di verde attrezzato (spazi a verde di cui all'art. 20, paragrafo 2, punto a).

5 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)

Ai sensi dell'art. 4 della Legge 29.09.1964 n. 847 e della legge 22.10.1971 n. 865 sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) gli impianti sportivi di quartiere;
- g) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- h) le aree verdi di quartiere (le aree a verde pubblico e per impianti sportivi di cui all'art.20, paragrafo 2, punto b).

6 - Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il PRG si attua a mezzo di IED.

La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PRG e dalle strade esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito.

7 - Superficie minima di intervento (Smi)

Per superficie minima di intervento deve intendersi l'area minima, anche comprendenti più proprietà, assoggettabile a PUA, a seconda della normativa prevista dal PRG per le diverse zone; essa coincide con l'ambito territoriale di intervento secondo le indicazioni del precedente art. 3.

8 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie utile Su, come definita nel successivo art. 6, espressa in metri quadrati costruibili per ogni mq. di superficie territoriale St.

9 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Per indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima superficie utile, Su, come definita nel successivo art. 6, espressa in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

10 - Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi; gli indici minimi non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi.

11 - La trasformazione da indici di utilizzazione U (espressi in mq/mq.) ad indici di edificabilità I (espressi in mc/mq.) va eseguita secondo la seguente formula:

$I = U \times 4,5$, dove il fattore 4,5 indica l'altezza virtuale.

Art. 6 - INDICI EDILIZI

1 - Superficie utile (Su)

1.1) Per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e vani ascensore, di logge, balconi e porticati.

1.2) Nel computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali vanno inclusi:

- a) gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml. 2,40;
- b) corpi a sbalzo chiusi;
- c) le logge per le loro parti rientranti oltre i ml. 1,40.

1.3) Dallo stesso computo sono esclusi:

- a) porticati ad uso pubblico;
- b) le superfici per servizi ed accessori alla residenza, comprendenti:
 - cantinole, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a stretto servizio della residenza;
 - autorimesse singole;
 - logge, balconi e porticati;

fino ad una superficie complessiva non residenziale contenuta entro il 40% della superficie utile abitabile; per tipologie edilizie uni-familiari ed a schiera ed il 20% per tipologie condominiali e per le abitazioni del titolare ed il personale di custodia di cui all'art. 40, punto 2 lettera g) e punto 3 lettera o) delle N.T.A..

Non vanno comunque escluse dal computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali le eventuali superfici per servizi ed accessori alla residenza all'interno dei singoli alloggi, aventi le caratteristiche di cui all'art. 77 del vigente R.E..
Si rinvia al titolo III del R.E. – Requisiti degli alloggi e degli ambienti.

c) i locali interrati di cui all'art. 83, nonché i locali seminterrati che emergono rispetto al colmo strada prospiciente od in mancanza di questo al piano di campagna originario fino a cm. 100, misurati all'intradosso del solaio, purchè compresi nel sedime dell'edificio principale, da destinarsi a servizi e ad accessori per la residenza;

d) gli annessi rustici;

e) i sottotetti non abitabili per le parti in cui l'altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml. 2,40.

f) le logge rientranti, fino alla profondità massima di ml. 1,40.

g) terrazze, poggioli e sporti in genere fino ad una sporgenza massima di ml. 1,40.

1.4) Negli edifici adibiti ad attività non residenziali sono esclusi dal computo della superficie utile i punti 1.3/a, e, f; vanno invece computate nella superficie utile le superfici dei locali interrati, qualora adibiti ad attività commerciali, direzionali e produttive, con esclusione dei depositi, vani tecnici e di servizio, parcheggi ed autorimesse.

2 - Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura, e dei locali seminterrati.

3 - Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto di copertura definisce in percentuale il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

4 - Altezza del fabbricato (H)

L'altezza del fabbricato è data dalla differenza tra il piano campagna, come definito dal successivo punto 11 e l'intradosso del soffitto del più alto piano abitabile.

5 - Volume del fabbricato (V)

Per volume del fabbricato deve intendersi la somma dei prodotti delle superfici lorde dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da piano utile a piano utile; ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. In caso di coperture inclinate, il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie lorda per l'altezza media, misurata all'intradosso della copertura.

6 - Numero dei piani (P)

E' il numero dei piani fuori terra dell'edificio. Dal computo sono esclusi solo il piano seminterrato o sottotetto qualora siano interamente composti da locali destinati a cantina, soffitta, autorimessa, centrale termica, lavanderia e similari.

7 - Distanza dalle strade (Ds)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale.

Ai sensi dell'articolo 2 del D.M. 1.4.1968 n. 1404, si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, scarpate, fosse e simili).

8 - Distanza dai confini (Dc)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini di proprietà.

9 - Distanza tra i fabbricati (Df)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la superficie coperta dei fabbricati che si fronteggiano.

10 - Calcolo degli indici

Il calcolo degli indici edilizi relativi agli edifici esistenti va eseguito secondo le prescrizioni del presente articolo.

Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi; gli indici minimi non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi riferiti all'area di pertinenza.

La norma non si applica per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento di edifici esistenti.

Il colmo strada è la quota media della linea di sommità della strada pubblica per la parte prospiciente il fabbricato.

11 - Il piano di campagna normalmente va riferito alla quota strada; nel caso questa non sia individuabile, si considera la quota media prima dell'intervento dell'area di sedime del fabbricato; per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno, aumentata di cm. 15.

12 - Ai fini del passaggio tra superficie utile netta (Su) e volume lordo (V) di un edificio va rispettata la seguente formula:

$$Su \times 4,5 = V$$

dove il fattore 4,5 indica l'altezza virtuale di piano.

Risultato analogo si ottiene moltiplicando la superficie utile lorda (ricavata dalla superficie utile netta SU aumentata degli elementi non conteggiati nel calcolo secondo la dizione del precedente punto 1.1) 1.2) 1.3.b) 1.3.f) per l'altezza reale del piano, normalmente considerato di m. 3, secondo la seguente formula: $Sul \times 3 = \text{volume}$.

Art. 7 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI

1 - L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è da correlarsi alla superficie territoriale (St).

2 - L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è da correlarsi alla superficie fondiaria (Sf).

Essi si applicano negli IED.

Nel caso di IED conseguenti a PUA, la somma delle superfici utili costruibili nei singoli lotti non può superare il valore ottenuto applicando l'indice di utilizzazione territoriale all'intera area oggetto del PUA.

Art. 8 - VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA

1 - Ogni volume edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie ad esso corrispondente sulla base del rispettivo indice di zona.

2 - Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG, la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato esistenti alla stessa data di adozione, ancorchè confinanti a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore a questo corrispondente, salvo quanto previsto dalla L.R. n. 24/1985 in materia di aree agricole.

3 - I vincoli di inedificabilità, derivanti da licenze edilizie o concessioni ad edificare già rilasciate, relativi alla zona rurale, rimangono confermati qualora il PRG non preveda una diversa destinazione per detta zona.

Art. 9 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI

1 - La superficie minima di intervento (Smi) fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso il rilascio della autorizzazione alla lottizzazione o della concessione edilizia sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

2 - L'utilizzazione totale degli indici fondiari - corrispondenti ad una determinata superficie - esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla superficie medesima, salvo il caso di ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la volumetria delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare gli indici di zona.

3 - Nella domanda intesa ad ottenere concessione edilizia dovrà risultare da esplicita dichiarazione del proprietario e del progettista, che non viene sottratta area asservita, in base agli indici di zona, ai fabbricati esistenti.

Il Sindaco, qualora lo ritenga opportuno, può richiedere certificati storici o altri documenti a comprova di quanto sopra.

Art. 10 - TRASCRIZIONI IN MAPPA

1 - Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata copia delle mappe aerofotogrammetriche, aggiornate a cura di detto ufficio sulla base delle costruzioni realizzate, su cui vengono annotate le aree di pertinenza definite in sede di rilascio delle concessioni edilizie.

Art. 11 - REGISTRO FONDIARIO

1 - Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della L.R. 24/1985, per ogni concessione edilizia rilasciata ai sensi degli artt. 3 e 5 della sopracitata legge, i dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere iscritti in uno specifico Registro Fondiario.

Sarà pure conservata una planimetria catastale sulla quale risultino individuati i terreni cui si applica il vincolo di cui sopra, che potrà essere unificata con quella prevista all'art. 10.

Art. 12 - DISTANZE TRA I FABBRICATI

1 - Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come di seguito riportato.

2 - Nelle ZTO A: per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

3 - In tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10.
Nelle zone di espansione residenziale è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

3 bis - Nel caso in cui nelle proprietà confinanti esistano edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG a distanza dal confine inferiore a 5 mt., le nuove costruzioni osserveranno la sola distanza dai confini.

4 - Non sono da osservarsi le distanze minime suddette quando entrambe le pareti prospicienti siano cieche e non presentino vedute; va comunque osservato il limite minimo di 5.00 ml.

E' consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del Codice Civile.

5 - All'interno del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 18 L. 765/67 e all'interno delle zone insediative previste dal presente PRG (Z.T.O., A, B, C, D, F), le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

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

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

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

6 - Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche.

7 - Ai fini dell'applicazione del presente articolo, con esclusione del punto 5, non si considerano i corpi di fabbrica interrati, secondo la definizione di cui all'articolo 83.

Art. 13 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DI ZONA

1 - Ad eccezione della ZTO di tipo A e salvo specifiche disposizioni riferite a singole zone di PRG, la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà è stabilita nella metà della distanza da osservarsi tra i fabbricati di cui ai primi tre commi del precedente articolo 12, con minimo di m. 5, salvo il caso di costruzione in aderenza.

2 - Distanze diverse, ed in particolare inferiori a quelle di cui al primo comma, possono essere consentite solo nel caso esista un atto di assenso debitamente registrato e trascritto con il quale i proprietari confinanti si impegnino per sé e per i loro aventi causa ad osservare comunque le distanze tra i fabbricati.

3 - Ai fini della determinazione delle distanze dai fabbricati, i confini delle zone sono assimilati ai confini di proprietà solamente nel caso di confini tra le zone residenziali (A-B-C) con esclusione del verde privato, e le seguenti zone: produttive (D), attrezzature pubbliche di quartiere (SP) ed impianti di interesse generale (F).

4 - Nell'ambito di piani urbanistici attuativi, con previsioni planivolumetriche, sono ammissibili distanze tra edifici privati e spazi pubblici inferiori rispetto a quelle precedentemente indicate ($D = \text{metà dell'altezza dei fabbricati}$, con minimo ml. 5) a condizione che:

a – gli spazi pubblici siano adibiti esclusivamente a piazza pubblica, oppure a parcheggio pubblico relativo ad attività commerciale/direzionale;

b – il piano terra dei fabbricati sia dotato di portico ad uso pubblico (larghezza minima ml. 4 ed altezza minima ml. 3 – articolo 58 del R.E.) lungo tutto lo sviluppo della prospicenza allo spazio pubblico (piazza pubblica o parcheggio pubblico relativo ad attività commerciale/direzionale);

c – in tutti i piani fuori terra dei fabbricati non sono ammessi sbalzi (poggioli, terrazze, ecc.) aggettanti sullo spazio pubblico.

Le suddette condizioni devono essere rispettate in corrispondenza di ogni lato del perimetro dello spazio pubblico e di ogni lato dell'edificio privato frontestanti (e non quindi nell'intero fabbricato).

5 - Le indicazioni riportate nei precedenti punti 3 e 4 non sono applicabili negli interventi assoggettati alle modalità di cui all'articolo 44 delle N.T.A. – attività produttive nelle zone residenziali e commerciali-direzionali.

Art. 14 - DISTANZE DALLE INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA'

1 - Ai sensi del combinato disposto del primo e secondo comma dell'articolo 27 L.R. 61/85 e dell'articolo 1 del D.M. 1.4.1968 n. 1404, le sottospecificate distanze minime dei fabbricati delle strade si applicano al di fuori:

- delle zone esistenti e già urbanizzate previste dal vigente PRG;
- dal perimetro di centri abitati definito in applicazione dell'art. 18 L. 765/67;
- dalle zone insediative previste dal PRG.

Le distanze di cui sopra si applicano con riferimento alla classificazione amministrativa della rete di viabilità esistente, vigente al momento dell'intervento.

Le distanze da applicarsi sono quelle di cui all'art. 4 del D.M. 1.4.1968 n. 1404.

Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.1968 n. 1404.

Nelle Z.T.O. B/1, B/2 B/3, B/4, B/5, B/6, C/1.1, C/1.2, C/1.3, C/1.4, C/1.5, C/1.6, C/2.4, C/2.5 le nuove costruzioni possono sorgere in allineamento con quelle esistenti.

2 - Le fasce di rispetto stradale risultanti dall'applicazione del presente articolo sono indicate nelle tavole 13.3.

3 - Per quanto attiene le nuove infrastrutture, comprese quelle derivanti dall'ammodernamento dell'esistente, le distanze di cui al presente articolo si applicheranno con riferimento alla ubicazione reale dell'opera eseguita e secondo i valori derivanti dalla classificazione di cui alle tavole 13.3.

Art. 15 - DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA

1 - Le distanze minime dalle nuove costruzioni dai corsi d'acqua, salvo il caso di diversa specificazione per le singole zone, determinano le seguenti fasce di rispetto:

per il fiume Bacchiglione:

- ml. 50 nelle zone agricole;
- ml. 10 nelle altre zone;

per gli altri corsi d'acqua demaniali:

- ml. 20 nelle zone agricole;

- sulla base delle norme relative alle distanze dai confini per le altre zone.

Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio d'acqua in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

Art. 16 - DISTANZE DAI CIMITERI

1 - Ai sensi della Legge 27.7.1934 n. 1265 Testo unico delle Leggi sanitarie, modificato con Legge 17.10.1957 n. 983, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml. 200, fatte salve minori distanze stabilite con i sottoelencati decreti:

- decreto del Medico Provinciale n. 46562 III° M in data 7/2/58, che ha ridotto la distanza a ml. 50.00 delle nuove costruzioni dal cimitero di Tencarola.
- decreto del Medico Provinciale n. 46563 III° M del 7/2/58, che ha ridotto la distanza a ml. 50.00 delle costruzioni dal cimitero di Selvazzano.

Le distanze suddette possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

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

Art. 17 - DISTANZE DEI FABBRICATI DA PARTICOLARI MANUFATTI

1 - Ai sensi e per gli effetti di cui al dodicesimo comma dell'articolo 27 L.R. 61/85 sono di seguito stabilite le distanze minime.

a) Per le abitazioni o locali destinati alla presenza continuativa di persone:

- dagli edifici industriali in genere: ml. 10, fatte salve diverse soluzioni approvate dalle autorità sanitarie;
- dagli edifici industriali ove si svolgano attività classificate insalubri di 1^a classe ai sensi del T.U. leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.07.34 n. 1265 secondo gli

elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 medesima legge: ml. 20 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie.

E' 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 alla applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplodenti;
- dalle pubbliche discariche: ml. 150 fatte salve diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie;
- dagli impianti militari: ml. 100, salve diverse disposizioni derivanti da specifiche leggi in materia;
- dagli impianti di depurazione: ml. 100.

b) Per tutte le costruzioni:

- dalle opere di presa degli acquedotti: ml. 50, salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie.

Art. 18 - EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZE INFERIORI A QUELLE DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI

1 - Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua, a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti articoli 14 e 15, nonché in adiacenza ai manufatti di cui all'art. 17 a distanza inferiore a quelle stabilite allo stesso articolo, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 L.R. 61/85, possono essere adeguati in base agli indici stabiliti per le varie zone, purchè l'ampliamento non sopravvanti verso il fronte di rispetto.

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;
- precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

2 - Gli edifici posti in adiacenza ai cimiteri, a distanza inferiore a quella di cui al precedente articolo 16, fatti salvi i disposti di cui alla legge 27.10.1957 n. 853, possono subire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 19 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEGLI I.E.D.

1 - Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone ove è consentito lo IED, salvo diversa specificazione definita per singole zone, sono di seguito riportate.

2 - Insediamenti residenziali

Ubicati in zone diverse dalla zona agricola:

Sup = superficie per opere di urbanizzazione primaria;

parcheggi pubblici = 5 mq/150 mc.

3 - Insediamenti industriali e artigianali

Sup = aree per opere di urbanizzazione primaria;

parcheggi pubblici = 5% della Superficie fondiaria;

Sus = aree per opere di urbanizzazione secondaria;

verde pubblico = 5% della Superficie fondiaria; il Comune può consentire la riduzione al 2% mediante convenzione in cui ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

4 - Insediamenti commerciali e direzionali

Ssp = superficie per spazi pubblici = 80% della superficie utile Su.

5 - Insediamenti misti

La dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

6 - Le aree cedute al Comune per soddisfare la dotazione di spazi pubblici negli IED fanno parte della superficie fondiaria, e di essi va tenuto conto anche nel caso di interventi successivi sulla stessa superficie fondiaria.

7 - Ai sensi dell'art. 22 della L.R. 61/85 si attribuisce ad ogni abitante 150 mc. di volume edificabile calcolato come indicato al precedente art. 6 punto 5, corrispondono a 33,33 mq. di SU.

8 - Sono esclusi da tale obbligo, gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e ristrutturazione senza cambio d'uso e ampliamento ad uso residenziale fino a 150 mc, in tal caso le superfici di cui sopra saranno monetizzate.

Art. 20 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI P.U.A.

1 - Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a PUA, salvo diversa specificazione definita per singole zone, sono di seguito riportate.

2 - P.U.A. per insediamenti residenziali

a) Sup = superficie per opere di urbanizzazione primaria

- strade; come da progetto;
- spazi a verde: 5.00 mq/ab.
- parcheggi: 5.00 mq/ab.

Totale a) 10.00 mq/ab.

oltre ai 3.00 mq/ab. di cui all'art. 26 L.R. 61/85.

b) Sus = superficie per opere di urbanizzazione secondaria

- aree per l'istruzione 4.50 mq/ab.
- aree per attrezzature di interesse collettivo, di cui mq. 1,5 (con un minimo per le aree di nuova espansione di mq. 5000) per chiese e servizi religiosi; 4.50 mq/ab.
- aree a verde pubblico e per impianti sportivi: 13.00 mq/ab.

Totale b) 22.00 mq/ab.

Totale a+b 32.00 mq/ab.

Ai sensi dell'art. 22 della L.R. 61/85 si attribuisce ad ogni abitante 150 mc. di volume edificabile calcolato come indicato al precedente art. 6 punto 6, che ai soli fini del calcolo degli standard corrispondono a 33,33 mq. di SU.

3 - Insediamenti industriali e artigianali

- a) Sup = aree per opere di urbanizzazione primaria;
- strade come da progetto;
- parcheggi pubblici = 10% della Superficie Territoriale;
- b) Sus = 10% della superficie territoriale; il Comune può consentire la riduzione al 4% mediante convenzione in cui ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

4 - Insediamenti commerciali e direzionali

Ssp = superficie per spazi pubblici = 100% della superficie utile (SU).

5 - Insediamenti misti

Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni.

Nelle zone commerciali la dotazione di spazi pubblici ricavata in sede di P.U.A. può essere quella prevista al precedente punto 3) per le zone artigianali e industriali; qualora in fase di attuazione vengano realizzati edifici con destinazione prevalente commerciale e direzionale, la dotazione complessiva di spazi pubblici, da verificarsi in sede di concessione edilizia, dovrà rispettare i limiti previsti al precedente punto 4).

In tal caso gli spazi pubblici, per la parte eccedente la quota prevista al punto 3), già reperita in sede di P.U.A., vanno ricavati all'interno della superficie fondiaria.

6 - Negli interventi soggetti a ristrutturazione urbanistica la dotazione minima di spazi pubblici è definita in sede di normativa specifica di zona oppure nelle apposite schede dell'allegato B.

Art. 21 - MODALITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI

1 - Le dotazioni di spazi pubblici sono assicurati mediante cessione di aree o vincoli di destinazione sia di aree pubbliche che di aree private ad uso pubblico.

In via alternativa per gli insediamenti turistici, commerciali e direzionali i rapporti relativi ai parcheggi, possono essere conseguiti, nei limiti del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private, da trasciversi nei pubblici registri immobiliari.

Le dotazioni definite dall'articolo 19 per gli IED, salvo i limiti previsti da contrarie disposizioni di legge, sono interamente conseguibili mediante vincolo di destinazione di aree private.

2 - È facoltà dell'Amministrazione di convenire la monetizzazione delle aree relative ad opere di urbanizzazione in tutti i casi in cui la loro estensione non raggiunga i 1000 mq. Tale possibilità è ammessa limitatamente alle opere di urbanizzazione secondaria anche nel caso di PUA con superficie territoriale inferiore a 5000 mq.

In luogo della corresponsione monetaria può essere convenuta l'esecuzione di opere di allacciamento ai pubblici servizi per un pari importo.

Art. 22 - PARCHEGGI PRIVATI

1 - Ai sensi dell'art. 2 della legge 24/3/1989 n. 122, nel caso di intervento di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, è necessario predisporre parcheggi privati, da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto, oppure in aree attigue non facenti parte del lotto purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

Le quantità da rispettarsi sono così definite:

- a) per fabbricati residenziali, un posto auto coperto per ciascun alloggio e comunque non meno di mq. 1,00 per ogni 10 mc. di volume; per gli edifici posti in zona B e C/1, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 61/85, la dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.
In caso di intervento di ristrutturazione edilizia o di ampliamento per ricavare una nuova unità abitativa, limitatamente agli edifici uni e bifamiliari esistenti, per una sola volta è consentito di individuare la dotazione di parcheggio sopra determinata in un posto auto scoperto ricavato in area di proprietà.
- b) per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq. 15,00 per ogni 100,00 (o frazione di 100 mq.) di Su;
- c) per attività commerciali con superficie di vendita maggiore di mq. 400,00: mq. 15,00 ogni mq. 100,00 di Su di vendita;
- d) per attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400,00: mq. 10,00 ogni 100 mq. (o frazione di 100 mq.) di Su;
- e) per attività alberghiere, sanitarie e simili: un posto auto ogni 2 camere e comunque non meno di mq. 10 ogni 100,00 mq. (o frazione di 100 mq.) di Su;
- f) per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq. 10,00 ogni mq. 100,00 mq. (o frazione di 100 mq.) di Su;
- g) per attività direzionali e simili: mq. 30,00 ogni mq. 100,00 mq. (o frazione di 100 mq.) di Su.

Nelle aree suddette oltre al posto macchina è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio.

2 - Le aree destinate ai parcheggi privati - interne od esterne, coperte o scoperte - devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.

CAPO III CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO

Art. 23 - DISPOSIZIONI GENERALI

1 - Le categorie d'intervento edilizio previste dal PRG sono quelle definite dall'art. 31 della L.N. 457/1978, con le ulteriori specificazioni dei successivi articoli, e precisamente:

- a) manutenzione ordinaria (MO)
- b) manutenzione straordinaria (MS)
- c) restauro e risanamento conservativo (RS)
- d) ristrutturazione edilizia (RTE)
- e) ristrutturazione urbanistica (RTU)

2 - Le categorie d'intervento edilizio ammissibili sono disciplinate dal titolo II° in relazione alle diverse ZTO.

In assenza di indicazioni sono ammesse tutte le categorie d'intervento previste nel presente articolo.

Art. 24 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

1 - Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di rinnovamento, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2 - Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 25 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

1 - Sono considerate di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (art. 31 L.N. 457/1978).

2 - Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli soggetti a demolizione per l'attuazione del piano, per i quali è consentita la sola manutenzione ordinaria.

3 - Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 26 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RS)

1 - Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono, conformemente a quanto previsto all'art. 31 lettera c) della L.N. 457/78, quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni di uso compatibili.

2 - In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previsti due gradi di restauro e risanamento conservativo, e precisamente:

a) Restauro grado 1 - (RS/1)

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive, nonché degli elementi decorativi;
- l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico;
- l'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici nè attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, nè attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura;
- il ripristino o l'apertura di nuovi fori è consentito e/o prescritto quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o con documentazione iconografica; i fori-vetrina per attività commerciali dovranno essere dimensionati nel rispetto della posizione, della forma, dei materiali delle aperture originarie;
- si ritiene ammissibile la suddivisione dell'edificio in più unità immobiliari, qualora non vengano suddivisi od interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettone dipinto.

b) Restauro grado 2 - (RS/2)

In aggiunta a quanto disposto per il RS/1 sono ammesse le opere di restauro che potranno giungere, per destinazioni d'uso compatibili con quella originaria, a interventi che, senza compromettere gli elementi e i sistemi da assoggettare alla conservazione, prevedano:

- adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi verticali;
- adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi orizzontali, anche con collegamenti e suddivisioni di unità immobiliari originarie;
- adeguamenti delle quote delle strutture orizzontali dei piani specialistici degli edifici, anche se già utilizzati per la funzione residenziale (quali i piani ammezzati, nobili o ultimi piani) purchè ciò non comporti pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alla modifica.

3 - E' prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi intesi come:

- aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- aggiunte o modificazione pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edifici e spazi liberi sia pubblici che privati.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche:

- le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio;
- brani o reperti di antiche vestigia pertinenti a fasi storiche dell'impianto urbano.

Art. 27 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RTE)

1 - Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si intendono, con riferimento all'art. 31 lettera d), della L.N. n. 457/78, quelli che, pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni dell'organismo edilizio preesistente aventi più significativa caratterizzazione e valore sotto i profili storico-architettonico, artistico-culturale e ambientale, sono rivolti anche a trasformarlo "mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente".

2 - In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previsti due gradi di ristrutturazione edilizia, e precisamente:

a) Ristrutturazione edilizia grado 1 - (RTE/1)

Fatte salve le premesse generali sono ammessi:

- interventi di risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con leggere modifiche alle quote d'imposta purchè non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno;
- interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- interventi di risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
- interventi sulla forometria, con conservazione di quella originaria, adeguamenti delle aperture in contrasto, ed eventualmente apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari, rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico-ambientale.

E' comunque escluso lo svuotamento e rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno.

b) Ristrutturazione edilizia grado 2 - (RTE/2)

In aggiunta a quanto disposto per la RTE/1 sono ammessi interventi fino al complesso rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- riproposizione delle forature rispettando i moduli di partitura e dimensione tradizionali, caratteristica dell'edilizia di valore ambientale;
- la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.

Dagli interventi ammessi è comunque esclusa la demolizione completa dell'edificio.

3 - E' prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi intesi come:

- aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edifici e spazi liberi sia pubblici che privati.

4 - Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche:

- le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio;
- brani o reperti di antiche vestigia pertinenti a fasi storiche dell'impianto urbano.

Art. 28 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RTU)

1 - Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi.

La normativa di cui al presente paragrafo, può essere riferita sia ad edifici singoli (ricomposizione del tessuto edilizio), sia ad ambiti territoriali più vasti, comprendenti più edifici (ricomposizione del tessuto urbanistico).

Nell'ambito delle zone sottoposte ad interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere compresi edifici per i quali sono prescritti interventi di restauro o ristrutturazione edilizia: per tali edifici il recupero potrà avvenire anche con singola concessione.

2 - Ricomposizione del tessuto edilizio (RTU/1)

a) Sostituzione edilizia (SE)

In questo caso le unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente, con il mantenimento dell'attuale configurazione dei lotti e della rete stradale.

In relazione alle caratteristiche degli edifici, sono previsti tre gradi di intervento:

a/1) Sostituzione edilizia grado 1 (SE/1)

E' ammessa la demolizione con riproposizione di tipologie tradizionali pertinenti con il contesto, secondo i criteri previsti nell'intervento di RTE/2; normalmente l'edificio deve essere ricostruito sullo stesso sedime; sono ammessi limitati spostamenti qualora ciò sia reso necessario per esigenze di carattere generale.

a/2) Sostituzione edilizia grado 2 (SE/2)

E' ammessa la demolizione con ricostruzione mantenendo il volume, l'altezza e la sagoma dell'edificio preesistente.

a/3) Sostituzione edilizia grado 3 (SE/3)

E' ammessa la demolizione dell'edificio preesistente e la costruzione di un nuovo edificio nel rispetto degli indici di zona e delle eventuali prescrizioni planivolumetriche riportate nelle tavole del PRG.

Negli interventi di sostituzione edilizia (SE) è ammessa la deroga delle distanze tra edifici e dai confini di cui al D.M. 1444/1968, previa costituzione di servitù tra le proprietà confinanti.

b) Ampliamenti (A)

Per alcune categorie di edifici sono ammessi interventi di ampliamento, consistenti nella costruzione di volume aggiuntivo che modifica ed integra il volume esistente. Il volume aggiuntivo può venire costruito in aderenza, oppure tramite ricomposizione volumetrica di manufatti esistenti nell'area di pertinenza dell'edificio.

c) Demolizione (D)

In relazione alle caratteristiche degli edifici sono previste le seguenti categorie d'intervento:

c/1) Demolizione grado 1 (D/1)

E' prevista la demolizione dell'edificio senza ricostruzione.

c/2) Demolizione grado 2 (D/2)

E' prevista la demolizione dell'edificio con trasferimento del volume secondo le indicazioni planivolumetriche ed i parametri edificatori riportati nelle tavole del PRG o nelle schede relative ai PUA.

d) Nuova costruzione (NC)

In relazione alle caratteristiche di zona, sono ammesse nuove costruzioni, con le seguenti categorie di intervento:

d/1) Nuova costruzione grado 1 (NC/1)

La costruzione del nuovo edificio deve rispettare gli indici di zona previsti dal PRG, nonché le eventuali prescrizioni planivolumetriche ed i parametri edificatori riportati nelle tavole di PRG e nei sussidi operativi di cui all'art. 75.

d/2) Nuova costruzione grado 2 (NC/2)

La costruzione del nuovo edificio deve rispettare gli indici di zona previsti dal PRG.

Con riferimento agli interventi nei quali è ammessa la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato, mantenendo inalterato il volume urbanistico, la sagoma e l'altezza, si precisa che:

- il volume e l'altezza sono definiti dal precedente articolo 6;
- la modifica alla sagoma è consentita esclusivamente per sottotetti ad uso soffitta con altezza inferiore a ml 2.40, a condizione che l'edificio esistente, anche successivamente agli interventi previsti, a condizione che l'edificio esistente, anche successivamente agli interventi previsti, abbia altezza massima inferiore a quella prescritta dalla zonizzazione del P.R.G.;
- la modifica al sedime è ammessa esclusivamente per ricondurre l'edificio al rispetto delle distanze;

- rimane fatta salva la possibilità di raggiungere gli indici di zona consentiti.

3 - Ricomposizione del tessuto urbanistico (RTU/2)

Nel caso di interventi riferiti ad ambiti territoriali comprendenti più edifici sono ammessi gli interventi previsti al paragrafo precedente, compresa la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, previa redazione di un PUA esteso all'intero ambito territoriale.

TITOLO II

ZONIZZAZIONE

CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 29 - ZONIZZAZIONE FUNZIONALE

La disciplina delle funzioni esercitabili, delle modalità d'intervento e dei parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi per l'attuazione del presente PRG è disposta per specifiche zone di seguito elencate:

1 - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- a) Zone di interesse architettonico ambientale (A)
 - nuclei storici (A/1)
 - ville e complessi monumentali (A/2)
 - verde privato (A/3)
- b) zone residenziali esistenti e di completamento (B/1-B/2-B/3-B/4-B/5-B/6-C/1.1-C/1.2-C/1.3-C/1.4-C/1.5-C/1.6-C/2.4-C/2.5)
- c) zone residenziali di ristrutturazione (B/7)
- d) zone residenziali di espansione (C/2.1)
- e) zone residenziali di espansione per edilizia privata ed edilizia economico-popolare (C/2.2)
- f) zone di espansione per residenza e servizi pubblici (C/2.3)

2 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)

- a) Zone per insediamenti artigianali ed industriali (D/1.1-D/1.2)
- b) zone per insediamenti commerciali e direzionali (D/2.1-D/2.2-D/2.3)
- c) zone per strutture ricettive ed alberghiere (D/3)

3 - ZONE AGRICOLE (E)

- a) zone agricole E/1
- b) zone agricole E/2.a
- c) zone agricole E/2.b
- d) zone agricole E/3

4 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO A LIVELLO DI QUARTIERE (SP)

- a) attrezzature scolastiche (SP/1)
- b) attrezzature di interesse comune (SP/2)
- c) aree a verde pubblico e a parco (SP/3)
- d) attrezzature per il gioco e lo sport (SP/4)
- e) aree a parcheggio (SP/5)

5 - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE A LIVELLO URBANO E SOVRACOMUNALE (F)

- a) attrezzature scolastiche (F/1)
- b) attrezzature sanitarie ed ospedaliere (F/2)

- c) attrezzature per il gioco e lo sport (F/3)
- d) parchi pubblici (F/4)
- e) attrezzature di interesse collettivo (F/5)
- f) attrezzature relative ai servizi di ordine pubblico e di protezione civile (F/6)
- g) attrezzature di servizio per le zone produttive (F/7)
- h) impianti tecnologici (F/8)
- i) cimiteri (F/9)
- l) parcheggi di interscambio (F/10)

6 - ZONE PER LA VIABILITA' (S)

7 - Vengono pure individuati nelle tavole di PRG:

- a) P.U.A. confermati;
- b) P.U.A. di progetto;
- c) ambiti di riqualificazione ambientale;
- d) progetti speciali;
- e) edifici di interesse storico-ambientale;
- f) ambiti di tutela per edifici di valore architettonico ed ambientale esterni alle ZTO A;
- g) attività produttive confermate nelle zone residenziali e commerciali-direzionali;
- h) attività produttive confermate nelle zone agricole;
- i) zone vincolate:
 - vincolo paesaggistico ai sensi delle L.N. 1497/1939 e 431/1985;
 - vincolo di rispetto fluviale ai sensi della L.R. 61/1985;
 - vincolo cimiteriale;
 - vincolo tecnologico.

Art. 30 - ZONIZZAZIONE PER AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

1 - Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'articolo 17 Legge 765/67, con relativo D.M. 02/04/1968 n. 1444 art. 2, e dell'art. 24 L.R. 61/85, il territorio comunale è suddiviso nelle zone territoriali omogenee sottospecificate nel prosieguo identificate con la sigla Z.T.O., e definite nel loro ambito spaziale con riferimento alle zone funzionali di cui al precedente articolo 29, sottorichiamate:

- Zona territoriale omogenea A
zone funzionali e loro porzioni di cui agli articoli 31, 32, 33, 34.
- Zona territoriale omogenea B
zone funzionali o loro porzioni di cui agli articoli 31, 35, 36.
- Zona territoriale omogenea C1
zona funzionale di cui all'articolo 31, 35.
- Zona territoriale omogenea C2
zona funzionale di cui all'articolo 31, 37, 38, 39.
- Zona territoriale omogenea D
zone funzionali di cui agli articoli 40, 41, 42, 43.
- Zona territoriale omogenea E
zona funzionale di cui all'articolo 47, 48, 49, 50.
- Zona territoriale omogenea F
zone funzionali di cui agli articoli 51, 52, 53, 54.

CAPO II

ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 31 - DISPOSIZIONI GENERALI NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1 - Nelle zone residenziali sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza;
- b) annessi alla residenza (garage, depositi attrezzi, tettoie, ecc.);
- c) uffici pubblici e privati;
- d) attività commerciali fino a 400 mq. per unità di sup. di vendita, limitatamente al piano terra degli edifici;
- e) attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- f) pensioni, ristoranti, bar;
- g) teatri e cinematografi;
- h) attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile massima di 150 mq. per unità, e comunque a giudizio del Sindaco sentita la CE;
- i) garages;
- l) officine di riparazione per veicoli, purchè sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purchè i locali siano dotati di ambienti acusticamente protetti;
- m) stazioni di servizio e distributori di carburanti;
- n) artigianato di servizio inteso come artigianato che non abbia necessità di opera o struttura in contrasto con la tipologia della zona;
- o) impianti sportivi privati a servizio della residenza;
- p) palestra ed altre attrezzature destinate ad attività sportive non agonistiche, motorie, riabilitative e simili private e/o pubbliche sino a 400 mq. di SU.

2 - Dalle zone residenziali sono escluse le seguenti destinazioni:

- a) depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali annesse e che siano limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
- b) attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq. per unità;
- c) attività commerciali all'ingrosso;
- d) industrie;
- e) discoteche o sale da ballo
- f) ospedali e case di cura;
- g) caserme e istituti di pena;
- h) mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- i) stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti antigienici;
- l) le attività insalubri di 1^a classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 T.U. - Leggi Sanitarie R.D. n. 1265/1934;
- m) ogni altra attività che, a giudizio del Sindaco sentita la CEO risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

3 - Le attività complementari alla residenza di cui al paragrafo 1 del presente articolo, in caso di cambio di destinazione d'uso riferita ad immobili esistenti, possono essere autorizzate a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di spazi pubblici di urbanizzazione primaria secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni e a condizione che non generino traffico che per tipo di mezzi e volume di spostamenti

determini pericolo o disagio per la residenza circostante o risulti incompatibile con la viabilità di servizio.

4 - Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengono esercitate attività che risultano escluse ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possono conseguire le dotazioni di spazi pubblici di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 32 - ZONE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (A)

1 - INDIVIDUAZIONE

Le Z.T.O. A comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi, con l'individuazione delle seguenti sottozone:

a) NUCLEI STORICI (A/1)

Comprende i nuclei storici minori; centri frazionali, borgate, ecc.

b) VILLE E COMPLESSI MONUMENTALI (A/2)

Comprende gli edifici isolati di valore architettonico, con annessi parchi, giardini od ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata.

c) VERDE PRIVATO (A/3)

Comprende i parchi, giardini o ambienti di particolare valore ambientale e paesaggistico, non connessi a ville o complessi monumentali.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dell'art. 31 per zone residenziali.

Nelle zone A/2 ed A/3 sono inoltre sempre escluse le destinazioni di cui ai punti d) g) h) i) l) m) n) del paragrafo 1 del precedente art. 31.

Qualora le ZTO A siano confinanti con zone agricole, sono ammesse le attività connesse all'agricoltura, previste dal paragrafo 2 dell'art. 51.

3 - MODALITA' D'INTERVENTO

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31 della L.N. n. 457/78, con le specificazioni di cui al Titolo I, Capo III.

Nelle tavole del PRG sono indicati i gradi di protezione degli edifici ai quali corrispondono gli interventi ammessi, in relazione al citato art. 31 della L.N. n. 457/1978 ed alle prescrizioni del presente paragrafo.

Considerato che in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori storici, architettonici, tipologici ed ambientali, gli interventi di recupero di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 31 L.N. 457/1978 si possono articolare in una gamma di livelli differenziati, anche per parti del singolo organismo edilizio, il PRG definisce la gamma degli interventi ammissibili per ogni unità edilizia.

In sede di rilievo critico possono altresì emergere elementi tali da richiedere una maggiore cautela negli interventi edilizi, in tal caso, su parere conforme della CE, il Sindaco può disporre l'applicazione di una graduatoria di maggior tutela rispetto a quella prevista dal PRG.

Per quanto riguarda le singole sottozone, valgono le seguenti norme:

3.1) NUCLEI STORICI (A/1)

Il PRG si attua nel seguente modo:

1) Edifici di interesse storico-ambientale

Valgono le prescrizioni dell'art. 33.

2) Edifici privi di valore

- mediante IED sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia grado 2 (RTE/2).

3) Stralciato

4) Aree libere

Stralciato

5) Verde privato

Valgono le prescrizioni di cui al successivo punto 3.3.

6) Percorsi

Sono individuati all'interno dei nuclei storici i percorsi matrice e percorsi di impianto, con riferimento a quanto contenuto nei sussidi operativi di cui all'art. 75 della presente normativa.

3.2) VILLE E COMPLESSI MONUMENTALI (A/2)

Il PRG si attua nel seguente modo:

1) Edifici di interesse storico-ambientale

Valgono le prescrizioni dell'art. 33.

2) Edifici privi di valore

a) mediante IED sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia di grado 1, (SE/1) e grado 2 (SE/2), nonchè l'ampliamento in misura non superiore a 50 mq. di Su per unità abitativa;

L'altezza massima non può comunque superare l'altezza degli edifici circostanti di valore architettonico o ambientale.

3) Annessi rustici e allevamenti aziendali

Sono ammesse le attività connesse all'agricoltura, con le seguenti prescrizioni:

a) mediante IED sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia di grado 1 (SE/1) e grado 2 (SE/2);

b) mediante PUA sono ammessi tutti gli altri interventi nel rispetto dei limiti fissati dalla L.R. 24/85; è ammessa la trasposizione di volume nell'ambito della zona o verso zone agricole contigue;

c) è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso da annesso rustico o allevamento aziendale a residenza solamente per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG.

4) Aree libere

Vanno conservati i parchi ed i giardini esistenti.
Non sono ammesse nuove costruzioni.

3.3) VERDE PRIVATO (A/3)

3.3.1 La destinazione a verde privato può costituire zona a se stante, oppure può essere compresa all'interno di altre zone territoriali omogenee, nel qual caso essa assume il valore di vincolo per l'uso dell'area indicata.

3.3.2 Quando la destinazione a verde privato costituisce zona territoriale omogenea, il PRG si attua nel seguente modo:

1) Edifici di interesse storico-ambientale

Valgono le prescrizioni dell'art. 33.

2) Edifici privi di valore

a) mediante IED sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia di grado 1 (SE/1);

3) Aree libere

Vanno conservati i parchi ed i giardini esistenti.
Non sono ammesse nuove costruzioni.

3.3.3 Quando la destinazione a verde privato è compresa all'interno di un'altra zona territoriale omogenea, il PRG si attua nel seguente modo:

a) nell'area classificata a verde privato valgono le norme di cui al precedente comma.

4 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi edilizi nelle zone A/1 e A/2, devono rispettare le indicazioni contenute nei sussidi operativi di cui all'art. 75.

Art. 33 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1 Nelle planimetrie del PRG, sono individuati con apposita simbologia, gli immobili e le aree vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939, nonché gli edifici di interesse storico-ambientale, con le seguenti categorie:

a) Edifici con grado di protezione 1

Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui si propone la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna.

b) Edifici con grado di protezione 2

Edifici di valore storico ed architettonico di cui si propone la conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno.

c) Edifici con grado di protezione 3

Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione dell'involucro esterno e di elementi strutturali e funzionali interni.

d) Edifici con grado di protezione 4

Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, fortemente degradati e/o parzialmente ristrutturati, di cui interessa il ripristino dell'involucro esterno, secondo le caratteristiche ed i modelli originari.

1.2 All'interno delle ZTO A di cui al precedente art. 32 e degli ambiti di tutela di cui al successivo art. 34 vengono altresì individuati gli edifici privi di valore, corrispondenti ad edifici antichi ormai completamente trasformati, oppure edifici recenti privi di valore storico e ambientale.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Per gli edifici con grado di protezione 1) e 2) sono ammesse le destinazioni di cui ai punti a) b) c) d) e) f) del paragrafo 1 dell'art. 31.

Per gli edifici con grado di protezione 3) 4) sono altresì ammesse, oltre alle precedenti, le destinazioni di cui al punto n) del paragrafo 1 dell'art. 31.

Per tutti gli edifici di interesse storico-ambientale confinanti o compresi nelle zone agricole, è altresì ammesso l'utilizzo per finalità agrituristiche, e, solamente per le parti non residenziali, l'utilizzo come annessi rustici ed allevamenti aziendali.

3 - MODALITA' D'INTERVENTO

Il PRG si attua attraverso IED, con i seguenti interventi:

a) Edifici con grado di protezione 1

Sono previsti interventi di restauro grado 1) (RS/1).

b) Edifici con grado di protezione 2

Sono previsti interventi di restauro grado 2 (RS/2).

c) Edifici con grado di protezione 3

Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia grado 1 (RTE/1); in seguito alla presentazione della documentazione descritta all'art. 11 punto N del R.E., previo parere della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L.R. 31.10.1994, n. 63, gli edifici che non rispettano le caratteristiche della presente categoria di classificazione possono essere soggetti alla variazione del grado di protezione da 3 a 4, nel rispetto delle procedure stabilite per il caso di variante rientrante nelle disposizioni previste dall'art. 50, comma 4, lettera b) della L.R. 27.6.1985, n. 61, e successive modifiche ed integrazioni.

d) Edifici con grado di protezione 4

Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia grado 2 (RTE/2); in seguito alla presentazione della documentazione descritta all'art. 11 punto N del R.E., previo parere della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L.R. 31.10.1994, n. 63, gli edifici che non rispettano le caratteristiche della presente categoria di

classificazione possono essere soggetti alla variazione del grado di protezione da 4 ad edifici privi di valore, nel rispetto delle procedure stabilite per il caso di variante rientrante nelle disposizioni previste dall'art. 50, comma 4, lettera b) della L.R. 27.6.1985, n. 61, e successive modifiche ed integrazioni.

e) Edifici privi di valore

Sono previsti interventi di sostituzione edilizia grado 2 (SE/2).

4 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

(Stralciato)

Art. 34 - AMBITI DI TUTELA

1 - INDIVIDUAZIONE

Per gli edifici di interesse storico-ambientale non compresi nelle zone A vengono individuati nella tavola 13.1 del PRG gli ambiti di tutela.

Essi riguardano le aree di pertinenza funzionale e formale dell'edificio, delimitati da elementi fisici e/o naturali (alberi, siepi, carrarecce, sentieri, ecc.), o da recinzioni e confini di proprietà, che concorrono alla formazione dell'unità ambientale dove sorge l'immobile.

Di conseguenza le modalità di intervento e/o di vincolo si applicano anche a questi elementi.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dal PRG per le zone e/o gli edifici inseriti negli ambiti di tutela.

3 - MODALITA' D'INTERVENTO

3.1 - Edifici di interesse storico-ambientale

Valgono le prescrizioni dell'articolo 33.

3.2 - Edifici privi di valore

a) mediante IED sono ammessi interventi di sostituzione edilizia di grado 1 (SE/1).

3.3 - Annessi rustici ed allevamenti aziendali

Negli ambiti di tutela compresi nelle zone agricole sono ammesse le attività connesse all'agricoltura, con le seguenti prescrizioni:

a) mediante IED sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia di grado 1 (SE/1), nonché l'ampliamento nei limiti fissati dalla L.R. 24/1985 nonché dalle prescrizioni di zona;

b) *(Stralciato)*

c) *(Stralciato)*

d) (*Stralciato*)

3.4 - Aree libere

Vanno conservate le alberature di pregio esistenti, potenziando l'assetto arboreo con l'uso di essenze locali.

Sono ammessi gli interventi di cui ai precedenti paragrafi 3.1), 3.2), 3.3).

Non sono ammesse nuove costruzioni, salvo che per gli ambiti di tutela riferiti ad edifici con gradi di protezione 3) e 4), dove l'edificazione è regolata dalle norme relative alla sottozona in cui è compreso l'ambito e l'edificio deve rispettare le prescrizioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche contenute nei sussidi operativi di cui al successivo art. 75.

4 - Gli interventi relativi agli edifici d'interesse storico-ambientale devono rispettare le prescrizioni, direttive ed indirizzi contenuti nei sussidi operativi di cui al successivo art. 75; in attesa dell'approvazione di detti sussidi sono ammessi solamente interventi di restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.

Art. 35 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

1 – INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse alle zone A, per le quali il PRG prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici.

Esse vengono classificate tenendo conto di alcuni parametri fondamentali, quali:

- l'epoca di formazione;
- le caratteristiche urbanistiche e morfologiche dell'insediamento;
- le caratteristiche tipologiche degli edifici;
- gli indici urbanistici ed edilizi.

2 - POLITICHE DEL PRG

Nelle zone residenziali di completamento il PRG persegue i seguenti obiettivi:

- a) l'incremento, quantitativo e qualitativo, della dotazione di "standards" urbanistici, in particolare per quanto riguarda gli spazi a servizio della residenza;
- b) il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano, mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano;
- c) il completamento urbanistico, mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi;
- d) il completamento edilizio, mediante la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti.

3 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 31.

4 - MODALITA' D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua generalmente per IED, salvo i casi particolari per i quali è previsto il P.U.A., disciplinati dal successivo art. 55, paragrafo 4.

Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Titolo I, Capo III, (compresi tutti gli interventi regolati dall'art. 28) mantenendo il volume esistente e comunque sempre fino al raggiungimento degli indici di zona; salvo diversa prescrizione riportata nelle tavole del PRG o nei successivi paragrafi.

Per gli edifici unifamiliari sono altresì ammessi ampliamenti anche oltre l'indice di zona nel limite massimo del 20% della superficie utile esistente, con un massimo di 150 mc. Ulteriori possibilità di ampliamento sono ammesse per specifiche zone, secondo le indicazioni riportate nei successivi paragrafi.

Nelle norme di zona vengono indicate l'altezza massima ed il numero dei piani; nelle tavole del PRG per alcune particolari zone vengono indicate altezze diverse, alle quali va rapportato il numero dei piani.

Nelle aree libere l'edificazione è regolata dalle norme di zona, riportate nei successivi paragrafi.

Per la ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti, limitatamente agli interventi fino a due alloggi, la superficie complessiva non residenziale potrà essere contenuta entro il 40% della superficie utile prevista dal P.R.G..

5 - ZONE EDIFICATE PRIMA DEL 1967 (B/1 – B/2 - C/1.6 - C/2.5)

Comprendono gli insediamenti residenziali realizzati prima del 1967, data di adozione del primo PRG.

Le direttive del PRG tendono a:

- migliorare la qualità ambientale degli insediamenti;
- potenziare le opere di urbanizzazione primaria, aumentando altresì la dotazione di verde e parcheggi;
- favorire la ristrutturazione e la sostituzione degli edifici esistenti, anche mediante l'aumento dei volumi esistenti e la dotazione di locali accessori alla residenza;
- favorire la ristrutturazione urbanistica in senso residenziale delle aree occupate da impianti produttivi superati e/o obsoleti, subordinandola alla cessione di aree per l'urbanizzazione primaria (parcheggi e verde).

Oltre alle norme generali di cui al precedente paragrafo 4, valgono anche le seguenti norme.

La sopraelevazione degli edifici unifamiliari esistenti, aventi distanza dai confini compresa tra 3 e 5 ml., è ammessa in allineamento con la sagoma del piano inferiore fino ad una altezza massima complessiva di ml. 6,50 (non sono ammesse ulteriori sopraelevazioni del solaio - falde di copertura per la realizzazione di sottotetti). Non è ammessa la costruzione di aggetti o sbalzi la cui estremità non rispetti la distanza minima dai confini di ml. 3,00 eccezion fatta per le cornici di gronda le quali potranno avere un aggetto massimo di cm. 50.

Nelle aree libere sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto degli indici di zona.

A seconda delle caratteristiche morfologiche e tipologiche prevalenti vengono individuate le seguenti sottozone:

1) Zone B/1

Zone dove prevalgono edifici condominiali isolati

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,65 mq/mq.
- P = numero dei piani = 4
- H = altezza massima = 12,50 ml.

2) Zone B/2

Zone dove prevalgono edifici uni-bifamiliari.

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq.
- P = numero dei piani = 2;
- H = altezza massima = 7,50 ml.

3) Zone C/1.6

Zone dove prevalgono edifici uni-bifamiliari.

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq.
- P = numero dei piani = 2;
- H = altezza massima = 7,50 ml.

4) Zone C/2.5

Zone dove prevalgono edifici uni-bifamiliari.

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq.
- P = numero dei piani = 2;
- H = altezza massima = 7,50 ml.

6 - ZONE EDIFICATE DAL 1967 AL 1974 (B/3 - B/4 - C/1.1 - C/1.2)

Zone edificate sulla base del PRG del 1967 fino all'adozione del secondo PRG del 1974.

Le direttive del PRG tendono a:

- migliorare la qualità ambientale degli insediamenti;
- potenziare le opere di urbanizzazione primaria, raggiungendo ove possibile i limiti minimi di cui al D.M. 1444/1968;
- favorire la manutenzione e l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti.

Oltre alle norme generali di cui al precedente paragrafo 4, valgono anche le seguenti norme.

La sopraelevazione degli edifici unifamiliari esistenti, aventi distanza dai confini compresa tra 3 e 5 ml., è ammessa in allineamento con la sagoma del piano inferiore fino ad una altezza massima complessiva di ml. 6,50 (non sono ammesse ulteriori sopraelevazioni del solaio - falde di copertura per la realizzazione di sottotetti). Non è ammessa la costruzione di aggetti o sbalzi la cui estremità non rispetti la distanza minima dai confini di ml. 3,00 eccezion fatta per le cornici di gronda le quali potranno avere un aggetto massimo di cm. 50.

Nelle aree libere sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto degli indici di zona.

A seconda delle caratteristiche morfologiche prevalenti vengono individuate le seguenti sottozone:

1) Zone B/3

Zone dove prevalgono edifici condominiali isolati ad alta densità.

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,65 mq/mq.;
- P = numero dei piani = 6;
- H = altezza massima = 18,50 ml.

2) Zone B/4

Zone dove prevalgono edifici condominiali a media densità.

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq.;
- P = numero di piani = 4;

- H = altezza massima = 12,50 ml.

3) Zone C/1.1

Zone dove prevalgono edifici uni-bifamiliari a media densità.

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,35 mq/mq.;
- P = numero dei piani = 2;
- H = altezza massima = 7,50 ml.

4) Zone C/1.2

Zone dove prevalgono edifici uni-bifamiliari a bassa densità su grandi lotti.

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,15 mq/mq.;
- P = numero dei piani = 2;
- H = altezza massima = 7,50 ml.

7 - ZONE EDIFICATE DOPO IL 1974 (B/5 - B/6 - C/1.3 - C/1.4)

Comprendono gli insediamenti realizzati sulla base del secondo PRG dopo il 1974.

Le direttive del PRG tendono a completare gli insediamenti, utilizzando la capacità insediativa residua.

Valgono le norme generali di cui al precedente paragrafo 4.

Per gli insediamenti realizzati attraverso PUA vengono confermate le previsioni dei PUA, salvo la possibilità di varianti di adeguamento alla presente normativa.

Vengono individuati nelle tavole del PRG i lotti ineditati sui quali, similmente alle aree libere, sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle norme di zona.

A seconda delle caratteristiche morfologiche prevalenti vengono individuate le seguenti sottozone.

1) Zone B/5

Zone dove prevalgono edifici condominiali isolati ad alta densità.

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,65 mq/mq.;
- P = numero dei piani = 6;
- H = altezza massima = 18,50 ml.

2) Zone B/6

Zone dove prevalgono edifici condominiali a media densità.

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq.;
- P = numero dei piani = 4;
- H = altezza massima = 12,50 ml.

3) Zone C/1.3

Zone dove prevalgono edifici uni-bifamiliari a media densità.

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,3 mq/mq.;
- P = numero dei piani = 2;
- H = altezza massima = 7,50 ml.

4) Zone C/1.4

Zone dove prevalgono edifici uni-bifamiliari a bassa densità su grandi lotti.

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,15 mq/mq.;

- P = numero dei piani = 2;
- H = altezza massima = 7,50 ml.

8 - ZONE SEMIRURALI (C/1.5 - C/2.4)

Comprendono gli insediamenti realizzati lungo strade rurali preesistenti, dove coesistono edifici rurali tradizionali ed edifici residenziali di tipo urbano.

Le direttive del PRG tendono a:

- migliorare la qualità ambientale degli insediamenti;
- confermare il prevalente carattere rurale della zona;
- favorire la ristrutturazione degli edifici residenziali urbani, perseguendo un corretto inserimento del contesto ambientale.

Valgono le norme generali previste al paragrafo 4 e quelle specifiche previste al precedente paragrafo 5.

Vanno applicati i seguenti parametri urbanistici:

1) Zone C/1.5

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq/mq.;
- P = numero dei piani = 2;
- H = altezza massima = 7,50 ml.

2) Zone C/2.4

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq/mq.;
- P = numero dei piani = 2;
- H = altezza massima = 7,50 ml.

Art. 36 - ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE (B/7)

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PRG prevede interventi di ristrutturazione urbanistica, mediante:

- la ridefinizione del disegno urbano;
- la ristrutturazione singola o d'insieme degli edifici esistenti;
- la costruzione di nuovi edifici;
- il recupero di spazi pubblici a servizio della residenza;
- la riorganizzazione della viabilità e dell'arredo urbano.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 31.

3 - MODALITA' D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua mediante PUA.

La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel PUA deve rispettare i limiti previsti dall'art. 20, paragrafo 2/a per la sola parte relativa alle opere per urbanizzazione primaria; salvo diverse indicazioni riportate nelle schede di cui all'allegato B.

Per gli edifici esistenti sono ammessi, mediante IED gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RS),

ristrutturazione edilizia (RTE) con mantenimento della destinazione d'uso attuale qualora sia residenziale.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici sono riportati nelle schede relative ai PUA di cui all'allegato B.

5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle tavole 13.3 del PRG vengono riportate per alcune zone significative indicazioni riguardanti:

- l'organizzazione morfologica dell'insediamento;
- le tipologie edilizie;
- i parametri urbanistici ed edilizi;
- il sistema degli spazi pubblici;
- il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili.

Tali indicazioni hanno valore orientativo per la redazione dei PUA, ed in particolare per il coordinamento delle previsioni urbanistiche relative a zone territoriali omogenee contigue.

Art. 37 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C/2.1)

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, destinati all'edilizia privata.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 31.

3 - MODALITA' D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua attraverso PUA.

La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacita' insediativa prevista nel PUA, deve rispettare i limiti previsti dall'articolo 20.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici sono riportati nelle schede relative ai PUA.

5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Eventuali prescrizioni particolari sono contenute nelle schede relative ai PUA riportate nell'allegato B.

Art. 38 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE PER EDILIZIA PRIVATA ED EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (C/2.2)

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale, comprendenti sia l'edilizia privata, sia l'edilizia economica e popolare (PEEP).

2 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme dell'articolo 31.

3 - MODALITA' D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua attraverso PUA, con le seguenti modalita':

- a) viene prescritto un indice di utilizzazione territoriale, dal quale si ottiene la superficie utile residenziale massima realizzabile nella zona;
- b) la dotazione di spazi pubblici relativa alla capacita' insediativa prevista nel PUA, deve rispettare i limiti previsti dall'articolo 20, paragrafo 2;
- c) (*Stralciato*)
- d) la delimitazione di tale area viene eseguita in sede di PUA.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici sono riportati nelle schede relative ai PUA.

5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Eventuali prescrizioni particolari sono contenute nelle schede relative ai PUA riportate nell'allegato B.

Art. 39 - ZONE DI ESPANSIONE PER RESIDENZA E SERVIZI PUBBLICI (C/2.3)

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale, ed a spazi pubblici per servizi della residenza.

2 - DESTINAZIONI D'USO

- a) Residenza: valgono le norme dell'articolo 31.
- b) Servizi pubblici: valgono le norme dell'articolo 52 per le diverse destinazioni specifiche.

3 - MODALITA' D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua attraverso PUA, con le seguenti modalita':

- a) viene prescritto un indice di utilizzazione territoriale, dal quale deriva la superficie utile residenziale massima realizzabile nella zona;

- b) una quota parte dell'area, secondo le indicazioni riportate nelle schede di cui all'allegato B, è destinata ad attrezzature e servizi pubblici;
- c) la delimitazione delle aree da cedere viene eseguita in sede di PUA.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici sono riportati nelle schede relative ai PUA di cui all'allegato B.

5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Eventuali prescrizioni particolari sono contenute nelle schede relative ai PUA.

CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)

Art. 40 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)

1 - Le zone per insediamenti produttivi (D) a seconda delle caratteristiche funzionali morfologiche e tipologiche vengono suddivise nelle seguenti sottozone:

- 1) Zone per insediamenti industriali ed artigianali (D/1);
- 2) zone per insediamenti commerciali e direzionali (D/2);
- 3) zone per strutture ricettive ed alberghiere (D/3).

2 - Nelle "zone D/1 per insediamenti produttivi, artigianali ed industriali" sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività produttive, industriali, artigianali e di servizio;
- b) uffici pubblici e privati;
- c) mostre e negozi, a servizio delle attività produttive;
- d) impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
- e) impianti ed attività a servizio del traffico (garages, officine, distributori, ecc.);
- f) attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.;
- g) abitazione per il titolare ed il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq. di SU calcolata secondo i parametri dell'art. 6 per unità produttiva (resta inteso che l'aggregazione di più unità produttive in un unico edificio o in più edifici facenti parte di un unico lotto vanno considerati come un'unica unità).

3 - Nelle "zone D/2 per insediamenti commerciali e direzionali" sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) negozi;
- b) attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita;
- c) attività commerciali all'ingrosso;
- d) impianti di stoccaggio merci magazzini, depositi;
- e) attività di spedizione merci, corrieri, deposito automezzi;
- f) mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- g) impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- h) attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti, connesse alle attività commerciali e di stoccaggio dotate di licenza di commercio;
- i) uffici pubblici e privati;
- l) impianti ed attività a servizio del traffico (garages, officine, distributori, ecc.);
- m) attrezzature ricettive per la ristorazione;
- n) attività artigianali esistenti;
- o) abitazioni per il titolare ed il personale di custodia dell'impianto, nelle misure massime di 120 mq. per unità produttiva calcolata secondo i parametri dell'art. 6;
- p) palestra ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili private e/o pubbliche;
- q) poliambulatori medici e laboratori di analisi.

4 - Nelle "zone D/3 per strutture ricettive ed alberghiere" sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività ricettive di cui alla L.R. 24/1988, quali alberghi, motel, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere;
- b) negozi compresi o collegati alle attività ricettive;

- c) mostre, sale da esposizioni e convegni;
- d) uffici pubblici e privati collegati alle attività ricettive;
- e) impianti ed attività a servizio del traffico (garages, officine, distributori, ecc.);
- f) abitazioni per il titolare, il personale di custodia e gli addetti non residenti.

5 - Gli insediamenti di industrie insalubri di prima classe di cui all'articolo 216 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con regio decreto 27/7/1934 n. 1265 e successive modifiche sono consentiti nelle zone D/1, a condizione che siano previsti idonei impianti per la protezione dagli inquinamenti, previo parere dell'ULSS, CEO o eventualmente di un'apposita commissione tecnica nominata dall'Amministrazione.

6 - Per le zone D/1 il rilascio della concessione è subordinato alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, WC, pronto soccorso, sale ristoro e riunioni e simili) per una quota minima della superficie utile pari a 5 mq. ogni 100 mq. e comunque pari a quella prevista dalla legislazione igienico-sanitaria del lavoro.

7 - Tra i volumi tecnici sono compresi i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini, ecc.); in questo caso i volumi tecnici non vanno conteggiati nel calcolo delle superfici utili.

8 - Per gli edifici residenziali non collegati ad attività produttive compresi nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi gli interventi previsti dal Titolo I, capo III art. 24-25-26-27 delle presenti norme, mantenendo il volume esistente.

Art. 41 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI (D/1)

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti artigianali ed industriali finalizzati prevalentemente alla produzione.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 40, paragrafo 2.

3 - MODALITA' D'INTERVENTO

A seconda del tipo di intervento tali insediamenti si suddividono in:

a) Zone di completamento (D/1.1)

Zone totalmente o parzialmente edificate, di cui il PRG prevede il completamento mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.

In queste zone il PRG si attua per IED.

La dotazione di spazi pubblici deve rispettare il limite minimo di cui all'art. 19, paragrafo 3.

b) Zone di espansione (D/1.2)

Zone destinate a nuovi insediamenti.

In queste zone il PRG si attua per PUA.

La dotazione di spazi pubblici deve rispettare i limiti minimi previsti dall'art. 20, paragrafo 3.

Una quota del 50% della capacità insediativa totale è possibile riservarla al P.I.P.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

Il PRG si attua applicando i seguenti indici:

a) Zone di completamento (D/1.1)

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,70 mq/mq.
- Sc = superficie coperta = 60% della superficie fondiaria
- H = altezza massima = 10.00 ml., con esclusione dei volumi tecnici; si considerano volumi tecnici anche le maggiori altezze necessarie per l'installazione dei carriponte.
- Su = superficie utile per abitazioni annesse = massimo 120 mq.

b) Zone di espansione (D/1.2)

- U_t = indice di utilizzazione territoriale = 0,5 mq/mq.
- Sc = superficie coperta = 60% della S_f ;
- H = altezza massima = 10.00 ml, con esclusione dei volumi tecnici; si considerano volumi tecnici anche le maggiori altezze necessarie per l'installazione dei carri ponte.
- Su = superficie utile per abitazioni = 120 mq.

Art. 42 - ZONE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI (D/2)

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti di tipo commerciale e direzionale.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 40, paragrafo 3.

3 - MODALITA' D'INTERVENTO

A seconda del tipo di intervento tali insediamenti si dividono in:

1) Zone di completamento (D/2.1)

Zone totalmente o parzialmente edificate, di cui il PRG prevede il completamento mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.

In queste zone il PRG si attua per IED.

La dotazione di spazi pubblici deve rispettare il limite minimo di cui all'art. 19, paragrafo 4.

2) Zone di ristrutturazione (D/2.2)

Di queste zone il PRG prevede la ristrutturazione urbanistica mediante la ridefinizione del disegno urbano, la ristrutturazione e/o la sostituzione degli edifici esistenti, la riconversione d'uso, la costruzione di nuovi edifici, la dotazione di spazi per servizi pubblici, la riorganizzazione della viabilità.

In queste zone il PRG si attua per P.U.A.

La dotazione di spazi pubblici deve rispettare i limiti previsti dall'art. 20, paragrafo 4, per la sola parte relativa alle opere di urbanizzazione primaria; salvo diverse indicazioni riportate nelle schede di cui all'allegato B.

3) Zone di espansione (D/2.3)

Zone destinate a nuovi insediamenti.

In queste zone il PRG si attua per PUA.

La dotazione di spazi pubblici deve rispettare i limiti minimi previsti dall'art. 20, paragrafo 4.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

1) Zone di completamento (D/2.1)

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,70 mq/mq.
- H = altezza massima $H = 9.50$ ml. con esclusione di volumi tecnici.
- S_u = superficie utile per abitazioni = 120 mq.
- S_c = superficie coperta = 60%.

2) Zone di ristrutturazione (D/2.2)

I parametri urbanistici ed eventuali prescrizioni particolari sono riportati nelle schede relative ai PUA di cui all'allegato B.

3) Zone di espansione (D/2.3)

- U_T = indice di utilizzazione territoriale = 0,5 mq/mq.
- H = altezza massima 9.50 ml. con esclusione dei volumi tecnici.
- S_C = superficie coperta = 50%.

Eventuali prescrizioni particolari sono riportate nelle schede relative ai PUA di cui all'allegato B.

Art. 43 - ZONE PER STRUTTURE RICETTIVE ED ALBERGHIERE (D/3)

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive ed alberghiere, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PRG prevede il completamento e la saturazione degli indici mediante l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti e l'utilizzazione delle aree ancora libere.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 40, paragrafo 4.

3 - MODALITA' D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua per IED.

La dotazione di spazi pubblici deve rispettare il limite minimo di cui all'art. 19, paragrafo 4.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq.;
- Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria;
- H = altezza massima = 9,50 ml., con esclusione dei volumi tecnici.

Art. 44 - ATTIVITA' PRODUTTIVE NELLE ZONE RESIDENZIALI E COMMERCIALI - DIREZIONALI

1 - INDIVIDUAZIONE

Nelle tavole di PRG vengono indicati con apposita simbologia gli insediamenti produttivi compresi nelle zone residenziali e commerciali-direzionali, attualmente occupati da attività artigianali, industriali e commerciali, con tipologie edilizie specialistiche non residenziali.

Il PRG valuta la compatibilità delle attività e dell'edificio produttivo con le caratteristiche funzionali e morfologiche della zona, stabilendo se l'attività è compatibile, nel qual caso essa può essere confermata; se invece è incompatibile l'attività deve essere trasferita mediante la ristrutturazione urbanistica dell'area interessata.

2 - ATTIVITA' CONFERMATE

2.1 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme dell'articolo 40, paragrafi 1 e 2.

Sono escluse le attività moleste od inquinanti, o comunque incompatibili con la residenza, ai sensi delle vigenti leggi sanitarie.

E' comunque ammesso il trasferimento dell'attività nelle zone produttive, secondo le modalità previste nel paragrafo 3 del presente articolo.

2.2 - MODALITA' D'INTERVENTO

Il PRG si attua mediante IED.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Titolo I, capo III purchè non venga cambiata la destinazione d'uso con altra incompatibile.

Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione tra il Comune ed i proprietari degli impianti, nella quale si stabiliscono:

- a) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale esistenti e da realizzare;
- b) l'indicazione delle infrastrutture a servizio degli insediamenti;
- c) tempi, modalità, garanzia ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi.

2.3 - PARAMETRI URBANISTICI

Si applicano gli indici e le norme previste per le zone artigianali industriali e commerciali-direzionali di completamento (D1 e D2), a seconda del tipo di attività

esistente, salvo i casi disciplinati dalle schede normative riportate nell'Allegato A della presente normativa."

Il rilascio della concessione è subordinato:

- a) alla realizzazione di spazi per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio;
- b) alla realizzazione di servizi interni, spogliatoi, docce, W.C., pronto soccorso, sale ristoro e riunioni e simili, per una quota della SU almeno pari a 5 mq. ogni 100 mq. e comunque pari a quella prevista dalle legislazioni igienico-sanitarie e del lavoro.

3 - ATTIVITA' DA TRASFERIRE

Per le attività di cui si prevede il trasferimento, è ammesso l'utilizzo dell'area con destinazione residenziale, con le seguenti prescrizioni:

- a) gli interventi sono soggetti a PUA; nel caso di piccoli impianti, con superficie del lotto inferiore a 2000 mq. l'intervento può essere eseguito attraverso IED con la stipula di un atto unilaterale d'obbligo con gli stessi contenuti della convenzione del PUA;
- b) vanno applicati gli indici e le norme della zona residenziale nella quale è inserita l'area;
- c) almeno il 30% dell'area deve essere riservata a spazi pubblici per servizi della residenza; tale quota assolve gli obblighi derivanti dall'articolo 19 nel caso di I.E.D. oppure dall'articolo 20 in caso di P.U.A..

In attesa della redazione del PUA sono ammessi solamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Art. 45 - ATTIVITA' PRODUTTIVE NELLE ZONE AGRICOLE

1 - INDIVIDUAZIONE

Nelle tavole di PRG vengono indicate, con apposita simbologia, gli insediamenti produttivi compresi nelle zone rurali, attualmente occupati da attività artigianali, industriali, commerciali.

Il PRG valuta la compatibilità dell'attività e dell'edificio produttivo con le caratteristiche funzionali e morfologiche della zona, stabilendo se l'attività è compatibile e quindi può essere confermata; oppure se è incompatibile e deve quindi essere trasferita, definendo in questo caso le condizioni.

2 - ATTIVITA' CONFERMATE

2.1 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme dell'articolo 40, paragrafi 2 e 3.

2.2 - MODALITA' D'INTERVENTO

Il PRG si attua attraverso IED.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Titolo I°, Capo III purchè non venga cambiata la destinazione d'uso con altra incompatibile.

Gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni e le direttive riportate nelle schede di cui all'allegato A alla presente normativa.

Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione tra il Comune ed i proprietari degli impianti, nella quale si stabiliscono:

- a) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale esistenti e da realizzare;
- b) l'indicazione delle infrastrutture a servizio degli insediamenti;
- b) tempi, modalità, garanzia ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi.

2.3 - PARAMETRI URBANISTICI

Il PRG si attua applicando i seguenti indici:

- a) ampliamento massimo fino al 100% della SU esistente alla data di adozione del PRG, ma comunque non superiore a 2000 mq. complessivi;
- b) la superficie coperta massima non può superare il 60% della superficie dell'area di pertinenza;
- c) H = altezza massima = 7,50 ml., con esclusione dei volumi tecnici;
- d) Ds = distanza dalla strada = 10 ml.
Df = distanza dai fabbricati = 10 ml.
Dc = distanza dai confini = 5 ml.

I limiti di cui sopra sono comprensivi delle edificazioni eventualmente concesse ai sensi delle L.R. 73/1978 e 1/1982.

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

3 - ATTIVITA' DA TRASFERIRE

Tutte le attività eventualmente esistenti nelle zone E/1 sono dichiarate incompatibili. Le modalità del trasferimento sono definite nelle schede dell'allegato A per ogni singola attività.

Art. 46 - ATTIVITA' COMMERCIALI

1 - DEFINIZIONI

1.1 - Spazio commerciale

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per spazio commerciale si intende qualsiasi ambito spaziale adibito allo svolgimento:

- a) delle attività commerciali disciplinate dalla legge 11 giugno 1971, n. 426;
- b) delle attività commerciali ambulanti di cui alla legge 19 maggio 1976, n. 398;
- c) delle attività concernenti gli esercizi pubblici di vendita e consumo di alimenti e bevande, di cui alla legge 14 ottobre 1976, n. 524;
- d) delle attività previste dall'articolo 45 della legge 11 giugno 1971, n. 426 e di cui alle disposizioni relative a dette norme richiamate.

1.2 - Centro commerciale

Per centro commerciale si intende una serie di spazi commerciali nei quali sia assicurata ai consumatori, attraverso la pluralità dei punti distributivi, una vasta possibilità di scelta tra i vari generi di merce.

Il centro commerciale è integrato da una serie di servizi per la collettività, in modo da assumere la funzione di centro erogatore di servizi integrato per la struttura urbana.

2 - TIPOLOGIA D'INTERVENTO

2.1 - La realizzazione di spazi commerciali segue le procedure previste per l'attuazione della zona in cui sono compresi.

La domanda di concessione per edifici destinati prevalentemente ad attività commerciali deve essere corredata da uno studio planivolumetrico che definisca:

- a) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, gli esercizi pubblici, gli uffici, ecc.;
- b) gli spazi pedonali a verde attrezzato di pertinenza delle attività;
- c) i collegamenti pedonali con i servizi pubblici di quartiere, sia esistenti che previsti;
- d) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti.

2.2 - La realizzazione di centri commerciali è ammessa solo mediante PUA ed esclusivamente nelle zone C/2.1, C/2.2, C/2.3, D/2 e comunque nel rispetto dell'art. 31 per le zone C.

I P.U.A., oltre a quanto previsto al precedente punto 2.1, dovranno specificare:

- a) la localizzazione, la pluralità e la specificazione degli spazi commerciali evidenziando le relazioni tra le loro caratteristiche funzionali e quelle urbanistiche;
- b) l'integrazione degli spazi commerciali con gli altri servizi para-commerciali e con quelli a livello di urbanizzazione secondaria;
- c) l'organizzazione della struttura viaria e delle superfici da destinare all'esclusiva circolazione pedonale che consentano l'integrazione e il coordinamento con i servizi a livello di urbanizzazione secondaria;
- d) l'organizzazione delle strutture veicolari di servizi (carico e scarico delle merci, ecc.) coordinate con le altre;
- e) ogni spazio commerciale deve disporre di un'area destinata a spazio pedonale prospiciente allo stesso per una profondità di ml. 3 e per l'intera lunghezza del fronte vetrinario aumentato di ml. 3 per parte.
- f) ogni spazio commerciale deve disporre di un'adeguata superficie da destinarsi ad esclusivo uso di scarico delle merci, a deposito delle medesime, a servizi igienici ed altri servizi per il personale.

Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato a deposito delle medesime e non può avvenire in alcun modo su spazio pubblico di transito.

CAPO IV - ZONE AGRICOLE (E)

Art. 47 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE

1 - DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi nel campo edilizio, urbanistico, sull'ambiente e sul paesaggio, sono regolate dalla L.R. 24/1985 e dalle norme tecniche di attuazione del PRG.

La suddivisione della ZTO "E" viene attuata sulla base delle disposizioni di cui all'art. 11 della L.R. 24/85, ripartendo il territorio agricolo nelle seguenti sottozone:

1) Sottozona E/1

Zone caratterizzate da una produzione tipica o specializzata.

2) Sottozona E/2.a

Zone di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva e di particolare interesse ambientale.

3) Sottozona E/2.b

Zone di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.

4) Sottozona E/3

Zone caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario.

Nelle "sottozone" così individuate sono ammessi soltanto gli interventi consentiti dall'art. 11 della L.R. 24/1985, secondo le definizioni contenute nell'art. 2 della stessa legge.

1.2 Nelle zone agricole caratterizzate da elevata valenza paesistico-ambientale, ed in particolare:

- nelle zone collinari;
- nelle zone comprese nella fascia golenale del Bacchiglione;
- nelle zone caratterizzate dalla presenza di paleoalvei del Bacchiglione e del Brenta;
- nelle altre zone appositamente individuate;

oltre alle norme del presente Titolo II, Capo IV si applicano altresì le norme relative alla tutela dell'ambiente e del paesaggio contenute nel Titolo III della presente normativa; con l'avvertenza che in caso di contrasto prevale la norma più restrittiva.

1.3 Le indicazioni di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 sono rispettate mediante l'individuazione degli aggregati edilizi e degli edifici di interesse storico ambientale riportati nelle tavole del PRG, nonché dalle norme e direttive che disciplinano gli interventi edilizi sugli edifici di cui sopra.

2 - DESTINAZIONI D'USO

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

- a) Case di abitazione per la conduzione del fondo;

b) Annessi rustici

Silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli; allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc.).

c) Allevamenti intensivi
(*Stralciato*)

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

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

f) Sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, di cui al D.M. 19/11/81, le cave ed industrie estrattive, le discariche, i depositi di materiali, salvo quanto disposto ai successivi artt. 76, 77, 78.

Eventuali altre destinazioni sono disciplinate dai successivi articoli, con riferimento a specifiche categorie di edifici.

2.2 (*Stralciato*)

3 - MODALITA' D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua per IED.

Per le aziende agricole, ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento, secondo le norme previste dall'art. 3 della L.R. 24/1985, potranno essere conteggiate anche le aree che il PRG classifica di rispetto dei corsi d'acqua, stradale, ferroviario e cimiteriale e come parco fluviale del Bacchiglione.

Gli edifici rurali esistenti sono considerati legati al fondo da vincolo di pertinenza funzionale ai sensi dell'art. 817 cod. civ.: l'onere del mantenimento di tale vincolo dovrà essere assunto da parte del richiedente la concessione edilizia con atto d'obbligo trascritto a favore del Comune, a carico sia dell'edificio residenziale che del fondo di pertinenza, ai sensi dell'art. 2644 e segg. dello stesso cod. civ.

Considerato il rilevante interesse pubblico del riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di concessione edilizia per nuove case di abitazione (dovrà essere corredata di una relazione tecnica che verifichi (oltre al nesso funzionale richiesto dall'art. 3 n. 1 della L.R. 24/1985) se le esigenze abitative possano essere soddisfatte, senza eccessivi aggravii di spesa, attraverso il riuso di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, ed appartenenti alla stessa ditta del richiedente alla data (da comprovarsi attraverso il certificato storico catastale) di adozione del PRG.

4 - CATEGORIE DI INTERVENTO

4.1 Case di abitazione

a) Nuove costruzioni

L'edificazione di nuove case di abitazione è disciplinata dall'art. 3 della L.R. 24/1985; essa deve essere compresa negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo. Possono essere utilizzate le modalità di calcolo di cui al precedente art. 6.

Qualora il fondo di pertinenza comprenda aree site in sottozone E2, E3, la nuova costruzione dovrà essere edificata nelle sottozone E3.

Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove case di abitazione dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini ai nuclei o centri rurali, o comunque nella vicinanza massimo 100 m. dell'eventualmente preesistente casa di abitazione.

Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza: massima ml. 7,50. Nel caso di aderenza a edificio preesistente di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio preesistente può raggiungere l'altezza qui stabilita.

- Distanze: dai confini di proprietà ml. 5; da edifici preesistenti ml. 10 oppure in aderenza; da stalle di altra proprietà ml. 30, 200 ml. se trattasi di allevamenti intensivi.

Qualora il nuovo edificio abitativo sorga in un borgo rurale o nei pressi di edifici di diversa altezza, possono essere autorizzate altezze conformi alla preesistenza su parere favorevole della C.E.

b) Ampliamenti

Gli ampliamenti di edifici esistenti sono disciplinati dagli artt. 4 e 7 della L.R. 24/1985.

Possono essere utilizzate le modalità di calcolo di cui al precedente art. 6.

Per gli edifici di interesse storico-ambientale valgono le norme dell'art. 33 della presente normativa.

4.2 Annessi rustici

a) Nuove costruzioni

La realizzazione di nuovi annessi rustici va considerata un miglioramento fondiario e in quanto tale, deve essere conveniente da un punto di vista economico, proporzionata alle esigenze del fondo e idonea dal punto di vista tecnico agli scopi che si intendono perseguire. Tali caratteri devono essere evidenziati nella relazione tecnico-agronomica, che deve essere allegata alla domanda di concessione edilizia.

La costruzione di annessi rustici è disciplinata dall'art. 6 della L.R. 24/1985.

I nuovi annessi rustici dovranno essere costruiti entro l'ambito dell'"aggregato abitativo" dell'azienda alla quale accedono; dovranno avere l'altezza massima fuori terra di 6,00 ml. fuori terra ed in ogni caso non dovranno superare l'altezza degli edifici esistenti, se inferiore a tale valore.

Devono essere rispettate le seguenti distanze e comunque nel rispetto della D.G.R. 7949/89:

- 5 m. dai confini di proprietà da elevarsi a 10 per le stalle;
- 10 m. dai fabbricati o in aderenza;
- 30 m. per le nuove stalle dalle abitazioni non comprese all'aggregato abitativo e 15 m. dalle abitazioni comprese all'aggregato abitativo.

Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di annessi rustici è subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenza aziendale dell'annesso con il fondo rustico, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 6 della L.R. 24/1985.

b) Ampliamenti

L'ampliamento di annessi rustici segue le stesse norme previste per la nuova edificazione.

4.3 Allevamenti intensivi

L'edificazione di allevamenti intensivi, come definiti dall'art. 2 lettera "g" della L.R. 24/1985, è subordinata al rispetto delle norme definite dall'art. 6 della stessa L.R. e della D.G.R. 7949/89; essi dovranno inoltre distare almeno 200 metri da acque pubbliche (di cui al R.D. 25/7/1904 n. 523).

La costruzione di allevamenti intensivi va verificata in ordine agli effetti prodotti sull'ambiente; a tal fine gli elaborati di progetto dovranno essere integrati con la seguente documentazione:

- a) descrizione del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento;
- b) illustrazione dei motivi alla localizzazione prescelta, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche del fondo di pertinenza urbanistica dell'intervento;
- c) indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 500 metri e della direzione dei venti dominanti;
- d) analisi delle modificazioni che l'intervento comporterà nell'ambiente circostante, in relazione al sistema di smaltimento dei residui di cui alla lettera "b";
- e) misure per prevenire e comunque mitigare l'inquinamento entro i limiti previsti dalle vigenti leggi.

Qualora venga previsto che lo smaltimento dei rifiuti e dei liquami avvenga per spargimento dovranno essere indicati i fondi destinati a riceverli, con l'eventuale contratto di consorzio col titolare dell'azienda agricola ricevente stipulato ai sensi dell'art. 2602 e segg. del codice civile.

Ogni modifica del fondo destinatario dello spargimento deve essere comunicato all'ufficio comunale competente.

Qualora, in relazione alla consistenza del singolo intervento ed alle risultanze degli elaborati di cui al primo comma, la C.E. ritenesse necessari altri accertamenti e verifiche (specie in ordine alle caratteristiche dei suoli destinatari dello spargimento) gli stessi saranno chiesti dal sindaco alla ditta istante.

Gli ampliamenti per incremento dei capi allevati potranno essere autorizzati nel rispetto della normativa posta dal presente articolo; altri tipi di ampliamento saranno soggetti ai limiti previsti dal comma 4°, art. 6 della L.R. 24/1985.

5 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli interventi consentiti debbono di norma essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.

A tal fine il PRG individua gli aggregati edilizi, edifici e manufatti di interesse storico-ambientale, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985; tali edifici sono regolamentati dagli artt. 32-33-34 della presente normativa.

Le direttive, prescrizioni e vincoli relative agli interventi edilizi sugli edifici di cui sopra, nonché sulle nuove costruzioni, sia per quanto riguarda gli edifici residenziali che produttivi, sono riportate nei successivi articoli, nonché nei sussidi operativi, di cui all'art. 75 delle presenti norme.

Art. 48 - ZONE AGRICOLE (E/1)

1 - Comprendono le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata.

Valgono le norme di cui al precedente art. 47.

2 - Case di abitazione

(Stralciato)

3 - Annessi rustici

L'edificazione di nuovi annessi rustici è consentita soltanto nell'ambito dell'azienda, salvo che sia previsto dal piano di sviluppo aziendale o dal piano di miglioramento.

Art. 49 - ZONE AGRICOLE (E/2)

1 - Comprendono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

In considerazione delle differenti caratteristiche delle diverse aree, le zone E/2 vengono suddivise nelle seguenti sottozone:

- E/2.a) ambiti agricoli di particolare interesse ambientale.

Comprende la parte Nord del territorio comunale, in cui massima è la presenza di paleoalvei di divagazione fluviale.

- E/2.b) ambiti agricoli di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.

Sono le aree rurali ubicate nella parte centro-settentrionale del territorio e nella parte meridionale, nelle quali si ha la massima vocazione agricola, per caratteristiche di aziende, natura dei suoli ed investimenti fondiari.

2 - SOTTOZONE E/2.a

2.1 Case di abitazione

Sono consentiti solamente gli interventi di cui all'art. 4-7 della L.R. 24/1985. Possono essere utilizzate le modalità di calcolo di cui al precedente art. 6.

2.2 Annessi rustici, allevamenti zootecnici non industriali ed altri insediamenti produttivi agricoli.

E' ammessa la costruzione di annessi rustici ed allevamenti non industriali, secondo le norme dell'art. 6 della L.R. 24/1985, con le seguenti ulteriori prescrizioni.

La realizzazione di nuovi annessi rustici è ammessa in aderenza ad edifici già esistenti e/o secondo le indicazioni contenute nei Sussidi Operativi di cui al successivo art. 75. Per le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Rapporto di copertura:

I limiti massimi di copertura per la realizzazione di annessi rustici in queste aree, sono i seguenti:

- 2% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 50 mq., per aziende di superficie inferiore ad 1 ha; per fondi con superfici inferiori a 5000 mq., la realizzazione degli annessi rustici è possibile solamente in adiacenza a nuclei o edifici esistenti, ad una distanza non superiore a 50 m.;
- 2% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 250 mq., per aziende di superficie inferiore a 2 ha;

- 1,5% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 450 mq., per aziende di superficie compresa tra 2 e 5 ha;
- 1% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 750 mq., per aziende di superficie compresa tra 5 e 10 ha;
- 0,5% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 900 mq., per aziende di superficie superiore a 10 ha.

Sono ammessi ampliamenti degli annessi rustici esistenti, fatte salve le limitazioni di cui all'art. 10 L.R. 24/1985, fino ad un rapporto di copertura, compreso l'esistente, pari a quello indicato al punto precedente.

b) Distanze

b/1 Annessi rustici

- distanze dai confini di proprietà, Dc = 10 mt.;
- distanze dai fabbricati, Df = 10 mt.

b/2 Allevamenti non industriali

- distanze dai confini di proprietà, Dc = 25 mt.;
- distanza dagli edifici residenziali extra proprietà, Df = 50 mt.;
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà, Df = 10 mt.; che possono essere ridotti a 5 mt. se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito nè a residenza, nè a ricovero animali.

c) Altezza

Altezza massima mt. 6,00 fuori terra, oppure in allineamento verticale con gli edifici esistenti se di altezza superiore, e, in ogni caso, non superiore agli edifici di interesse storico-ambientale presenti nell'aggregato abitativo.

2.3 Allevamenti intensivi

Nelle zone E/2.a non è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti intensivi, nè la ristrutturazione o ampliamento di quelli eventualmente esistenti.

3 - SOTTOZONE E/2.b

3.1 Case di abitazione

Sono ammesse nuove costruzioni secondo quanto previsto dal comma 5, art. 11, L.R. 24/1985 "in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo", inteso che l'ambito è considerato a una distanza massima di 100 m. dagli edifici esistenti. Possono essere utilizzate le modalità di calcolo di cui al precedente art. 6.

3.2 Annessi rustici

E' ammessa la costruzione di annessi rustici ed allevamenti non industriali, secondo le norme dell'art. 6 della L.R. 24/1985, con le seguenti ulteriori prescrizioni. La realizzazione di nuovi annessi rustici è ammessa in aderenza ad edifici già esistenti e/o secondo le indicazioni contenute nei Sussidi Operativi di cui al successivo art. 75. Per le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelli esistenti vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Rapporto di copertura

I limiti massimi di copertura per la realizzazione di annessi rustici in queste aree, sono i seguenti:

- 2% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 50 mq., per aziende di superficie inferiore ad 1 Ha; per fondi con superfici inferiori a 5000 mq., la realizzazione degli annessi rustici è possibile solamente in adiacenza a nuclei o edifici esistenti, ad una distanza non superiore a 50 m.;
- 2,5% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 350 mq., per aziende di superficie inferiore a 2 ha;
- 2% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 700 mq., per aziende di superficie compresa tra 2 e 5 ha;
- 1,5% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 1000 mq., per aziende di superficie compresa tra 5 e 10 ha;
- 1% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 1500 mq., per aziende di superficie superiore a 10 ha.

Per valori superiori a tali limiti, ci si atterrà alle decisioni del Consiglio Comunale, dopo una opportuna perizia redatta da un esperto in materia.

b) Distanze:

b/1) Annessi rustici

- distanze dai confini di proprietà, $D_c = 5$ mt.;
- distanze dai fabbricati, $D_f = 10$ mt.

b/2) Allevamenti non industriali

- distanze dai confini di proprietà, $D_c = 25$ mt.;
- distanza dagli edifici residenziali extra proprietà, $D_f = 50$ mt.;
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà, $D_f = 10$ mt., che possono essere ridotti a 5 mt. se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito nè a residenza, nè a ricovero animali.

c) Altezze massime:

Altezza massima mt. 6,00 fuori terra, oppure in allineamento verticale con gli edifici esistenti se di altezza superiore, e, in ogni caso, non superiore agli edifici di interesse storico-ambientale presenti nell'aggregato abitativo.

3.3 Allevamenti intensivi

E' ammessa la costruzione di edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, secondo le norme ed i limiti previsti dall'art. 6 della L.R. 24/1985 e dal precedente punto 2.3.2, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- devono distare dalle zone ad utilizzo extra agricolo, 600 mt. se trattasi di allevamenti per suini o per avicunicoli; 400 mt. per allevamenti bovini;
- devono avere una superficie fondiaria (S_f) minima di 10000 mq., costituente un unico corpo fondiario;
- l'indice di utilizzazione fondiaria (U_f) deve essere pari a 0,2 mq./mq.

Art. 50 - ZONE AGRICOLE E/3

1. Comprendono le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per altre destinazioni.

2. Case di abitazione

All'interno della sottozona E3 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6 e 7 della L.R. 24/85, nel rispetto delle presenti norme:

- la nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dell'aggregato abitativo come definito all'art. 2 della legge citata;
- dovrà essere conseguente per orientamento, dimensioni, caratteristiche e tipologia edilizia a quella dei manufatti di interesse ambientale limitrofi. A questo fine il Sindaco, sentita la C.E.C., può imporre il rispetto di allineamenti, di limiti d'altezza e di distanze dai confini, in parziale deroga dalle presenti norme.

Possono essere utilizzate le modalità di calcolo di cui al precedente art. 6.

3. Annessi rustici

E' ammessa la costruzione di annessi rustici ed allevamenti non industriali, secondo le norme dell'art. 6 della L.R. 24/1985, con le seguenti ulteriori prescrizioni.

La realizzazione di nuovi annessi rustici è ammessa in aderenza ad edifici già esistenti e/o secondo le indicazioni contenute nei Sussidi Operativi di cui al successivo art. 75.

Per le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Rapporto di copertura:

I limiti massimi di copertura per la realizzazione di annessi rustici in queste aree, sono i seguenti:

- 2% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 50 mq., per aziende di superficie inferiore ad 1 ha; per fondi con superfici inferiori a 5000 mq., la realizzazione degli annessi rustici è possibile solamente in adiacenza a nuclei o edifici esistenti, ad una distanza non superiore a 50 m.;
- 2,5% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 250 mq., per aziende di superficie inferiore a 2 ha;
- 2% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 500 mq., per aziende di superficie compresa tra 2 e 5 ha;
- 1,5% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 850 mq., per aziende di superficie compresa tra 5 e 10 ha;
- 1% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 1200 mq., per aziende di superficie superiore a 10 ha.

Per valori superiori a tali limiti, ci si atterrà alle decisioni del Consiglio Comunale, dopo una opportuna perizia redatta da un esperto in materia.

b) Distanze comunque nel rispetto della D.G.R. 7949/89

b/1) Annessi rustici:

- distanze dai confini di proprietà, $D_c = 5$ mt.;
- distanze dai fabbricati, $D_f = 10$ mt.

b/2) Allevamenti non industriali:

- distanze dai confini di proprietà, $D_c = 25$ mt.;
- distanze dagli edifici residenziali extra proprietà, $D_f = 50$ mt.;
- distanza dagli edifici residenziale di proprietà, $D_f = 10$ mt., che possono essere ridotti a 5 mt. se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito nè a residenza, nè a ricovero animali.

c) Altezza

Altezza massima mt. 6,00 fuori terra, oppure in allineamento verticale con gli edifici esistenti se di altezza superiore, e, in ogni caso, non superiore agli edifici di interesse storico-ambientale presenti nell'aggregato abitativo.

4. Allevamenti intensivi

Gli edifici esistenti sono considerati non compatibili con l'ambiente; per essi è prevista la demolizione ed il trasferimento.

Non sono ammesse nuove costruzioni.

CAPO V - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 51 - IMPIANTI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE COLLETTIVO

1 - INDIVIDUAZIONE

Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature, infrastrutture e impianti pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo, secondo la seguente casistica:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria come definite dal combinato disposto dell'articolo 4 della L.N. 847/1964 e degli articoli 3, 4 e 5 del D.M. n. 1444/1968;
- attrezzature di servizio al trasporto;
- attrezzature tecnologiche e per l'igiene pubblica;
- infrastrutture per la viabilità.

Tali zone sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti.

L'Amministrazione Comunale può convenire l'esecuzione da parte di privati e loro associazioni a condizione che sia adeguatamente garantito nella forma e nella sostanza il perseguimento delle finalità proprie della zona.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Al loro interno sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e di norma nella misura strettamente necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti.

La disciplina delle funzioni e dei parametri di intervento è definita, con riferimento al livello e al tipo di servizio erogato, ai successivi articoli 52, 53, 54.

3 - MODALITA' D'INTERVENTO

Ove non diversamente specificato il PRG si attua a mezzo di IED; sono ammesse tutte le categorie di intervento, salvo specifiche prescrizioni riportate nei successivi articoli.

Art. 52 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO A LIVELLO DI QUARTIERE (SP)

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprendono le aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici a livello di quartiere.

Le indicazioni riportate nelle tavole di PRG, relative alle diverse categorie di attrezzature, hanno valore orientativo; la destinazione specifica delle singole aree sarà definita dall'Amministrazione comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative.

Le funzioni specifiche sono definite dal combinato disposto dell'articolo 4 della L.N. 847/1964 e dell'articolo 3 del D.M.1444/1968.

2. Attrezzature scolastiche (SP/1)

Le modalità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie all'edificio scolastico risultano definite dal D.M. 18.12.75 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica".

Per attrezzature e parametri che non risultino normati dal suddetto D.M. si osserverà:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq
- per le attrezzature esistenti anteriormente alla 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.

3. Attrezzature di interesse comune (SP/2)

Si applicano i medesimi parametri di cui al terzo capoverso del precedente punto 2).

4. Aree a verde pubblico ed a parco (SP/3)

Sono ammessi solo:

chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini, con esclusione di attrezzature o campi sportivi.

Qualsiasi costruzione si rendesse inderogabilmente necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà essere opportunamente ambientata.

5. Attrezzature per il gioco e lo sport (SP/4)

Tali attrezzature devono essere inserite in un contesto con significativa presenza di spazi a verde; i parametri da osservarsi sono:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,8 mq/mq di cui non più del 50% per attrezzature coperte.
- R_c = rapporto di copertura = 40%; le sistemazioni a parcheggi e ad altre superfici pavimentate non dovranno interessare più del 10% dell'area;

Per impianti esistenti anteriormente all'adozione del PRG i parametri di cui sopra sono aumentati del 50%.

6. Aree a parcheggio (SP/5)

I parcheggi sono di norma da realizzarsi ad unico livello corrispondente al piano di campagna; è ammesso che nel contesto di zone residenziali siano realizzati su diversi livelli.

7 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. I medesimi parametri si applicano tanto per l'intervento nelle porzioni ricadenti entro Z.T.O. B, quanto entro Z.T.O. A, in quest'ultimo caso dovendosi tuttavia tenere conto di sostanziali criteri di corretto inserimento ambientale.

2. Le attrezzature ed i servizi previsti nei punti 3,4,5,6 possono essere realizzati, previa convenzione, in concessione temporanea del diritto di superficie, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumono la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali.

E' pure ammessa la costruzione degli impianti da parte dei proprietari dell'area con i medesimi criteri di cui al primo comma del presente punto.

3. Per le seguenti aree, che comprendono complessi di attrezzature integrate interessanti grandi dimensioni di territorio:

- zona a verde pubblico ed impianti sportivi e ricreativi sita a nord di Tencarola e ad est di Via Don Bosco;
- zona a verde pubblico ed impianti sportivi e ricreativi sulla riva destra del Bacchiglione a monte del ponte di Tencarola; è prescritta la formazione di un

progetto d'intervento unitario, prima di passare alla realizzazione dei singoli interventi.

Art. 53 - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE A LIVELLO URBANO E SOVRACOMUNALE (F)

1 - Comprendono le aree destinate alle attrezzature e agli impianti pubblici e privati convenzionati a livello urbano e sovracomunale.

Le funzioni specifiche sono definite dal punto 5 dell'articolo 4 del D.M. n. 1444/1968, in rapporto ad esse si applicano le prescrizioni di seguito riportate:

2 - Attrezzature scolastiche (F/1)

Comprendono le attrezzature per istruzione superiore all'obbligo, esclusi gli istituti universitari.

Si applicano i parametri di cui al punto 2 del precedente art. 52.

3 - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere (F/2)

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

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

4 - Attrezzature per il gioco e lo sport (F/3)

Sono compresi gli impianti destinati alla pratica agonistica con la presenza di spettatori. Si applicano i parametri di cui all'articolo 52 punto 5, con l'eccezione che gli spazi di parcheggio sono di norma da dimensionarsi nella misura di 1 posto macchina/3 posti di capacità ricettiva dell'impianto; sono ammesse riduzioni motivate in ragione della localizzazione dell'impianto rispetto alla rete dei servizi di trasporto pubblico.

5 - Parchi pubblici (F/4)

Si applicano i parametri di cui all'articolo 52 punto 4.

6 - Attrezzature di interesse collettivo (F/5)

Sono destinate alle funzioni amministrative, religiose, culturali, sociali, associative, ricreative.

Si applicano i parametri di cui al punto 3 del precedente art. 52.

7 - Attrezzature relative ai servizi di ordine pubblico e di protezione civile (F/6)

Si applicano i parametri di cui al punto 3 del precedente articolo 52.

8 - Attrezzature di servizio per le zone produttive (F/7)

Consistono in mense, centri socio-sanitari, assistenziali, ricreativi, pubblici esercizi, uffici pubblici e di pubblico interesse; si applicano i parametri di cui al punto 3 del precedente articolo 52.

I suddetti parametri si applicano per la realizzazione di tali attrezzature anche su aree comprese nei PUA ed aventi la stessa destinazione.

9 - Impianti tecnologici e speciali (F/8)

Comprendono attrezzature ed impianti tecnologici di servizio pubblico, realizzati dall'Amministrazione Comunale o da altri enti pubblici istituzionalmente competenti,

quali centrali telefoniche, centrali di erogazione dell'energia elettrica e del gas, impianti di depurazione, impianti di distribuzione idrica, e similari.

Si applicano i parametri di cui al punto 3 del precedente art. 52.

10 - Cimiteri (F/9)

Si osserveranno le disposizioni di cui al T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.07.1934 n. 1265, e sue successive integrazioni e modificazioni.

Le aree poste a distanza inferiore a quella prevista dall'articolo 16 costituiscono le "fasce di rispetto cimiteriale"; al loro interno e' consentita l'esecuzione di opere accessorie al cimitero, nonchè l'ampliamento dei cimiteri stessi.

Nel caso di ampliamento dei cimiteri va ricostituita la dimensione originaria della zona di rispetto cimiteriale.

11 - Parcheggi ed aree di interscambio (F/10)

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

Il PRG si attua mediante PUA.

Si applicano i seguenti indici:

-Uf = indice di utilizzazione fondiaria: 1 mq/mq., nel caso di parcheggi multipiano

-Uf = indice di utilizzazione fondiario: 0,1 mq/mq., per edifici accessori

-H = altezza massima = 12,00 ml.

Art. 54 - ZONE PER LA VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALE

1 - Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare.

Nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il PRG può indicare:

a) la sede viaria nel caso di interventi di cui esiste già il progetto;

b) il presumibile tracciato proposto dal PRG, nel caso in cui non esiste agli atti un progetto.

Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della fascia di rispetto, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Qualora sia indicata solo la sede viaria potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale, fuori della sede esistente, entro una fascia di ml. 10 di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Le aree comprese entro 5 m. dal ciglio delle strade esistenti si intendono equiparate alle aree precedenti, in vista dell'esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili.

La viabilità secondaria, interna, pedonale e ciclabile, segnata nel PRG e' indicativa; essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al PRG.

2 - Per gli interventi di nuovo impianto, successivamente alla approvazione del progetto esecutivo dell'opera le porzioni che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali, assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue; per le porzioni delle suddette aree che risultino comprese entro zone soggette a PUA, la definizione di quanto al precedente comma può essere fatta in sede di approvazione del PUA.

In entrambi i casi, la modifica della destinazione urbanistica avviene mediante le procedure previste dalla legge regionale 05.05.1998, n. 21, nell'ambito delle quali valutare gli incrementi di volume ed il relativo reperimento della dotazione di standard.

3 - Le caratteristiche tecniche da osservarsi per l'esecuzione delle suddette infrastrutture e delle loro intersezioni sono riportate nell'allegato D "Piano della circolazione - Norme Tecniche di Attuazione".

4 - Le fasce di rispetto stradale comprendono le aree vincolate ai sensi del DM 1404/1968.

In queste aree potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la sede stradale, che deve essere esclusa dal computo.

Nel caso di nuove strade previste dal PRG mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera l'Amministrazione Comunale ha facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal D.M. 1404/1968, senza che ciò costituisca variante al PRG.

5 - All'interno delle aree circoscritte dalle strade di quartiere è possibile organizzare la viabilità locale, sia esistente che di progetto, secondo il modello delle "corti urbane", con la previsione di assi infrastrutturali attrezzati comprendenti aree per la viabilità automobilistica, pedonale e ciclabile, spazi per la sosta e il verde.

Nella progettazione delle "corti urbane" si dovrà in ogni caso tener conto di criteri di sicurezza, sia per la circolazione normale sia per l'accesso ai mezzi di soccorso.

Nella parte terminale delle strade a fondo cieco deve essere realizzata una piazzola di manovra degli automezzi del diametro minimo di metri dodici.

6 - Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali, per una profondità non superiore a ml. 3 dal limite del fabbricato o dalla recinzione esistente.

CAPO VI - ZONE SOGGETTE A PIANI URBANISTICI E A PROGETTI SPECIALI

Art. 55 - P.U.A.

1 - P.U.A. CONFERMATI

I P.U.A. già adottati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del presente PRG, conservano la loro efficacia fino alla scadenza della relativa convenzione.

Nei P.U.A. confermati si possono applicare le modalità di calcolo previste dal PRG per la misurazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

Per le parti non ancora attuate, qualora le indicazioni del PRG siano diverse da quelle del P.U.A. originario, e' ammessa la presentazione di un nuovo P.U.A., in adeguamento alle prescrizioni fissate dal presente PRG.

Alla scadenza di ciascun P.U.A., le parti non ancora attuate, saranno soggette alle norme riportate nelle schede di cui all'allegato B; applicando le modalità di calcolo degli indici previste dal presente PRG.

2 - P.U.A. DI PROGETTO

Per quanto riguarda i nuovi P.U.A. previsti dal presente PRG, ed individuati nelle tavole 13.2 e 13.3, valgono le norme riportate nelle tavole e nelle schede di cui all'allegato B.

Per alcune zone soggette a P.U.A. riguardanti aree che il PRG considera strategiche nelle tavole 13.3 viene riportato uno schema di organizzazione degli insediamenti.

In sede di redazione del P.U.A.:

- a) va sostanzialmente rispettato lo schema organizzativo generale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, salvo marginali scostamenti;
- b) le indicazioni riportate nelle tavole del PRG servono come riferimento per la progettazione dei PUA; esse possono essere modificate in sede di redazione dei PUA riportando le motivazioni che giustificano le variazioni rispetto agli schemi riportati nel PRG.

3 - ZONE SOGGETTE A P.P.E.

Per le zone soggette a P.P.E., individuate nelle tavole del PRG, valgono le indicazioni riportate nelle schede di cui all'allegato B.

4 - EDIFICI ESISTENTI NEI P.U.A.

Per gli edifici esistenti in zone assoggettate a P.U.A., compresi in zone territoriali omogenee specificamente individuate dal PRG, sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in seguito al P.U.A.

Art. 56 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

1 - Nella tavola n. 13.2 del PRG vengono individuati gli ambiti connotati da elevata situazione di degrado, per i quali il PRG prevede operazioni di riqualificazione ambientale, urbanistica ed edilizia.

Tali ambiti sono classificati "zone di recupero" ai sensi del Titolo IV° della L.N. 457/1978 e in tal senso dichiarate degradate.

L'Amministrazione Comunale presenterà, entro un anno dall'approvazione del PRG, un "Programma di riqualificazione ambientale" che:

- definisce le priorità per gli interventi;
- formula il bilancio delle risorse disponibili;
- delinea gli obiettivi da perseguire.

2 - Le operazioni di riqualificazione ambientale avvengono attraverso PR e progetti d'intervento, che devono perseguire le seguenti finalità:

- verificare lo stato delle opere di urbanizzazione primaria e proporre i necessari interventi di adeguamento e potenziamento;
- incrementare la dotazione di spazi pubblici, in particolare parcheggi e verde, utilizzando a tale scopo gli interventi di ristrutturazione urbanistica, in particolare la riconversione di edifici produttivi obsoleti o dismessi;
- riorganizzare la viabilità veicolare, applicando ove possibile il modello delle "corti urbane", e prevedendo nuovi percorsi pedonali e ciclabili;
- migliorare la qualità ambientale degli insediamenti, sia per quanto riguarda la sistemazione degli spazi pubblici che il coordinamento degli interventi privati;
- fornire indicazioni e suggerimenti ai privati per migliorare la qualità formale degli edifici.

3 - Per alcune zone particolarmente significative il PRG definisce gli allineamenti da rispettare nel caso di interventi su singoli edifici, nel rispetto di norme di zona.

Tali allineamenti sono invece orientativi nel caso di formazione di un PR.

4 - In attesa dell'adozione del "Programma di riqualificazione ambientale" e dell'approvazione dei PR per le zone ad esso assoggettate per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle rispettive zone territoriali omogenee.

Nuove costruzioni sono ammesse solamente dopo l'adozione del "Programma di riqualificazione ambientale" per le zone non assoggettate a PR, nel rispetto degli indici di zona; e solo previa approvazione del PR per le zone ad esso assoggettate.

In attesa dell'adozione del "Programma di riqualificazione ambientale" e dell'approvazione dei Piani di Recupero, per le zone a ciò assoggettate, sono comunque ammessi gli interventi indicati e regolamentati dagli articoli 27 e 28 della legge 457/78, così come modificati dagli articoli 13 e 14 della legge 179/92.

Art. 57 - PROGETTO STRADA DEI COLLI

1 - GENERALITA'

La strada che da Padova conduce verso i Colli Euganei (SS. n. 250 dal Confine Comunale con Padova alla direttrice per Abano; SP dei Colli dalla direttrice per Abano al confine comunale con Teolo) presenta valenze territoriali urbanistiche ed ambientali molto rilevanti; ma altresì molto diversificate per la parte compresa nei centri abitati di Tencarola e S. Domenico, dove assume carattere urbano, e la parte più ad ovest, ancora immersa in un paesaggio rurale e naturale non compromesso dall'edificazione. Per questi motivi il PRG propone la redazione di un progetto unitario della strada dei Colli, avente il significato di "strada mercato" per la parte compresa nei centri abitati, e di "strada parco" per la parte compresa nelle zone rurali.

2 - LA STRADA MERCATO

2.1 - INDIVIDUAZIONE

Nelle tavole del PRG sono individuati gli ambiti territoriali denominati "Strade mercato", comprendenti gli insediamenti di carattere misto, residenziale, commerciale e direzionale per servizi, collocati lungo la SS. n. 250 e la strada provinciale dei Colli. Per questi ambiti il PRG prevede la riqualificazione ambientale ed il riuso funzionale, mediante la ristrutturazione singola o d'insieme degli edifici esistenti, il recupero di spazi pubblici, interventi di riorganizzazione della viabilità e di arredo urbano. A tale scopo il PRG prevede la redazione di appositi PUA, che, oltre alle finalità previste nel precedente articolo 56, punto 2, devono altresì definire dettagliatamente le trasformazioni d'uso ammissibili.

2.2 - DESTINAZIONI D'USO

In attesa della redazione dei PUA, valgono le destinazioni delle zone previste dal PRG. I PUA dovranno definire le destinazioni d'uso ammissibili, anche in modo diverso da quello previsto dal PRG, nel qual caso il P.U.A. va redatto in Variante al P.R.G.

2.3 - TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua mediante IED e/o PUA.

Mediante IED sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione fino a raggiungere gli indici fondiari delle zone territoriali previste dalle tav. 13/3 del PRG.

Mediante PUA è ammessa la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti con mantenimento del volume attuale, se superiore agli indici fondiari di zona; è altresì ammessa la ristrutturazione urbanistica nel rispetto degli indici territoriali di zona di cui al successivo paragrafo 2.4.

In questo caso la dotazione di spazi pubblici, deve essere ricavata all'interno della superficie territoriale oggetto dell'intervento, e va così calcolata:

- a) per le aree destinate all'urbanizzazione primaria con riferimento alla capacità insediativa totale di progetto;
- b) per le aree destinate all'urbanizzazione secondaria con riferimento alla differenza tra la capacità insediativa di progetto e quella preesistente.

2.4 - PARAMETRI URBANISTICI

In caso di formazione del P.U.A. ai sensi del precedente punto 2.3 si applicano i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,7 \text{ mq/mq.}$;
- indice di utilizzazione territoriale, $U_t = 0,7 \text{ mq/mq.}$;
- superficie coperta, $Sc = 60\%$ della superficie fondiaria;
- altezza massima, $H = 12.00 \text{ ml.}$, con esclusione dei volumi tecnici.

3 - STRADA PARCO

3.1 - INDIVIDUAZIONE

Nelle tavole del PRG viene individuato il tracciato della strada provinciale dei Colli, dall'incrocio con la nuova direttrice territoriale per Padova prevista dal PRG verso ovest, che viene denominato "Strada Parco" e va assoggettato ad apposito progetto d'intervento, inteso come progetto speciale di coordinamento degli interventi comunali e privati.

3.2 - PROGETTO D'INTERVENTO

Il progetto d'intervento si pone l'obiettivo di conservare l'assetto paesistico ed ambientale della strada e del suo intorno, predisponendo interventi finalizzati a:

- il mantenimento ed il rafforzamento dei filari alberati lungo la strada;
- la conservazione e l'apertura di punti di vista e con visuali centrati verso le maggiori emergenze naturali (colli, ecc.) ed architettoniche (ville, edifici storici, ecc.);
- la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali;
- l'unificazione ed il miglioramento qualitativo della segnaletica e dell'arredo.

La direttrice della strada dei Colli va assunta come elemento di supporto dei verdi territoriali ed urbani, prevedendo altresì la piantumazione di relitti stradali od aree incolte ad esse adiacenti.

Qualora occorra intervenire anche sugli edifici ai lati della strada, può essere redatto un apposito PUA, con i contenuti di cui sopra.

Art. 58 - PROGETTO "STRADA PELOSA"

1 - GENERALITA'

La strada "Pelosa" (Strada Provinciale n. 13), classificata di interesse storico-ambientale, assume valori e significati diversi a seconda del contesto territoriale nel quale si trova.

Per questi motivi il PRG propone la redazione di un progetto unitario della "Strada Pelosa" avente caratteristiche di "strada mercato" per la parte compresa dal confine comunale con Padova e la fine dell'abitato di Caselle; e di "strada parco" nella parte verso ovest.

2 - LA STRADA MERCATO

2.1 - INDIVIDUAZIONE

Nelle tavole del PRG sono individuati gli ambiti territoriali denominati "Strada mercato" da attuarsi con P.U.A., comprendenti gli insediamenti di carattere misto, residenziale, commerciale, direzionale, industriale e per servizi, collocati lungo la strada provinciale "Pelosa".

Per questi ambiti il PRG prevede la riqualificazione ambientale ed il riuso funzionale, mediante la ristrutturazione singola o d'insieme degli edifici esistenti, il recupero di spazi pubblici, interventi di riorganizzazione della viabilità e di arredo urbano.

L'attuazione delle previsioni del PRG avviene secondo le indicazioni del precedente art. 57.

3 - STRADA PARCO

3.1 - INDIVIDUAZIONE

Nelle tavole del PRG viene individuato il tracciato della strada provinciale "Pelosa", dalla fine dell'abitato di Caselle verso ovest, che viene denominato "Strada Parco" e va assoggettato ad apposito progetto d'intervento, inteso come progetto speciale di coordinamento degli interventi comunali e privati.

3.2 - PROGETTO D'INTERVENTO

Il progetto d'intervento si pone l'obiettivo di conservare l'assetto paesistico ed ambientale della strada e del suo intorno, predisponendo interventi finalizzati a:

- la realizzazione di filari alberati lungo la strada;
- la conservazione e l'apertura di punti di vista e con visuali centrati verso le maggiori emergenze naturali (colli, ecc.) ed architettoniche (ville, edifici storici, ecc.);
- la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali;
- l'unificazione ed il miglioramento qualitativo della segnaletica e dell'arredo.

La direttrice della strada dei Colli va assunta come elemento di supporto dei verdi territoriali ed urbani, prevedendo altresì la piantumazione di relitti stradali od aree incolte ad essa adiacenti.

Qualora occorra intervenire anche sugli edifici ai lati della strada, può essere redatto un apposito PUA, con i contenuti di cui sopra.

TITOLO III

TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 59 - DISPOSIZIONI GENERALI

1 - L'ambiente, sia nell'accezione fisica e naturale che nella conformazione assunta attraverso le trasformazioni storiche operate dall'uomo, e' considerato oggetto di interesse pubblico.

Il Comune, di intesa con gli altri organi competenti a livello Regionale e Statale, ne cura la conservazione, la valorizzazione e l'utilizzazione sociale al fine di garantire la tutela delle risorse ed il benessere igienico e culturale della popolazione.

2 - Per quanto riguarda la tutela delle risorse fisiche, (terra, acqua, aria) il PRG recepisce le indicazioni delle leggi e dei provvedimenti nazionali e regionali in materia, ed in particolare:

- 1) Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC);
- 2) Piani Regionali di Settore (Piano Regionale di Risanamento delle Acque, Piano Regionale per lo smaltimento dei rifiuti, Piano Regionale per l'Attività di Cava, ecc.);
- 3) L.R. 33/1985, con particolare riferimento alla procedura di valutazione d'impatto ambientale (VIA).

3 - In coerenza con le indicazioni della legge n. 431/1985, della L.R. 9/1986 e del PTRC, il PRG tutela il paesaggio nella sua qualità di segno ed immagine dell'ambiente. Nella tavola 13.1 del PRG vengono riportate le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi delle L.N. n.1497/1939 e n.431/1985.

L'obiettivo della tutela del paesaggio si esprime in particolare nelle misure di protezione previste per il territorio agricolo, con riferimento ai diversi tipi di paesaggio.

4 - Oltre alla tutela dell'ambiente naturale e del territorio agricolo, il PRG si propone altresì il miglioramento delle qualità ambientali del paesaggio urbano, attraverso il recupero delle zone edificate degradate ed il rafforzamento dell'immagine complessiva della città.

Nelle tavole di P.R.G. sono individuati i perimetri delle aree da assoggettare a piano di riqualificazione ambientale.

5 - Qualsiasi progetto comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve conformarsi ai principi enunciati nei commi precedenti.

Art. 60 - ZONE SENSIBILI DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

1 - Le seguenti zone:

- a) zone vincolate ai sensi delle L.N.1497/1939 e 431/1985, di cui all'articolo 66;
- b) zone agricole E/1, E/2a di cui agli articoli 48 e 49;
- c) parco territoriale provinciale del Bacchiglione;
- d) aree geologicamente instabili;

sono classificate "zone sensibili dal punto di vista della protezione dell'ambiente e delle risorse naturali e del mantenimento dello spazio rurale e del paesaggio", ai sensi dell'articolo 19 del Reg. C.E.E. 797/1985 e successive modifiche.

Tali aree devono formare oggetto del "programma di tutela del paesaggio" da elaborare in conformità con il P.R.G. con valenza di "direttive" previsto dall'articolo 19 bis del Reg. CEE 797/1985, e ad esse si applicano tutte le provvidenze previste dalla deliberazione del Consiglio Regionale 230/1986 e successive modificazioni.

Art. 61 - ELEMENTI STRUTTURANTI

1 - Al fine di perseguire un assetto ordinato e di migliorare il livello qualitativo del territorio il PRG prevede un complesso di progetti ed interventi tra loro coordinati, illustrati nella tavola denominata "Elementi strutturanti".

Le aree e gli immobili oggetto d'intervento comprendono sia insediamenti urbani che aree agricole e ambiti di paesaggio naturale; tra loro connesse da una rete di percorsi e collegamenti in modo da formare sistema.

2 - Gli elementi strutturanti riguardanti gli insediamenti urbani si riferiscono sia ad edifici singoli o complessi di edifici di interesse storico-ambientale di elevato livello formale, sia alle aree strategiche nelle quali il PRG prevede la realizzazione di interventi rilevanti; essi sono:

- a) la vecchia chiesa di S. Michele a Selvazzano Dentro;
- b) il progetto di sistemazione dell'area centrale di Selvazzano, con la costruzione del nuovo Municipio, secondo le indicazioni del Piano Particolareggiato già adottato;
- c) la grande area per impianti sportivi ed altre strutture di interesse pubblico tra Via Scapacchiò e la nuova provinciale per Saccolongo;
- d) il progetto dell'area di cerniera per attrezzature pubbliche e residenza tra Selvazzano e S. Domenico;
- e) la strada provinciale dei Colli, di cui si prevede il progetto come strada mercato nella parte interna agli insediamenti abitati e come strada parco nella parte compresa in zona agricola;
- f) la zona centrale di S. Domenico, comprendente l'attuale centro dei servizi e le aree di centro-città previste nelle nuove lottizzazioni;
- g) l'area del seminario Diocesano e le aree contermini dove si prevede l'inserimento di strutture scolastiche superiori previa redazione di un PPE;
- h) il nucleo storico centrale di Tencarola;
- i) il progetto di ristrutturazione urbanistica della zona centrale di Tencarola a nord della strada statale;
- l) la grande area per impianti sportivi ed altre strutture di interesse pubblico a nord di Tencarola;
- m) il progetto di riorganizzazione delle aree centrali di Caselle;
- n) la sistemazione della strada Pelosa, come strada mercato nella parte interna agli insediamenti e come strada parco nella parte compresa in zona agricola;
- o) il progetto di riorganizzazione ed ampliamento del centro di Feriole, già previsto nel Piano Particolareggiato "Montecchia".

3 - Gli elementi strutturanti riguardanti le zone agricole e l'ambiente naturale comprendono:

- a) il parco del Bacchiglione, di cui è in corso di redazione il progetto da parte dell'Amministrazione Provinciale di Padova;

- b) il colle di Montecchia, la Villa Emo-Capodilista ed il Castello del Mottolo, con il nuovo impianto per il gioco del golf, secondo il Piano Particolareggiato recentemente adottato;
- c) il sistema dei paleoalvei, che va convenientemente alberato ed evidenziato come segno;
- d) i filari alberati intesi come "corridoi ecologici" per la propagazione ed il transito dei piccoli animali.

4 - La rete di connessione tra il sistema degli elementi costruiti e quello delle aree agricole e naturali è costituita da:

- a) la rete delle vecchie strade rurali, convenientemente alberate ed attrezzate;
- b) la rete idrografica dei canali, scoli e fossi di bonifica ed irrigazione, convenientemente alberati, da riutilizzare come "segno" ed eccezionalmente come percorso;
- c) altri itinerari pedonali ricavati in sentieri ed altri percorsi interni alle zone agricole.

CAPO II - TUTELA DELLE RISORSE FISICHE

Art. 62 - TUTELA DEI CORPI IDRICI

1 - Tutti i corpi idrici, sia pubblici che privati, sono soggetti oltre che alla speciale regolamentazione idraulica prevista dalla normativa vigente, anche a speciale tutela paesaggistica per l'importanza che anche sotto tale riguardo rivestono.

Art. 63 - DIFESA DEL SUOLO

1 - Nella tavola 13.1 del PRG vengono individuate le aree di dissesto idrogeologico, risultanti dall'indagine geologica preliminare al PRG.

Vengono individuati i seguenti elementi:

- a) le cave attive, nonché quelle abbandonate e dismesse;
- b) i paleoalvei.

2 - Cave

Valgono le norme di cui al successivo articolo 77.

3 - Paleoalvei

Valgono le norme di cui al successivo art. 64.

CAPO III - PAESAGGIO NATURALE

Art. 64 - AREE DI INTERESSE GEOLOGICO E NATURALISTICO

1 - Nella tavola 13.1 del PRG vengono individuati gli ambiti di interesse geologico e naturalistico, corrispondenti ai paleoalvei dei fiumi Brenta e Bacchiglione di cui rimane traccia nell'assetto geomorfologico.

Nell'ambito dei paleoalvei compresi nelle zone classificate edificate od edificabili secondo il PRG gli interventi edilizi devono osservare le seguenti prescrizioni e direttive:

- nel caso di nuove costruzioni va redatta da parte di un tecnico specializzato una perizia geologica per accertare l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti;
- va mantenuta la configurazione altimetrica e morfologica originaria;
- i percorsi dei paleoalvei vanno utilizzati come direttrici per il sistema degli spazi verdi, e convenientemente alberati in modo da evidenziare la configurazione morfologica.

Nei paleoalvei ricadenti nelle altre zone non sono ammesse nuove costruzioni; sono vietati gli sbancamenti ed i movimenti di terra; vanno preferite le colture erbacee e possibilmente vanno piantumati i margini in modo da evidenziarne la configurazione morfologica.

Art. 65 - ZONE BOSCADE

1 - Nella tavola 13.1 del PRG viene individuato il parco della Villa Emo-Capodilista di Montecchia, dove si riscontrano aree interessate dal patrimonio boschivo o suscettibile di azioni di rimboschimento nel breve termine, dove è previsto il mantenimento ed il potenziamento della superficie boscata esistente.

2 - La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate.

3 - Le zone boscate distrutte o danneggiate dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere opere di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino della vegetazione e dell'eventuale recinzione totale o parziale.

CAPO IV - TERRITORIO AGRICOLO

Art. 66 - PAESAGGIO AGRARIO

1 - Nella tavola 13.1 del PRG sono individuate le testimonianze più significative del paesaggio agrario tradizionale.

In particolare sono state riportate le zone agricole E/1 ed E/2a, dove alla funzione produttiva si aggiunge una rilevante valenza ambientale.

Il PRG propone il mantenimento degli assetti colturali, indicando le vie per un possibile indennizzo finanziario ai proprietari per i maggiori costi rapportati.

2 - Nella tavola n. 13.1 vengono altresì individuati i segni emergenti del territorio agricolo, quali filari alberati, siepi ed altro.

Il PRG propone il mantenimento di queste colture, indicando le vie per un possibile indennizzo finanziario ai proprietari per i maggiori costi rapportati.

Nel quadro del "piano di utilizzazione agricola delle aree", agli agricoltori, che singolarmente o riuniti in consorzio ai sensi della Del. Cons. Reg. 230/1986, dispongano di un'area che, a parere vincolante della C.E., sia suscettibile di conseguire efficace tutela ambientale e paesaggistica, i contributi previsti dal Reg. C.E.E. potranno essere dati per il raggiungimento delle seguenti finalità:

- tutela e ripristino delle piantate di viti, con palificazione in legno;
- tutela degli alberi d'alto fusto sparsi;
- realizzazione di fasce alberate e di siepi di protezione delle coltivazioni o dei corpi idrici da fonti di inquinamento urbano o stradale;
- realizzazione di fasce a prato lungo i corsi d'acqua;
- tutela ed impianto di siepi.

Art. 67 - VIABILITA' RURALE

1 - Nella tavola 13.1 del PRG viene riportata la viabilità rurale di interesse paesaggistico-ambientale.

2 - Le strade rurali ed i sentieri esistenti nelle zone agricole o già esistenti ma smarriti o caduti in disuetudine, vengono ripristinati per essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo.

A tale scopo, il Comune appronterà programmi di ripristino e di pubblicizzazione di tali strade e sentieri, per la cui attuazione potrà avvalersi dei contributi diversi previsti dall'articolo 2, n.1 secondo trattino, del Reg. C.E.E. 6 maggio 1986 n. 1401/86, previa approvazione dell'I.P.A., ai sensi della Delibera del Consiglio Regionale n. 230 del 1986 e successive modificazioni.

I sentieri e le strade agrarie ripristinati dovranno essere iscritti nello stradario comunale come strade vicinali assoggettate a servitù pubblica, ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 12 febbraio 1985 n. 126.

Per la loro gestione e manutenzione è obbligatoria la costituzione dello speciale Consorzio di cui al D.L. 1 settembre 1918 n. 1446, al quale deve partecipare il Comune ed al quale saranno destinati i contributi previsti dal presente comma.

3 - Le eventuali recinzioni sui lati dei sentieri devono essere realizzate con elementi naturali quali siepi, staccionate in legno ed altro materiale, o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva; ne è vietata l'asfaltatura.

Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di mt. 20 per lato, il Comune può espropriare, in attuazione di progetti di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, alla realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree.

4 - I sentieri saranno interdetti al traffico automobilistico e motociclistico riservandoli alla percorribilità pedonale; e' permesso il transito alle biciclette, ai cavallerizzi e ai mezzi di soccorso, nonché a quelli strettamente pertinenti alle attività agricole. I sentieri dovranno mantenere un fondo naturale e dovranno essere provvisti di segnaletica e di aree di sosta opportunamente delimitate e distanziate; in dette aree potranno essere ammesse piccole strutture per il pic-nic (tavoli, panche, barbecue, cestini, portarifiuti, ecc.).

Art. 68 - RETE DI BONIFICA ED IRRIGAZIONE

1 - Nella tavola n. 13.1 del PRG viene riportata la rete dei corsi d'acqua per la bonifica e l'irrigazione.

2 - Il territorio agricolo e' sottoposto al Piano Generale di Bonifica e Tutela del Territorio Rurale (PGBTTR) redatto dai competenti Consorzi ai sensi della L.R. 3/1976 e successive modifiche ed integrazioni.

Il suddetto piano dovrà tener conto delle valenze ambientali e paesaggistiche inerenti alla rete idrografica di base, secondo le indicazioni riportate nella apposita "Guida per la redazione dei PGBTTR", di cui al provvedimento regionale n. del Novembre 1986.

3 - Nelle zone classificate sensibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico, di cui al precedente articolo 63, e' vietata la tombinatura e la canalizzazione dei corsi d'acqua, salvo che, su conforme parere della C.E., essa sia imposta da particolari esigenze igieniche, sanitarie, ecologiche o funzionali, mantenendo e/o ripristinando i filari alberati.

Vanno altresì mantenuti i filari alberati esistenti lungo i corsi d'acqua; qualora sia necessario accedere al corso d'acqua per garantire la manutenzione idraulica i filari alberati vanno conservati almeno su una delle due sponde del corso d'acqua.

CAPO V - PAESAGGIO URBANO

Art. 69 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1 - I P.U.A. ed i progetti edilizi riguardanti gli interventi su edifici di interesse storico-ambientale, devono comprendere elaborati dai quali risultino evidenti:

- a) i materiali previsti per ogni tipo di intervento sia strutturale, che di rifinitura;
- b) le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
- c) le tinteggiature;
- d) le zoccolature, gli stipiti e architravi di aperture, gli altri eventuali elementi decorativi e di arredo;
- e) gli infissi e le chiusure;
- f) le ringhiere e le recinzioni;
- g) le targhe, le tabelle, le insegne e l'illuminazione.

Oltre agli elementi progettuali elencati al precedente comma dovranno essere forniti adeguati e completi elaborati di rilievo della situazione attuale, riferiti a tutti gli elementi di cui al precedente paragrafo; integrati da una chiara e completa documentazione fotografica.

2 - La stessa procedura va seguita per gli interventi relativi a manufatti ed elementi facenti parte della storia, della cultura e delle tradizioni locali, di cui al seguente articolo

Art. 70 - DISCIPLINA DELLE AREE A VERDE

1. In tutti i progetti edilizi presentati le piante legnose dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

Negli appezzamenti e nelle parti dei lotti edificabili a verde privato, e in ogni caso nelle aree destinate a parco o a giardino prive di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora nuove essenze di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100 metri quadri di superficie libera del lotto.

Le essenze arboree d'alto fusto utilizzate a tale scopo non debbono essere in altezza inferiore ai metri 2,00-2,50, ed il loro diametro dovrà essere uguale o superiore ai centimetri 4,00 misurato a metri 1 dal suolo, cioè al colletto.

Qualunque specie arborea dovrà essere sistemata ad una distanza misurata alla base dei tronchi, non inferiore a metri 8 da una pubblica alberatura.

2. La scelta delle essenze arboree deve avvenire al minimo all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali, riportate nell'allegato elenco, e solo per il rimanente 20% con essenze diverse.

Inoltre non meno del 70% delle specie d'alto fusto complessivamente poste a dimora debbono essere latifoglie.

Elenco delle specie vegetali arboree consigliate:

1) Essenze a foglia caduca

Acer campestre
Acer opalus
Acer pseudoplatanus
Celtis australis
Carpinus betulus

testucchio
acero opalo
acero di monte
bagolaro
carpino

Cercis siliquastrum	albero di giuda
Fraxinus ornus	frassino-ornella
Fraxinus excelsior	frassino
Quercus robur	farnia
Quercus pubescens	roverella
Tilia (specie varie)	tigli
Fagus sylvatica	faggio
Morus alba	gelso
Populus nigra	pioppo nero
Populus alba	pioppo bianco
Ulmus minor	olmo
Salix triadra	salice francese
Salix caprea	salice caprino
Platanus acerifolia	platano
Alnus glutinosa	ontano nero

2) Essenze sempreverdi

Magnolia grandiflora	magnolia
Taxus boccata	tasso
Cedrus atlantica	cedro
Buxus sempervirdis	bosso

E' sconsigliata la capitozzatura degli alberi cioè l'eliminazione di tutta o di gran parte della chioma con tagli sulle branche principali.

3. I proprietari di aree non edificate, compresi i lotti interclusi inedificati, dovranno provvedere allo sfalcio dell'erba.

In tali spazi dovrà essere mantenuto comunque un aspetto decoroso con l'eliminazione di rifiuti di qualunque genere.

Le strade private aperte al pubblico transito debbono essere piantumate con le specie arboree consigliate.

Tutte le scarpate dei fossi dovranno essere sfalciate e pulite dai rispettivi proprietari, con l'eliminazione anche di ceppaie e arbusti allo scopo di favorire il libero deflusso delle acque.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per le aree pubbliche e per quelle che devono essere cedute al Comune in sede di piano urbanistico attuativo (P.U.A).

CAPO VI - TUTELA DEI BENI CULTURALI E STORICO-AMBIENTALI

Art. 71 - TESTIMONIANZE STORICHE

1 - Nella tavola 13.1 del PRG vengono individuati con apposita simbologia gli ambiti territoriali e gli edifici per i quali esistono agli atti materiali di documentazione storica, archivistica e/o iconografica; si veda in proposito l'allegato C.

2 - Qualsiasi progetto di intervento che interessi le aree e gli edifici di cui sopra deve tener conto delle indicazioni riportate nei documenti storici, predisponendo misure per la conservazione e la valorizzazione degli elementi ancora esistenti o comunque riconoscibili; anche in fase di proposizione dei nuovi interventi ammessi dal PRG tali indicazioni possono costituire un utile riferimento progettuale.

Art. 72 - VIABILITA' STORICA

1 - Nella tavola 13.1 del PRG viene riportata la rete della viabilità di interesse storico, quale risulta dall'analisi dei catasti storici.

2 - Con esclusione dei tracciati inclusi nella rete stradale principale secondo la classificazione riportata nel "Piano della circolazione", per le altre strade va mantenuto l'impianto originario, senza alterarne sensibilmente la sezione, e mantenendo e rafforzando le cortine arboree.

Sono ammessi interventi di allargamento o modifica del tracciato solamente se necessari per la soluzione di problemi viabilistici di interesse generale; vanno comunque ripristinati i filari alberati.

Esse vanno utilizzate preferenzialmente come direttrici per i percorsi pedonali e ciclabili, e valorizzate a fini ricreativi e per le attività del tempo libero.

CAPO VII - PROGETTI DI VALORIZZAZIONE

Art. 73 - PARCO TERRITORIALE PROVINCIALE DEL BACCHIGLIONE

1 - All'interno del perimetro dell'ambito, in attesa della costituzione del parco e della formazione del "Piano Ambientale" previsto dalla L.R. 40/1984, valgono le norme di salvaguardia previste dall'art. 6 della stessa legge.

Le aree comprese nel perimetro dell'ambito sono inedificabili; esse possono essere conteggiate nei calcoli per ottenere le capacità edificatorie previste per le zone agricole adiacenti.

Art. 74 - PIANO DI VALORIZZAZIONE AGRITURISTICA

1 - L'Amministrazione Comunale provvederà a formulare per il territorio agricolo compreso nelle zone sensibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico, un piano di promozione agrituristica ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 31/1986 avente come finalità la realizzazione o il miglioramento di servizi e infrastrutture volte allo sviluppo agrituristico, la realizzazione e la promozione di itinerari agrituristici e la pubblicizzazione delle attività agrituristiche.

Resta inteso che i programmi vanno elaborati in conformità del P.R.G.

Art. 75 - SUSSIDI OPERATIVI

1 - L'Amministrazione Comunale adotta un sussidio operativo per gli interventi sul territorio agricolo nonché sugli edifici di interesse storico-ambientale, compresi quelli esistenti nel territorio agricolo.

2 - La metodologia ed i contenuti del lavoro sono riportati nell'allegato "Prontuario per gli interventi sul territorio agricolo e sugli edifici di interesse storico-ambientale" (in seguito definito "Prontuario"), che contiene altresì gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni per le fasi di indagine preliminare, analisi, progetto ed esecuzione degli interventi.

3 - Le indicazioni che hanno contenuto normativo sono riportate nei successivi articoli. Le altre parti del "Prontuario" rivestono valore orientativo, come complesso di indirizzi e direttive per la progettazione e l'esecuzione degli interventi.

Art. 75/bis - CAMPO DI APPLICAZIONE DEL "PRONTUARIO"

Il "Prontuario" si applica:

a) - Zona agricola - sottozone E/1, E/2.a, E/2.b, E/3, per tutti gli interventi previsti dagli artt. 47, 48, 49, 50;

b) - Zone di interesse storico-ambientale - Nuclei storici A/1, Ville e complessi monumentali A/2, per tutti gli interventi previsti dall'art. 32;

b) - Interventi sugli edifici di interesse storico-ambientale, art. 33, e nei loro ambiti di tutela art. 34, indipendentemente dalle Z.T.O. in cui sono compresi.

Art. 75/ter - NORME PER LA CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DEGLI EDIFICI (rif. punto 3.5.1 del "Prontuario")

1 - I progetti di intervento di recupero sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico-ambientale devono allegare uno studio corredato da adeguata documentazione dal quale risultino:

- a) le caratteristiche morfologiche del contesto ambientale;
- b) le caratteristiche tipologiche, architettoniche ed edilizie dell'edificio.

Sulla base di questi elementi viene proposta l'attribuzione dell'edificio ad una delle classi tipologiche segnalate nel presente prontuario; e vengono di conseguenza applicati gli indirizzi, direttive, prescrizioni e vincoli ad essa afferenti.

2 - Nel caso non fosse possibile arrivare ad un'attribuzione tipologica non dubbia, il progetto dovrà riportare uno studio analitico nel quale, secondo la metodologia generale contenuta nel "Prontuario", si arriva all'individuazione della tipologia ed alle conseguenti proposte progettuali.

Art. 75/quarter - NORME PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

1 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (MS, RS) (rif. punto 3.5.2 del "Prontuario")

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo possono essere eseguiti su ogni edificio; vanno in proposito richiamate le prescrizioni riportate negli artt. 25 e 26 delle NTA del PRG.

2. Gli interventi di inserimento dei servizi igienici e riordino distributivo e la realizzazione di garages mediante l'utilizzo dei piani terra degli edifici, possono essere eseguiti sugli edifici con grado di protezione 3), 4).

Deve essere mantenuto lo schema generale dell'impianto tipologico originario, in particolare i setti murari portanti.

Devono essere altresì conservati i prospetti esterni, in particolare per quanto riguarda le partiture dei fori (porte e finestre), i serramenti, il manto di copertura, i materiali di finitura, gli elementi funzionali e decorativi tradizionali.

Vanno eliminate le eventuali aggiunte o manomissioni, esistenti all'interno dell'ambito contrastanti con le caratteristiche tradizionali dell'edificio, il cui volume può essere recuperato in area adiacente con le modalità dei paragrafi 3.5.5 e 5 del "Prontuario", con le destinazioni d'uso consentite dalla zona in cui ricadono.

3. Devono essere mantenute le caratteristiche ed i materiali preesistenti, purché congrui con l'ambiente.

2 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RTE) (rif. punto 3.5.3 del "Prontuario")

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si applicano agli edifici con grado di protezione 3) e 4), vanno in proposito richiamate le prescrizioni riportate nell'art. 27 delle NTA del PRG.

Per gli edifici con grado di protezione 2) è ammesso solo la RTE/1 dell'art. 27.

2. Gli interventi di modifica per i gradi di protezione 3 e 4 e ricomposizione delle unità immobiliari sono ammessi solamente per le tipologie B/2, C/2, B/2.1, C/2.1, di cui alla figura 2.

La superficie minima degli alloggi mediamente non deve essere inferiore a 75 mq.; nel caso vengano ricavati più di due alloggi, nella trasformazione di annessi rustici in residenza, si dovrà prevedere un "Piano di Recupero" che approfondisca, oltre agli aspetti progettuali, la verifica e l'eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione. Vanno di norma mantenute le grandi aperture esistenti nella muratura; la chiusura è preferibile avvenga con paramenti in materiale diverso (vetrate o legno), oppure arretrando il tamponamento rispetto al piano di facciata e ricavando una loggia.

3. Sono consentite deroghe all'altezza minima di piano fino a m. 2,40 ai sensi dell'art. 77 del Regolamento Edilizio.

3 - INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE) (rif. punto 3.5.4 del "Prontuario")

1. Gli interventi di sostituzione edilizia si applicano agli edifici privi di valore, vanno in proposito richiamate le prescrizioni riportate nell'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

2. Per gli interventi di demolizione con riproposizione tipologica (DR/1) valgono le norme relative agli interventi di ripristino tipologico (RTE/2).

Per gli interventi di demolizione con ricomposizione tipologica secondo gli indici di zona (DR/3), valgono le norme relative agli interventi di nuova edificazione (NE), con gli indici e le prescrizioni di zona in cui sono localizzati i fabbricati.

4 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO (A) (rif. punto 3.5.5 del "Prontuario")

1. Gli interventi di ampliamento sono ammessi solo per gli edifici con grado di protezione 3, 4; vanno in proposito richiamate le prescrizioni riportate nell'art. 33 delle NTA del PRG.

2. Nel caso di tipologie a corpo semplice (con profondità della cellula inferiore a 4.00 ml.), mancanti di servizi igienici o vano scale, è ammesso l'ampliamento allo scopo di ricavare locali idonei a tali funzioni.

L'ampliamento va collocato sul retro dell'edificio, e può essere utilizzato esclusivamente per locali di servizio (servizi igienici, ripostigli, vano scale, ecc.).

Deve essere mantenuta la quota preesistente della linea di gronda sul prospetto principale, con esclusione dei casi nei quali è ammessa la sopraelevazione.

Tale ampliamento è sempre ammesso anche in deroga agli indici di zona in tal caso non dovrà superare i 20 mq. di S.U.

3. L'ampliamento laterale degli edifici mediante aggiunta di nuove unità modulari si applica alle tipologie A 1, A 1.1, A 2, A 2.1, A' 1, A' 1.1, A' 2, A' 2.1, B 1, B 1.1, B 2, B 2.1 (fig. 2).

L'ampliamento deve essere realizzato mediante l'aggiunta di nuovi moduli (sia stanze che vani di servizio) di dimensioni corrispondenti a quelli dell'edificio principale.

La lunghezza dell'ampliamento non può comunque superare quella dell'edificio esistente.

4. Il raddoppio dello spessore dell'edificio da corpo semplice a corpo doppio.

Si applica alle tipologie B 1, C 1, B 2.1, C 2.1 (fig. 2).

Il corpo di fabbrica può essere raddoppiato sul retro dell'edificio esistente passando da corpo semplice a corpo doppio nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche ed architettoniche del presente allegato. Deve essere mantenuta la quota preesistente della linea di gronda sul prospetto principale.

5. La sopraelevazione degli edifici è ammessa solamente nei seguenti casi:

- a) edifici di un piano, per i quali è ammessa la sopraelevazione di un altro piano;
- b) edifici con soffitta praticabile, ma non abitabile, per i quali è ammessa la sopraelevazione, in modo da ricavare un piano abitabile al posto della soffitta; non si possono comunque superare i 3 piani abitabili.

6. La costruzione di nuovi garages esterni è ammessa qualora non sia possibile utilizzare le modalità riportate nel paragrafo 3.5.2 del "Prontuario" e nel rispetto dell'art. 82 delle NTA.

Non sono ammesse le costruzioni prefabbricate, in calcestruzzo o in lamiera.

Art. 75/quinquies - EDIFICI RECENTI

1 - Per gli edifici residenziali e produttivi non rurali, esistenti e confermati nelle zone agricole, sono ammessi gli interventi previsti negli artt. 45, 48, 49, 50 delle NTA del PRG.

2 - Il progetto dovrà prevedere un miglioramento delle condizioni ambientali, attraverso l'eliminazione degli elementi detrattori o comunque in contrasto con l'ambiente e l'adozione di provvedimenti che tendano a riproporre l'uso di moduli ed elementi costruttivi e materiali caratteristici dei modi tradizionali dell'edilizia rurale.

3 - Per quanto riguarda le modalità d'intervento nel campo edilizio, valgono le indicazioni riportate nel paragrafo 3.6 del Prontuario, relativo alle modalità esecutive degli interventi sugli edifici di interesse storico-ambientale; che in questo caso rivestono un valore orientativo.

4 - Per quanto riguarda le modalità d'intervento nel campo paesaggistico, qualora l'edificio attuale non rispetti le caratteristiche planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche dell'edilizia rurale tradizionale, il progetto dovrà prevedere, oltre agli interventi di tipo edilizio, provvedimenti di mimetizzazione e mascheramento dell'edificio da attuarsi mediante la piantumazione di cortine arboree e siepi. Le specie vegetali consigliate sono quelle riportate nell'allegato A del "Prontuario".

Art. 75/sexies - NUOVI INTERVENTI EDILIZI

1 - I progetti relativi ai nuovi interventi che interessano centri aziendali con presenza di edifici di interesse storico-ambientale, sia residenziali che produttivi, devono riportare, con riferimento alla situazione preesistente e particolarmente alle tipologie storiche-ambientali:

- a) lo schema organizzativo, morfologico e funzionale, del centro aziendale, con specificate le modalità di inserimento del nuovo intervento, soprattutto in rapporto agli edifici esistenti di interesse storico-ambientale;
- b) la valutazione dell'impatto visivo del nuovo intervento nel contesto ambientale e paesaggistico, attraverso idonea documentazione (rilievi, fotomontaggi, ecc.); nonché

la predisposizione delle misure più idonee ad assicurare un corretto inserimento ambientale.

2 - La localizzazione dei nuovi edifici deve di norma inserirsi in un reticolo modulare il cui posizionamento è determinato dagli edifici esistenti, in particolare quelli di interesse storico-ambientale.

Possono essere ammesse eccezioni per edifici con esigenze funzionali specifiche e/o di dimensioni non confrontabili con le preesistenze (vedi figg.39 e 40).

3 - I nuovi interventi residenziali vanno riferiti all'abaco delle tipologie, che deve ritenersi indicativo (vedi fig. 41 del "Prontuario").

4 - Per tutti i nuovi interventi edilizi valgono, a titolo orientativo, le indicazioni riportate nel paragrafo 3.6 del "Prontuario".

5 - I nuovi annessi rustici devono avere le sezioni contenute nelle sagome limite allegate (fig. 42).

Le coperture devono essere a falde inclinate con pendenza superiore al 30% e manto di copertura in coppi.

6 - Va attentamente curato l'inserimento dei nuovi interventi nel paesaggio agrario; a tal fine si deve far riferimento, a titolo orientativo alle indicazioni riportate nei paragrafi 1 e 2.

7 - Le specie vegetali consigliate sono quelle riportate nell'Allegato A del "Prontuario".

8 - Per i nuovi interventi non connessi ad edifici di interesse storico-ambientale valgono le indicazioni del paragrafo 5.2.4 del "Prontuario", con esclusione del punto 2.1.

Art. 75/octies - IL PAESAGGIO AGRARIO

1. Su tutto il territorio agricolo comunale, e quindi nelle diverse zone agricole E/1, E/2.a, E/2.b, E/3 saranno da incentivare gli interventi volti a creare una maggiore diversificazione paesaggistica e biologica dell'ecosistema agrario. Si dovrà quindi favorire la diffusione e l'impianto di siepi, alberate, alberi d'alto fusto lungo gli appezzamenti.

In prossimità delle case poderali si favorirà la reintroduzione del "brolo", appezzamento coltivato in prevalenza a frutteti vari e prato, luogo tipico del paesaggio rurale veneto da centinaia di anni, ancora presente come termine lessicale e come spazio fisico in alcune località.

Sarà compito dell'Amministrazione Comunale o degli enti da essa delegati, incentivarne la diffusione tramite la fornitura gratuita e l'esecuzione delle opere di piantumazione, con l'affido della manutenzione, agli agricoltori.

2. Per le aree a minore vocazione produttiva, E/3, e nella zona omogenea adiacente al corso del Bacchiglione si potrà ipotizzare una applicazione del regime del set-aside, così come previsto dal "Regolamento CEE n. 1094/88 limitatamente al regime di aiuti per il ritiro dei seminativi dalla produzione di cui all'art. 2 del Regolamento CEE n. 1272/88 della Commissione"; in particolare sarà da favorire la creazione di aree boscate. Per l'eventuale utilizzo del suolo per scopi non agricoli, sarà compito dell'Amministrazione Comunale puntualizzarne le finalità e rendere esplicita la gamma degli interventi possibili (in parte già proposti al paragrafo 4.4 del "Prontuario").

3. Su tutto il territorio agricolo, al fine di ridurre gli impatti negativi dell'agricoltura industriale sull'ambiente, si dovrà favorire, come già in altre regioni, una divulgazione delle pratiche di agricoltura biologica, che apre la via ad un'agricoltura futura meno dipendente dai fattori esterni di produzione e fondata su una migliore conoscenza globale dei meccanismi della vita. Sarà compito delle associazioni di categoria favorirne la diffusione tra gli agricoltori.

4. Per tutti i progetti edilizi redatti in ambito comunale, oltre alle normali tavole illustrative si dovrà identificare l'ambito di paesaggio agrario di pertinenza e si dovranno allegare tavole specifiche per gli interventi paesaggistici e sul patrimonio arboreo, che prescrivano lo stato di fatto e di progetto nonché una relazione che descriva i caratteri dell'intervento, l'inserimento e l'armonizzazione del paesaggio, in consonanza con le raccomandazioni e prescrizioni del Prontuario.

Il progetto della sistemazione paesaggistica dovrà comprendere inoltre:

- il nome delle piante proposte anche in latino;
- il loro numero per quanto riguarda quelle ad alto fusto e numero per mq se si tratta di cespugli;
- la misura, l'altezza e la circonferenza del fusto ad un metro da terra per le piante ad alto fusto, altezza e circonferenza della chioma per i cespugli come previsto dalle norme commerciali più aggiornate.

Il progetto della sistemazione paesaggistica dovrà essere redatto e sottoscritto da un tecnico competente e dovrà ottenere il benestare dalla Commissione Edilizia e/o di altro organo competente.

5. Le specie vegetali da destinare alla piantumazione dovranno richiamare quelle tipiche della zona climatica di appartenenza, il Castanetum, oltre a quelle che tradizionalmente figuravano nelle aie delle case contadine e alle piante introdotte in epoche storiche e naturalizzate nel paesaggio agrario.

CAPO VIII - FATTORI IN CONTRASTO CON IL PAESAGGIO

Art. 76 - ELEMENTI DETRATTORI

1 - Nella tavola n. 13.1 del PRG vengono individuati gli elementi detrattori, che costituiscono motivo di grave degrado ambientale e paesistico.

Vengono individuati i seguenti elementi:

- a) elettrodotti;
- b) cave.

2 - Gli elementi detrattori vanno rimossi dalla loro sede e, qualora ciò risulti necessario, trasferiti in sede più idonea con la procedura prevista dall'articolo 20 della L.U. st. 1150/1942, e su conforme parere della C.C.E., il sindaco potrà ingiungere ai proprietari la rimozione degli elementi detrattori che siano particolarmente offensivi del paesaggio, ovvero prescrivere gli opportuni interventi per occultarli con barriere vegetali e/o altre opere particolari.

Per quanto riguarda gli elettrodotti, va riveduto soprattutto il tracciato interno alle zone edificate o edificabili, spostandolo in zona meno soggetta a rischio.

Art. 77 - CAVE

1 - Nella tavola 13.1 del PRG sono individuate le aree occupate da cave in attività o dismesse.

2 - L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il perseguimento di esercizio di quelle esistenti e' regolato dalle norme della L.R. n.44/1982 e successive modificazioni, nell'ambito delle zone a ciò destinate dal PRG.

3 - Per le zone interessate da cave abbandonate o comunque dismesse, dovrà essere predisposto un piano di "ricomposizione ambientale", con le finalità ed i contenuti dell'articolo 14 della L.R. 44/1982.

Per le zone interessate da cave in attività, vengono formulate le seguenti direttive e prescrizioni da seguire nei progetti di coltivazione e in quelli di ricomposizione ambientale:

- a) dovrà essere favorita la coltivazione di cave ad anfiteatro, ad imbuto e in galleria, in quanto determinano un minor impatto visivo ed ambientale nei confronti delle cave a messe corta;
- b) i piani di ricomposizione ambientale dovranno essere orientati prevalentemente al ripristino delle condizioni originarie attraverso la ricostituzione del manto forestale secondo i criteri della bioingegneria forestale.

La pendenza delle scarpate deve essere contenuta nel limite del 60% prevedendo l'inserimento di banchine intermedie (terrazzamenti) aventi una larghezza minima di 2 metri per consentire la messa a dimora di essenze arboree/arbustive.

Dovranno inoltre essere evitati fronti piatti o molto estesi, che sarebbero fortemente estranei alla morfologia locale.

Deve essere pertanto prescritto che i fronti di scarpata abbiano in pianta un andamento a sterrata, con lati disposti secondo le irregolarità della roccia.

Le forme naturali possono essere imitate mediante un'opportuna disposizione delle ultime esplosioni.

Art. 78 - DISCARICHE

1. Al momento non esistono e non sono previste dal PRG aree da utilizzare come discariche.

Art. 79 - DEPOSITI DI MATERIALI

Al momento non esistono e non sono previste dal PRG aree da utilizzare come depositi di materiali.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 80 - EDIFICI ESISTENTI

1 - Per gli edifici esistenti compresi in zone territoriali omogenee individuate in sede di PRG, con esclusione delle zone A, B, C/1, E e dei PUA dove essi sono normati in modo specifico, sono ammessi gli interventi previsti nel Titolo I, Capo III, articoli 23, 24, 25, 26, 27, nel rispetto della normativa di zona.

Interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in seguito a P.U.A.

Art. 81 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.R.G.

1. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G., purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di PRG.

Sono autorizzati i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Estendendo comunque sul terreno di proprietà un vincolo di Uf pari alla potenziale utilizzazione massima dello stesso edificio per l'uso consentito dal PRG.

Art. 82 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

1. Nei nuovi interventi edilizi tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, devono essere compresi oppure, se distinti, armonicamente composti con l'edificio principale, sia nella forma, sia nei materiali.

2. Per i fabbricati esistenti, qualora ne siano sprovvisti, sono ammessi in eccedenza agli indici di PRG locali accessori quali autorimesse, magazzini e lavanderie, nella misura massima di mq. 20 per ogni alloggio, e comunque complessivamente non superiori a 60 mq., anche staccati dal fabbricato principale qualora non sia possibile realizzarli in aderenza.

L'altezza massima intesa come media misurata dall'intradosso del solaio, delle costruzioni accessorie non può superare i ml. 2,50 fuori terra ed essere inferiore a ml. 2,40 media.

Tali volumi accessori potranno essere costruiti a confine, con pareti non finestate previo accordo tra le parti, oppure secondo le modalità e le distanze stabilite dall'articolo 82/quarter che definisce le norme specifiche per i garages ed i locali accessori alla residenza, diversamente dall'articolo 12.

Art. 82/bis - SUSSIDI OPERATIVI PER LE COSTRUZIONI ACCESSORIE

1. Al fine di armonizzare tali manufatti con il contesto edilizio ed urbanistico esistente evitando interventi disomogenei e sordinati, l'Amministrazione Comunale adotta un apposito sussidio operativo per le costruzioni accessorie, in seguito definito "Prontuario per le costruzioni accessorie".

2. La metodologia ed i contenuti del lavoro sono riportati nell'allegato "Prontuario per le costruzioni accessorie" che contiene altresì gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni per le fasi di indagine preliminare, analisi, progetto ed esecuzione degli interventi.

3. Le indicazioni che hanno contenuto normativo, e conseguentemente integrano e/o modificano la presente normativa sono riportate nei successivi articoli. Le altre parti del "Prontuario" rivestono valore orientativo, come complesso di indirizzi e direttive per la progettazione e l'esecuzione degli interventi.

Art. 82/ter - CAMPO DI APPLICAZIONE DEL "PRONTUARIO PER LE COSTRUZIONI ACCESSORIE"

Le indicazioni riportate nel "Prontuario" si applicano nelle seguenti zone:

- zone residenziali di completamento (B/1-B/2-B/3-B/4-B/5-B/6-C/1.1-C/1.2-C/1.3-C/1.4-C/1.5-C/1.6-C/2.4-C/2.5);
- zone residenziali di ristrutturazione (B/7).

Per gli edifici di interesse storico-ambientale presenti nelle predette zone si applicano gli indirizzi e le prescrizioni riportate negli specifici sussidi per gli interventi sugli edifici di interesse storico-ambientale.

Art. 82/quater - NORME SPECIFICHE PER I GARAGES ED I LOCALI ACCESSORI ALLA RESIDENZA

1. Superficie coperta

La superficie coperta massima deve rispettare i limiti fissati nell'art. 82 delle NTA del PRG.

Nel caso di interventi unitari per la realizzazione di manufatti a confine è ammessa una deroga ai limiti di superficie previsti dalle NTA, con la possibilità di realizzare le quantità di superfici accessorie di cui all'art. 82 delle Norme Tecniche di Attuazione.

2. Distanze

Tali manufatti non saranno presi in considerazione ai fini del calcolo dei distacchi tra fabbricati se tra loro non vi siano pareti finestrate; dovranno essere comunque rispettate le norme sulle distanze del Codice Civile. E' ammessa la costruzione in aderenza anche senza accordo tra le parti.

E' ammessa la deroga alle distanze dalle strade purché l'intervento sia compreso tra due fabbricati esistenti distanti tra loro non più di 20 ml.; l'edificazione dovrà allinearsi al fabbricato che tra i due è più arretrato dalla strada.

3. Altezza

L'altezza massima media delle costruzioni accessorie non potrà superare i m. 2,50 fuori terra.

4. Tipologie

Vengono allegati alcuni schemi tipologici esemplificativi delle situazioni più ricorrenti in cui si dovrà inserire un manufatto accessorio.

Questi schemi dovranno orientare la progettazione di tali manufatti; si dovrà comunque tener conto del contesto dell'intervento, apportando le modifiche necessarie ad un armonico inserimento rispetto sia all'edificio di appartenenza che agli altri edifici.

Art. 83 - COSTRUZIONI INTERRATE

1. Sono considerate costruzioni interrato quelle il cui estradosso superiore sia inferiore di almeno 30 cm. dalla quota del piano di campagna originario.

Sono ammesse costruzioni interrato fino al piano campagna, esclusivamente qualora siano pertinenti ed accessorie ad edifici principali fuori terra.

La superficie utile della parte interrato potrà estendersi anche fuori del perimetro edificato per non oltre il 30% della superficie rimanente del lotto edificabile.

Tali costruzioni possono essere realizzate a confine; non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale.

2. Nei locali interrati sono ammesse destinazioni d'uso accessorie alla funzione residenziale (garages, magazzini, cantine, lavanderie, ecc.).

Art. 84 - MANUFATTI SPECIALI

1 - Le costruzioni di natura particolare ed aventi carattere di pubblica utilità, quali:

- cabine elettriche;
- impianti radiofonici e televisivi;
- torri piezometriche;
- centrali e cabine di trasformazione;
- centrali di sollevamento;
- serbatoi;
- tralicci;

e simili, sono valutati caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

Tali impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della superficie utile per la zona interessata e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, confini e fabbricati, previste per la zona medesima.

TITOLO V

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - DEROGHE

Art. 85 - DEROGHE

1 - Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del PRG, limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 80 della L.R. n. 61/1985.

CAPO II - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 86 - MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE

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

Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'articolo 3 della Legge 9.6.1947 n. 530.

Art. 87 - ABROGAZIONE DEL VIGENTE PRG

1 - Il presente PRG annulla e sostituisce il PRG adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 76 del 04/05/1974 e approvato dalla G.R.V. con delibera n. 3767 del 19/10/1976 a decorrere dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore.

Art. 88 - ABROGAZIONE DI NORME DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

Le norme del vigente Regolamento Edilizio che risultino in contrasto con il presente PRG sono abrogate a decorrere dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore del presente PRG.