

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI ISOLA DELLA SCALA

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante parziale ai sensi della L.R. 61/85 art. 50 c. 4 e s.m.i.

2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SINDACO	SEGRETARIO

DATA	SCALA
marzo 2010	

STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
ARCHITETTI ANDREA e DANIEL MANTOVANI collaboratori: pian. ter. Katia Brunelli, arch. Lara Parizzi
via Valpolicella 58, 37029 - S. Pietro in C. - tel. 0456801542 - fax. 0456801817 e-mail: d.mantovani@awn.it - web: www.weballce.it/d.mantovani/

1. FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme costituiscono lo strumento per l'organizzazione del territorio comunale secondo le indicazioni del P.R.G., e forniscono le prescrizioni per le iniziative edilizie pubbliche e private tendenti all'attuazione del Piano.

Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono comunque rispettare la Legislazione Statale e Regionale vigente.

2. IL PIANO REGOLATORE GENERALE

E' definito dalla L.S. n. 1150 17/08/1942 e successive modifiche e integrazioni e dalla L.R. n. 61 27/06/1985 e successive modifiche e integrazioni, ai cui disposti viene fatto riferimento per quanto non espressamente contemplato nelle norme di applicazione del presente P.R.G.

2.1. ELABORATI DEL P.R.G.

Il P.R.G. si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme ed alle tavole di progetto.

Gli atti del P.R.G. sono:

- gli Elaborati grafici
- la Relazione generale
- le Norme di Attuazione
- il Regolamento Edilizio.

Fatte salve ulteriori specifiche disposizioni, qualora vi sia contrasto tra gli elaborati di progetto a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore.

3. DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio, valgono le definizioni di seguito specificate.

3.1. POTENZIALITÀ EDIFICATORIA

La potenzialità edificatoria di un lotto o di un'area è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle norme di zona e/o dalle tavole di Piano.

3.2. AREA TERRITORIALE

L'area territoriale, sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale, è data dall'insieme delle aree fondiarie, delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dalle aree stradali non perimetrali.

L'area territoriale si misura al lordo delle fasce di rispetto ed al netto della viabilità perimetrale della zona.

L'area territoriale si esprime in metri quadrati (mq).

3.2.1. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO URBANISTICO

Definisce per ciascuna zona a destinazione omogenea, l'area minima richiesta per un intervento con uno strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica, privata o mista, da attuare in modo unitario. Può essere indicata graficamente o definita parametricamente.

3.3. AREA PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE

L'area per urbanizzazioni primarie è rappresentata dalla somma delle aree stradali non perimetrali se esistenti, delle aree destinate a parcheggio, delle aree destinate a centrali tecnologiche locali, delle aree per nuclei elementari di verde, non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68 e art. 24 della L.R. 61/85.

L'area per urbanizzazioni primarie si esprime in metri quadrati (mq).

3.4. AREA PER URBANIZZAZIONI SECONDARIE

L'area per urbanizzazioni secondarie è rappresentata dalla somma di aree destinate alle attività collettive, definite ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68 e dell'art. 44 della L.S. 22/10/71 n. 865.

Essa comprende, pertanto, gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature d'interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, gioco e sport, ai parcheggi di interesse generale.

L'area per urbanizzazioni secondarie si esprime in metri quadrati (mq).

3.5. AREA FONDIARIA

L'area fondiaria è rappresentata dall'area netta edificabile.

Nel caso di interventi edilizi subordinati a piano urbanistico attuativo, essa risulta dalla differenza tra l'area territoriale e l'area per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'area fondiaria si esprime in metri quadrati (mq).

3.5.1. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO EDILIZIO

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi edilizi.

3.6. DENSITÀ TERRITORIALE

La densità territoriale è data dal rapporto tra il volume edificabile e l'area territoriale.

Essa si esprime in metri cubi per metro quadrato (mc/mq).

3.7. DENSITÀ FONDIARIA

La densità fondiaria è data dal rapporto tra il volume edificabile e l'area fondiaria.

Essa si esprime in metri cubi per metro quadrato (mc/mq).

3.8. RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura è dato dal rapporto tra la superficie coperta del fabbricato e l'area del lotto su cui l'edificio insiste.

Il suddetto rapporto, sempre inferiore all'unità, è espresso in punti percentuali.

3.9. SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta del fabbricato si intende la proiezione orizzontale del filo esterno del perimetro del fabbricato corrispondente alla massima di superficie, compresi corpi sporgenti, porticati e simili e con l'esclusione solo di gronde, balconi aperti e pensiline, la cui profondità sia inferiore a ml. 1,50 (gli sbalzi di entità superiore concorrono solo per l'eccedenza).

La superficie coperta si esprime in metri quadrati (mq).

3.9.1. SUPERFICIE NETTA DI PAVIMENTO

Deriva dalla superficie lorda di pavimento detraendo l'ingombro delle strutture verticali, delle murature e delle pareti divisorie.

3.10. VOLUME

Il volume è dato dalla somma dei prodotti di aree lorde di ogni piano per le relative altezze lorde, che sommate non debbono comunque superare l'altezza così come definita al punto 3.11 ALTEZZA MASSIMA.

Nel calcolo delle aree lorde vanno compresi tutti i corpi chiusi del fabbricato fuori terra; vanno detratte le parti rientranti, i cortili interni, i portici destinati ad uso pubblico e vincolati legalmente a non subire destinazione diversa.

Sono esclusi dal calcolo del volume i volumi tecnici ed i sottotetti qualora essi siano coperti interamente da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e, contemporaneamente, vi sia un dislivello massimo di cm. 60 fra la quota di pavimento del sottotetto e la linea di imposta della falda perpendicolare alla loro pendenza. In caso diverso viene computato l'intero volume compreso tra le falde.

Devono intendersi per volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevazione, televisivo, ecc.) che non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (Circ. Min. 2474/1973).

Il volume dei piani seminterrati, per la parte sottostante il livello stradale, viene computato qualora destinato a residenza, uffici od attività produttive.

Sono pure esclusi i porticati aperti su almeno 2 lati.

Il volume si esprime in metri cubi (mc).

3.11. ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima del fabbricato è data dalla differenza di quota tra la quota di caposaldo (o la quota media dei capisaldi) e la più alta delle quote delle linee di impatto determinate dall'intradosso dei solai di copertura, all'interno dell'edificio, con il filo esterno delle murature perimetrali (con il loro prolungamento in caso di rientranze). L'altezza si esprime in metri lineari (ml).

3.12. DISTANZA DAI CONFINI E TRA FABBRICATI

Le distanze dei fabbricati dai confini si determinano mediante misurazione sulla normale alla facciata del fabbricato prospettante sul rispettivo confine.

La distanza minima dei fabbricati dai vari confini è la minore tra tutte quelle misurabili nel punto più vicino tra fabbricato e confine.

Balconi aperti, sporti ornamentali e gronde non vengono considerati, purché la loro profondità non superi ml. 1,50.

Le distanze dai confini possono essere inferiori al minimo di norma qualora, con apposita convenzione tra confinanti, debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, si determini una servitù di inedificabilità al fine di rispettare sempre la distanza minima tra fabbricati prescritta dalle presenti Norme di Attuazione.

Le distanze tra fabbricati e tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio devono essere misurate come quelle dai confini. Per i cortili interni ed i cavedi, gli sporti ornamentali e le gronde di profondità non superiori a ml. 1,50 **non si applica la normativa relativa alle distanze.**

La distanza dai confini, tra fabbricati e tra corpi di fabbrica di un edificio si esprime in metri lineari (ml).

3.13. DISTANZA DALLE STRADE - LARGHEZZA DI STRADE PUBBLICHE E PRIVATE

Le distanze dei fabbricati o dei corpi di fabbrica dal ciglio della strada, al fine del rispetto dei minimi prescritti delle presenti norme, si misurano secondo i criteri di cui al precedente articolo.

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, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Per la nuova viabilità da prevedersi nell'ambito di Piani Attuativi, le larghezze non dovranno essere inferiori a ml. 7.00 per le strade residenziali, a ml 10.00 per la viabilità produttiva e a ml. 3.00 per le strade pedonali.

La larghezza di ogni corrente di traffico veicolare non potrà essere inferiore a ml. 3.50.

I marciapiedi, che di norma non potranno avere larghezza inferiore a ml. 1.50, dovranno essere realizzati con interruzione della cordona in corrispondenza degli attraversamenti stradali. Nella progettazione esecutiva delle strade dovrà essere adottato ogni altro accorgimento utile al superamento delle barriere architettoniche. (L.S. 13/1989 e 104/1992).

Non sono ammesse strade a fondo cieco, se non dotate di apposita piazzola terminale che dovrà risultare circoscritta da una circonferenza avente raggio minimo di ml. 8.00.

Le strade private, agli effetti delle presenti norme, sono assimilate alle strade pubbliche: in particolare, la loro larghezza non potrà mai essere computata ai fini di una riduzione della distanza dai confini e la distanza dei fabbricati dal ciglio di strade private dev'essere uguale alla minima prescritta per strade pubbliche per la specifica zona omogenea. La distanza delle strade si esprime in metri lineari (ml).

3.14. CORTILE INTERNO

S'intende un'area chiusa da almeno tre lati, con muri di altezza maggiore a ml 3.00 nella quale prospettino finestre. Tale area deve essere in rapporto con le parti che la delimitano. La superficie del cortile deve essere almeno $\frac{1}{4}$ della somma delle superfici verticali, con l'esclusione delle pareti di altezza inferiore a ml. 3.00.

L'altezza dei muri delimitanti il cortile interno non deve superare la lunghezza del lato minore del cortile stesso.

I cortili interni devono essere pavimentati lungo i muri, per una fascia minima di ml. 1,00, e muniti di idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane.

3.15. CAVEDIO

E' l'area libera scoperta delimitata da edifici lungo tutto il perimetro, che serve ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili permanentemente (bagni, ripostigli, zone cottura, corridoi, scale, ecc), esclusi sempre forni, le officine emananti esalazioni moleste e nocive, le stalle. Sono vietati i balconi e qualsiasi sporto aggettato verso i cavedi, ed inoltre nella loro parte inferiore, dovranno essere accessibili dall'esterno.

Le dimensioni dei cavedi non potranno essere in pianta minori di ml. 3,00 di lato.

3.16. UNITÀ ABITATIVA

L'unità abitativa è costituita da un alloggio.

3.17. ZONIZZAZIONE E PERIMETRI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Per la definizione esecutiva dei perimetri previsti dal P.R.G., nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del P.R.G. e dal rilievo topografico, valgono gli allineamenti ed i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni del P.R.G. sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

4. MODALITÀ DI INTERVENTO

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

4.1. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione su singoli lotti, in assenza di strumento urbanistico attuativo, dietro rilascio di concessione edilizia, ai sensi della L.R. 61/85.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e di restauro e di risanamento conservativo, come definiti dalla L.S. 457/78, sono soggetti ad autorizzazione gratuita.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, come definiti dalla L.S. 457/78, non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione, ma solo a preventiva comunicazione scritta al Sindaco.

Per i lavori relativi alle opere interne si applica il disposto di cui al 2° comma, art. 76 della L.R. 61/85.

4.2. INTERVENTO URBANISTICO ATTUATIVO

L'intervento urbanistico attuativo è uno strumento intermedio tra il P.R.G. e la singola concessione edilizia, avente lo scopo di assicurare coerenza funzionale ai singoli interventi.

Esso è obbligatorio quando prescritto nelle specifiche norme di zona.

Di norma è ammesso il ricorso ad uno strumento attuativo anche quando, pur non essendo obbligatorio, esso può, a giudizio dell'operatore (sia esso pubblico o privato), assicurare un più elevato livello di funzionalità al complesso degli interventi programmati.

4.2.1. Strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica:

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

4.2.2. Strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa privata:

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

La definizione, i contenuti, le procedure di approvazione degli Strumenti Urbanistici attuativi sono stabiliti dalla L.R. 61/85, artt. 12-15; artt. 52-61, L.R. 47/93 e successive modifiche e integrazioni.

Gli schemi proposti nelle tavole 13.3.a – 13.3.b – 13.3.c - 13.3.d – 13.3.e potranno essere variati in fase di redazione dei singoli Piani Attuativi, fermi restando tutti i parametri edificatori e la dotazione delle aree a standard che non potranno essere inferiori a quelle prescritte dalla legislazione vigente e/o dalla presenti Norme di Attuazione.

4.3. INTERVENTI DI RECUPERO DELL'EDILIZIA ESISTENTE

Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione sono quelli definiti dall'art. 31 della 457/78.

La sostituzione definisce la possibilità di abbattimento di un volume edilizio con la ricostruzione eventualmente su altre aree di sedime secondo le indicazioni di Piano.

La ristrutturazione definisce anche la possibilità di demolizione con ricostruzione dell'esistente, purché ciò avvenga sull'area di sedime e all'interno delle sagome volumetriche originarie. Vengono comunque fatti salvi i parametri di zona nel caso essi acconsentano una volumetria superiore.

4.4. CONVENZIONI

Le convenzioni dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata e di comparto avranno validità di 10 anni a partire dalla data della stipula.

Entro tale arco temporale dovranno essere presentate le richieste relative alle concessioni edilizie dei singoli edifici.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelle elencate al 1° comma dell'art. 4 della legge 29/09/64 n. 847, integrato dall'art. 44 della legge 22/10/71 n.865.

5.1. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

- Strade residenziali;
- Spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;

- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, non di Piano.

La quantità minima di area per opere di urbanizzazione primaria da prevedersi per le Zone C2 e per la parte residenziale, assentibile ai sensi degli artt. 0 e 7.6.2, delle zone D2 e D3, negli strumenti urbanistici attuativi di cui al punto 4.2, è stabilita in 3.50 mq/ab per parcheggi e 6.00 mq/ab per spazi di verde attrezzato.

5.2. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati rionali;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi e di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere;
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.

La quantità minima di aree di urbanizzazione secondaria da provvedersi negli Strumenti Urbanistici Attuativi delle zone residenziali è stabilita in mq./ab. 4,5 per l'istruzione, mq./ab. 4,5 per interesse comune e mq./ab. (10+3) 13 per parco, gioco e sport (art. 25 e 26 della L.R. 27/06/1985 n. 61).

Le aree di urbanizzazione primaria e secondaria previste per legge vanno sempre cedute gratuitamente.

Per le aree relative all'urbanizzazione secondaria l'Amministrazione Comunale può:

- accettarne la cessione nell'ambito del P.A.;
- richiederne, nei termini della legislazione vigente, la monetizzazione;
- accettarne o richiederne la cessione in ambiti già previsti per servizi dallo Strumento Generale, funzionalmente contigui.

La monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria viene stabilita annualmente dal Consiglio Comunale in base al valore di mercato.

Lo scomputo totale o parziale degli oneri dovuti è ammesso solo tra opere di urbanizzazione della stessa categoria, primarie con primarie, secondarie con secondarie, fatti salvi casi eccezionali che il Consiglio Comunale esaminerà nell'ambito della convenzione (comma 1° art. 86 L.R. 61/85).

5.3. OPERE DI URBANIZZAZIONE IN ZONE PARTICOLARI

5.3.1. ZONE PRODUTTIVE

Nelle zone produttive in espansione, assoggettate a piano urbanistico attuativo, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore al 10% per opere di urbanizzazione primaria e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria della superficie territoriale.

Nelle zone produttive di completamento, in cui è ammesso il rilascio di concessione diretta, le suddette percentuali sono ridotte al 5%.

5.3.2. ZONE A PREVALENTE URBANIZZAZIONE TERZIARIA

Nelle zone a prevalente utilizzazione terziaria, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento nelle zone di espansione, e a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento nelle zone di completamento.

In tali zone, non meno del 50% delle aree da destinarsi a servizi deve essere adibito a parcheggio, anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

5.4. COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARI

Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi le aree richieste per soddisfare gli standard secondari devono essere individuate:

- all'interno dell'ambito dello strumento urbanistico attuativo;
- nell'ambito delle zone indicate dal P.R.G. con destinazione a servizi (zone F) da realizzare e conferire al Comune a totali spese dei lottizzanti;
- da monetizzare.

A tal fine annualmente il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a metro quadrato di tale monetizzazione fermo restando che la realizzazione delle opere è soddisfatta dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria da effettuarsi all'atto del rilascio delle concessioni edilizie. La monetizzazione comporta l'impegno per il Comune al riutilizzo di tali introiti per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

6. NORME GENERALI

Le seguenti norme hanno carattere generale e sono pertanto da applicare, salvo esplicita esclusione, in tutte le zone territoriali omogenee.

6.1. NORME RELATIVE ALLE DISTANZE

Salvo diversa esplicita precisazione per le specifiche zone:

6.1.1. la distanza fra pareti di cui almeno una finestrata di diversi edifici o di diversi corpi di fabbrica di un medesimo edificio deve essere non inferiore a ml. 10.00. per pareti prospettanti entrambe "non finestate" valgono le norme del Codice Civile.

Al fine del rispetto di tale norma, prima del rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere prodotto impegno mediante atto notarile di non apertura di nuove finestre nelle pareti non finestate prospettanti.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate sopra o nelle specifiche norme di zona nel caso di:

- corti interne o cavedi;

- gruppi di edifici che formino oggetto di Piano Attuativo con previsioni planivolumetriche.

6.1.2. la distanza dai confini di lotto deve essere non inferiore a ml. 5.00. una minore distanza è ammessa previo accordo con il confinante, registrato e trascritto.

6.1.3. la distanza minima dai cigli stradali ove non individuata dalle fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G., è regolamentata come segue:

- all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili previste dal P.R.G. e già dotate delle opere di urbanizzazione è quella indicata nel D.M.LL.PP. n. 1404/68;
- all'interno dei centri edificati e delle zone edificabili previste dal P.R.G. e già dotate delle opere di urbanizzazione è quella indicata nell'art. 9 del D.M.LL.PP. n. 1444/68;

E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia, prescrivere, in sede di rilascio della concessione edilizia, particolari allineamenti, anche in deroga alla presente norma, che si rendessero opportuni per effetto di preesistenze limitrofe.

6.2. INTERVENTI SULLE STRADE ESISTENTI

Le strade esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G., siano esse pubbliche oppure private di uso pubblico, non possono essere destinate ad uso diverso, salvo esplicita indicazione in tal senso da parte del P.R.G. stesso o di un suo Strumento Urbanistico Attuativo.

6.3. INTERVENTI SULLE ALBERATURE ESISTENTI

In tutto il territorio comunale è richiesta la conservazione delle alberature ad alto fusto esistenti fatto salvo quanto previsto dalle Normative di Piano, di polizia idraulica e da esigenze legate alle razionali coltivazioni agricole e boschive di carattere funzionale delle aree interessate.

Nelle zone edificabili, i nuovi edifici devono essere situati, di norma, in modo da rispettare gli alberi d'alto fusto esistenti. L'abbattimento di tali alberi, nel caso risulti inevitabile come inoltre nei casi di sistemazione di Parchi Pubblici e Privati e di tutela della viabilità pubblica, deve comunque essere autorizzato dal Sindaco, acquisiti i pareri, se necessario, degli organi competenti.

6.4. CONI VISUALI SIGNIFICATIVI

Nelle aree ricadenti entro coni visuali significativi, identificati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G., sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione senza modifica di facciata, come definito dall'art. 3 del D.P.R. n.380/2001, con ambito fino all'incontro con l'oggetto di tutela.

6.5. SOVRASTRUTTURE ED ACCESSORI

Tutte le sovrastrutture, ad eccezione dei volumi tecnici, così come definiti dalla C.M.LL.PP. n. 2474/73, concorrono alla definizione dei parametri urbanistici alla medesima stregua dei locali abitabili.

Esse devono contribuire all'armonia complessiva dell'opera progettata. Costruzioni accessorie (garages o altro) sono ammesse al di fuori del perimetro dell'edificio principale solo se previste nell'ambito di un Piano Attuativo che ne definisca le caratteristiche tipologiche e costruttive, assicuri la loro funzionalità a più edifici, ne garantisca una facile accessibilità e ne dimostri la compatibilità con il decoro complessivo dell'insediamento.

6.6. RECINZIONI E SISTEMAZIONI INTERNE AI LOTTI

Le eventuali recinzioni e divisioni tra lotti diversi e su strada devono essere realizzate con sistemi decorosi e duraturi; l'altezza della muratura non può superare in alcun punto ml 0.50 fuori dal piano di campagna, quella della eventuale soprastante struttura metallica ml 1.00.

Altezze superiori a ml 1.50 potranno essere concesse solamente nelle zone produttive o in caso di particolare documentata necessità. Di norma i Piani attuativi definiranno le modalità esecutive delle recinzioni, alle quali i singoli progetti dovranno attenersi. Gli spazi liberi nei singoli lotti devono essere sistemati decorosamente. Gli spazi liberi destinati al transito ed alla sosta degli autoveicoli devono essere adeguatamente pavimentati, al fine di evitare trasporto di fango sulle strade pubbliche o private. E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale impartire disposizioni perché le recinzioni prospettanti su una medesima strada o spazio pubblico siano tra loro coordinate quanto ad altezza e materiali costruttivi previo parere della Commissione Edilizia.

Di norma i Piani Attuativi definiranno le modalità esecutive delle recinzioni, alle quali i singoli progetti dovranno attenersi. Gli spazi liberi nei singoli lotti devono essere sistemati decorosamente.

Gli spazi liberi destinati al transito ed alla sosta degli autoveicoli devono essere adeguatamente pavimentati, al fine di evitare trasporto di fango sulle strade pubbliche o private.

6.7. AUTORIMESSE E PARCHEGGI

Al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie con modifica di destinazione d'uso devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggio in ragione di almeno 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, oppure assicurando alle residenze almeno un posto macchina per alloggio.

Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale deve essere prevista una superficie a servizi pari a:

- nelle Zona di Centro storico A 0.4 mq./mq. di superficie lorda di pavimento di cui 0.2 mq./mq. a parcheggio eventualmente monetizzabili. La monetizzazione sarà utilizzata per la realizzazione dei parcheggi previsti ai sensi della L.R. **n. 15 del 2004**.
- nelle zone di completamento (B, C1, D1) 0.8 mq./mq. di superficie lorda di pavimento di cui 0.4 mq./mq. a parcheggio (50%) eventualmente monetizzabili.
- nelle zone di espansione (C2, D2) 1mq./mq. di superficie lorda di pavimento di cui 0.5 mq./mq. a parcheggio (50%), non monetizzabili.

Per l'insediamento di medie strutture di vendita i limiti di cui sopra indicati vanno elevati come sotto indicati:

- area libera: non inferiore 1.80 mq./mq. della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo non inferiore a 0.70 mq./mq. della superficie di vendita e non inferiore a 0.50 mq./mq. della superficie a destinazione commerciale.

Per l'insediamento di grandi strutture di vendita i limiti indicati vanno elevati come segue:

- area libera: non inferiore a 2.50 mq./mq. della superficie di vendita, di cui aree destinate a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1.30 mq./mq. della superficie di vendita e non inferiore a 0.70 mq./mq. della superficie a destinazione commerciale, inoltre, i percorsi veicolari e le aree a parcheggio effettivo e stazionamento debbono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti, limitatamente ad esercizi del settore commerciale.

Per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica (P.R.) le aree devono essere reperite in sede di strumento attuativo.

I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello di superficie con strutture multipiano e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici su cui essi competono.

Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli e lo stretto spazio necessario alla manovra, con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione, aiuole spartitraffico e spazi deposito carrelli.

6.8. ATTREZZATURE SPORTIVE DI USO PRIVATO

Le attrezzature sportive di uso privato, che non comportino edificazione di volume fuori terra, quali: piscine all'aperto, campi da tennis, campi da bocce ecc., sono di norma ammissibili nelle zone omogenee "B", "C" e "D". Esse dovranno essere localizzate nelle zone più protette dalle vedute degli spazi pubblici.

6.9. VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

Per gli interventi finalizzati all'insediamento di attività produttive secondarie o terziarie ed in particolare nella previsione di Centri Commerciali con superficie di vendita maggiori di 8000 mq., è obbligatoria la valutazione del loro impatto ambientale, da eseguirsi in conformità a quanto disposto dal capo terzo della L.R.33/85.

E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale impartire, sentita la C.E.C., richiedere la V.I.A. anche per interventi di destinazione d'uso diversa da quelle sopra precisate, se considerati rilevanti sotto il profilo dell'impatto ambientale.

6.10. ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI

6.10.1. ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI DA BLOCCARE E/O DA TRASFERIRE

Negli edifici adibiti, al momento dell'adozione del P.R.G., ad attività produttive da bloccare e/o da trasferire ed identificati con apposita grafia nelle tavole del Piano, indipendentemente dalla zona territoriale omogenea in cui essi ricadono, sono ammessi esclusivamente il consolidamento statico e l'ordinaria manutenzione.

Altri interventi sono ammessi subordinatamente al cambio di destinazione d'uso, che dovrà essere conforme a quello previsto per la specifica zona territoriale omogenea.

In particolare, la sostituzione edilizia è ammessa, alle condizioni stabilite al successivo capoverso, purché interessi la totalità del volume produttivo.

In caso di sostituzione edilizia è ammesso il recupero dell'intero volume esistente, subordinatamente all'approvazione di un Piano di Utilizzo, che dimostri il rispetto delle norme di zona relative a destinazione d'uso, altezza massima e distanze, assicuri l'adeguata dotazione di standard primari e la compatibilità dell'intervento con il tessuto urbano esistente al contorno.

6.10.2. ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA B E C1

Negli edifici adibiti, al momento dell'adozione del P.R.G., ad attività produttive, industriali, commerciali o direzionali, per le quali non incorra la prescrizione da bloccare e/o da trasferire sono assentibili il consolidamento statico, la ordinaria e la straordinaria manutenzione. In caso di dismissione dell'attività, è ammessa la sostituzione edilizia, con trasformazione di destinazione d'uso conforme a quella prevista dalla specifica zona territoriale omogenea su cui l'immobile insiste.

In tal caso, l'indice massimo di edificabilità fondiaria è uguale a quello medio della zona cui l'area oggetto d'intervento appartiene. L'altezza massima è pari a quella dell'edificio più alto esistente nella zona, fra quelli aventi destinazione d'uso residenziale. Il progetto di sostituzione edilizia dovrà prevedere la dotazione di standard primari rapportati al numero di abitanti e/o al tipo di attività insediabili.

6.11. AUMENTO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE SEMPRE AMMESSO

Nelle zone B e C1 è sempre ammesso, indipendentemente dalla normativa specifica di zona, l'incremento *del 20%* del volume esistente alla data di adozione del P.R.G. (1996), con un massimo di mc. 150, degli edifici unifamiliari, di cui alla lettera d) dell'art. 9 della L.S. 10/77 ed al 3° comma dell'art. 22 della L.R. 61/85.

Per gli edifici esistenti in zona "A" e per quelli oggetto di specifiche prescrizioni di tutela sono fatti salvi i gradi di protezione ad essi attribuiti.

6.12. DEROGHE

Il Sindaco può rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alle presenti norme, quando esse riguardino edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico e purché non comportino la modifica delle destinazioni di zona, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale e previo nulla osta del Presidente della Provincia che lo rilascia sentita la Commissione Urbanistica Provinciale di cui all'art. 114 della L.R. N. 61/85. Restano in ogni caso ferme le disposizioni di cui alle L.S. n. 1089/1939, n. 1497/1939, e n. 171/1973. Il Sindaco può altresì autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, strumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumento delle superfici o dei volumi utili.

6.13. CRITERI PER L'INSERIMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI – L.R. **N.15/2004**

Le zone residenziali A, B e C, devono essere prevalentemente adibite alla residenza. In esse sono, peraltro, consentite, fatte salve eventuali limitazioni previste dalla Variante Generale per zone od aree particolari, attività commerciali e terziarie; esercizi paracommerciali: lavanderie e parrucchieri, autoscuole e autonoleggi; magazzini e depositi; autorimesse pubbliche o private; alberghi, ristoranti e pubblici esercizi in genere; alloggi collettivi; luoghi per il culto; attività culturali e sociali; teatri e cinematografi; ambulatori, servizi in genere; locali di riunione, istruzione, divertimento e svago; attività artigianali di servizio alla residenza, comunque non inquinanti ed in genere tutte quelle attività che, a giudizio del Consiglio Comunale, siano compatibili col carattere residenziale ed urbanistico della zona. Nelle aree soggette a Piani attuativi, pubblici o privati, la possibilità di insediamento di attività commerciali ed esercizi pubblici, è condizionata alla specifica previsione di tali attrezzature nei Piani attuativi stessi, studiati tenendo conto:

- della dotazione e distribuzione di parcheggi e aree verdi adeguati alla domanda, comunque calcolati secondo quanto stabilito dalle presenti Norme;
- che le strutture commerciali costituiscono un elemento di polarizzazione importante e perciò un fattore essenziale alla buona qualità della strategia insediativa in relazione anche all'aspetto dell'arredo urbano;
- di garantire un'adeguata accessibilità pedonale, possibilmente correlata con la dotazione di spazi pedonalizzati e di aree verdi;
- di consentire un'adeguata accessibilità veicolare prevedendo spazi di manovra per gli automezzi che effettuano il rifornimento delle merci.

Sono comunque fatte salve tutte le attività commerciali previste dai Piani Attuativi prima della **approvazione della Variante ai sensi della L.R. 37/99.**

In generale, per quanto riguarda i criteri per l'insediamento di attività commerciali si fa esplicito riferimento alla L.R. 15/2004; in particolare, per ciò che riguarda gli esercizi di vicinato, essi sono ammessi nell'ambito di tutto il territorio Comunale ad eccezione delle Zone E, F e D non commerciali, fatto salvo quanto puntualmente previsto dalla Normativa di P.R.G.; le piccole e medie strutture di vendita (da 251 a 1.000 mq.) possono essere insediate nelle Zone A, B, C1, C2 e D a specifica destinazione commerciale.

Le medie strutture di vendita (da 1001 a 2500 mq.) possono essere insediate nelle Zone omogenee C2 e D a specifica destinazione commerciale, ad eccezione della Zona P.E.E.P. dove è ammesso solo l'insediamento di strutture di vendita fino a 1000 mq.. In Zona A è possibile raggiungere i mq. 2.500 se l'intervento prevede la concentrazione o l'accorpamento di più strutture di vendita.

Per le grandi strutture di vendita sono state individuate due grandi aree già a specifica destinazione D commerciale denominate D2a/4 - D2b/2 – D2b/3.

La domanda di inserimento dell'attività commerciale viene accettata solo nel caso siano comunque rispettate le Norme più restrittive della Zona omogenea di insediamento.

Al rilascio del titolo concessorio sarà contestualmente indicata la categoria della attività commerciale ai sensi della L.R. 37/99 e **s.m.i.** e secondo le presenti Norme.

Le domande per il rilascio dell'autorizzazione in riferimento agli esercizi medi (1.001-2.500 mq.) e grandi strutture di vendita (2.501-8.000 mq.) devono prevedere un'adeguata organizzazione dell'accessibilità veicolare, sia in funzione del traffico operativo e commerciale relativo alle singole strutture, sia in relazione al sistema viario principale e secondario.

Le domande per le grandi strutture devono inoltre essere accompagnate da uno studio della viabilità dell'area, da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale ai sensi delle Norme Tecniche del C.N.R. e contenere idonee simulazioni.

Gli elaborati richiesti devono comunque soddisfare le disposizioni in materia di studio della viabilità per le medie e grandi strutture di vendita contenute nelle direttive approvate con Delibera della Giunta Regionale Veneta n. 4664 del 28.12.1999.

6.14. CARATTERE PRESCRITTIVO DELLE SCHEDE TIPO B – GRADI DI PROTEZIONE

Gli edifici oggetto di analisi e di previsione puntuale del grado di trasformabilità sono identificati nelle tavole 13.3.a – 13.3.b – 13.3.c - 13.3.d – 13.3.e da un numero di riferimento alla relativa scheda tipo B. Indipendentemente dalla zona territoriale omogenea in cui essi ricadono, ogni intervento assentibile è subordinato, oltre che alla conformità alla specifiche norme di zona, all'osservanza delle prescrizioni contenute nella suddetta scheda tipo B, in cui è evidenziato il grado di protezione attribuito all'edificio.

I gradi di protezione sono i seguenti:

6.14.1. Grado di protezione 1

Edifici, complessi o strutture murarie di riconosciuto valore storico-artistico, architettonico, ambientale, vincolati o meno, da conservare integralmente.

I progetti d'intervento dovranno tendere al ripristino dei valori originari. Essi dovranno essere corredati da una relazione e da un dettagliato rilievo dell'organismo edilizio, tale da consentire una chiara lettura delle strutture e degli elementi costruttivi, dell'originaria tipologia e delle eventuali successive trasformazioni aggiunte o sovrapposizioni.

Sono ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo, secondo le definizioni dell'art. 31 della L.S. 457/78.

Le aree libere di pertinenza sono inedificabili e devono essere conservate o adibite a verde e spazi pedonali o carrabili.

Sono consentite installazioni di servizi igienici, cucine, tramezzature in pannelli smontabili senza alterazioni degli ambienti di importanza storico-architettonica.

Per consentire il rispetto dello stato di fatto è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 2.30.

Vengono fatte salve, in particolare, i disposti di cui alle L.S. 1089/39 e 1497/39.

6.14.2. Grado di protezione 2

Edifici che presentano valori storici, architettonici, ambientali di cui interessa la conservazione tipologica delle strutture, degli elementi costruttivi in genere interni ed esterni e delle trattazioni parietali aventi valori originali. Sono ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria ed il restauro tendenti al ripristino dei valori originari, secondo le definizioni dell'art. 31 della L.S. 457/78.

In particolare:

- i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione delle linee d'imposta. Se le strutture da sostituire rivestono caratteri di pregio, i nuovi inserimenti dovranno riproporne le caratteristiche essenziali;
- è consentito l'inserimento di scale secondarie e impianti tecnologici senza alterazioni del profilo altimetrico originario;
- sono vietate le tinteggiature esterne lavabili, plastiche e simili;
- in via eccezionale è consentita l'apertura di finestre o porte sulle pareti cieche;
- sono consentiti i soppalchi, strutture d'appoggio in legno ed in ferro.

Per consentire il rispetto dello stato di fatto è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 2.30.

6.14.3. Grado di protezione 3

Edifici che presentano valori storici, architettonici, ambientali, di cui deve essere assicurata la conservazione anche parziale delle strutture e degli elementi costruttivi, interni ed esterni originali.

Sono ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria ed il restauro e, per le parti prive di valore architettonico, la ristrutturazione, secondo la definizione dell'art. 31 della L.S. 457/78.

Sono comunque da conservare gli allineamenti sui fronti strada, le linee di gronda ed il profilo altimetrico del complesso originario. In particolare, negli interventi deve essere assicurata la ricomposizione dell'immagine complessiva dei prospetti. I solai possono essere sostituiti e sono ammesse variazioni di quota compatibili con l'impianto volumetrico esistente. Per le opere di risanamento e di ristrutturazione, fatto salvo l'inserimento di volumi tecnici, i volumi edilizi non debbono eccedere quelli propri dell'impianto originario.

Per consentire il rispetto dello stato di fatto è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 2.30.

6.14.4. Grado di protezione 4

Edifici la cui impostazione originaria, ancora leggibile, pur se trasformata o se compromessa nel tempo, ne impone la conservazione dell'impianto nel contesto del tessuto o per particolari allineamenti.

Sono ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, secondo la definizione dell'art. 31 della L.S. 457/78. E' ammessa la demolizione e la ricostruzione per le parti non originarie e compromesse sotto il profilo statico, igienico o funzionale. La densità fondiaria non deve superare quella esistente. L'altezza non può superare quella degli edifici circostanti di categoria GP1, GP2 o GP3. Il numero di piani fuori terra non può essere comunque superiore a tre. Le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti. Nella ricostruzione e da tenere conto della conservazione o di una conveniente ridefinizione degli allineamenti. Per le nuove costruzioni e le ricostruzioni le altezze dei locali non potranno essere inferiori a quelle previste dalle norme vigenti, per le specifiche funzioni.

6.14.5. Grado di protezione 5/1

Costruzioni di nessun valore architettonico e ambientale

Sono ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, secondo la definizione dell'art. 31 della L.S. 457/78. Sono consentite, inoltre, la demolizione e la ricostruzione. L'altezza non può superare quella degli edifici circostanti di categoria GP1, GP2 o GP3. Il numero di piano fuori terra non può comunque essere superiore a tre. La distanza tra edifici non può essere inferiore a quella intercorrente fra i volumi edificati preesistenti. Nella ricostruzione e da tenere conto della conservazione o di una conveniente ridefinizione degli allineamenti. Per le ricostruzioni le altezze dei locali non potranno essere inferiori a quelle previste dalle norme vigenti, per le specifiche funzioni.

6.14.6. Grado di protezione 5/2

Costruzioni in contrasto con l'ambiente

E' ammessa la manutenzione ordinaria. Di norma, sugli edifici contraddistinti da questo grado di protezione, gli interventi possibili sono la demolizione semplice e la sostituzione edilizia. In quest'ultimo caso, la ricostruzione è ammessa anche sull'area di sedime. Sono consentiti accorpamenti di nuovi volumi nel rispetto delle norme generali relative alle distanze. L'altezza non può superare quella degli edifici circostanti di categoria GP1, GP2 o GP3. Per le ricostruzioni le altezze dei locali non potranno essere inferiori a quelle previste dalle norme vigenti, per le specifiche funzioni.

6.15. CONTENUTI PREVALENTI

In caso di contrasto tra elaborati grafici, prevalgono le previsioni dei grafici di maggior dettaglio.

In caso di contrasto tra il testo delle NORME DI ATTUAZIONE e gli elaborati grafici, prevale il testo delle NORME DI ATTUAZIONE.

In caso di contrasto tra il testo delle NORME DI ATTUAZIONE ed il testo della RELAZIONE, prevale il testo delle NORME DI ATTUAZIONE.

In caso di contrasto tra il testo delle NORME DI ATTUAZIONE ed il testo del REGOLAMENTO EDILIZIO, prevale il testo delle NORME DI ATTUAZIONE.

6.16. ELIMINAZIONE O SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nei nuovi edifici, nei restauri e nelle ristrutturazioni dovranno essere rispettate le norme relative alla eliminazione ed al superamento delle barriere architettoniche nei termini e nei casi previsti dalle leggi 13/89 e 104/92 come indicato dal D.P.R. n. 384 del 27/04/78 e successive modifiche ed integrazioni.

6.17. INDIRIZZI IGIENICO-SANITARI

Fermo restando le prescrizioni di cui alla L.S. n. 172/95 e le indicazioni della relativa circolare di attuazione, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo di adeguato sistema di smaltimento, a termine di legge, non consentendosi lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna.

Gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Unità Socio Sanitaria.

Devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni dei Consorzi di Bonifica. (cfr. art. 9 L.R. 24/85).

7. NORME DI ZONA

Il territorio comunale è suddiviso nelle zone omogenee di seguito riportate. le norme specifiche di zona si applicano esclusivamente all'interno di essa e, quando contrastano con le norme generali, prevalgono su queste.

7.1. ZONA A - CENTRO STORICO

Nel centro storico del capoluogo gli interventi edilizi sono assentibili subordinatamente all'osservanza di tutte le norme contenute nel Piano Particolareggiato predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Nel centro storico delle frazione di Pellegrina, gli interventi edilizi sono assoggettati alle seguenti norme.

Le funzioni ammissibili sono:

- residenza;
- attività terziarie e servizi;
- artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.

Gli interventi sono assentibili nel rispetto delle indicazioni contenute nella tavola specifica e del grado di protezione, di cui al punto 6.14 delle presenti norme, attribuito ai singoli edifici.

E' ancora prescritto:

- 1) La conservazione dei volumi di pregio senza tenere conto delle superfetazioni.
- 2) Le altezze degli edifici o degli ampliamenti in sopraelevazione, qualora non espressamente indicate, non possono superare quelle degli eventuali edifici preesistenti, di grado di protezione GP1, GP2, e GP3 inseriti nella stessa cortina o nell'immediato intorno.
- 3) Per le operazioni di restauro o ristrutturazione, le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
- 4) Per la presentazione dei progetti relativi agli edifici classificati con grado di protezione GP1, GP2 e GP3, sono richiesti rilievi particolari e la produzione di una relazione storico-critica sull'edificio interessato, sul suo impianto originario e sulle successive trasformazioni nei secoli, corredate da una particolareggiata documentazione fotografica anche dei materiali costruttivi e di ogni elemento qualificante interno ed esterno.
- 5) Sono fatte salve, comunque, le disposizioni delle leggi 1/6/39 n. 1089 e 29/6/39 n. 1497 e successive modifiche o integrazioni;
- 6) Per gli edifici e le parti di edifici ammessi ai soli interventi di manutenzione e di restauro, gli intonaci di rivestimento esterno e le tinteggiature dovranno essere realizzati con l'uso di materiali tradizionali.
- 7) Negli interventi su edifici con GP4 e GP5/1-2 può essere consentito l'uso dell'acciaio, del vetro e del calcestruzzo a vista per strutture, pannellature ed elementi costruttivi se coerentemente utilizzati come espressione di un linguaggio architettonico attuale.
- 8) I serramenti esterni dovranno essere in legno. L'uso del metallo può essere ammesso negli interventi su edifici con GP4 e GP5/1-2 se di colore scuro, assimilabile al ferro.
- 9) E' ammesso il solo intervento di restauro per tutti i manufatti caratteristici, anche esterni, quali ringhiere, cancellate, murature di recinzione o contenimento, lapidi, ecc. e per ogni elemento costruttivo di pregio, scultoreo o di trattazione pittorica visibile o che si ritrovasse durante

l'esecuzione dei lavori, da mantenersi in sito, per quanto – compatibile con le esigenze della buona conservazione.

10) Le essenze arboree d'alto fusto delle aree di pertinenza dovranno essere mantenute e protette. Nuove piantagioni saranno conformi alle essenze tradizionali locali.

7.1.1. PRESCRIZIONI PARTICOLARI D.G.R.V. n° 1304 DEL 26-05-2008

Si prescrive che per gli eventuali edifici vincolati ex L. 1089/1939, con decreto di vincolo, rispetto al grado di intervento assegnato prevale quanto previsto dal decreto di vincolo stesso. Sia per i suddetti edifici che relativamente a quelli vincolati ai sensi del combinato disposto degli articoli 1, 4, 11 dell'ex Legge 1089/39 e degli articoli 26 e 27 del R.D. 363/13 (trasfusi prima del D.Lgs 490/1999 e poi nel D.Lgs. 42/2004), dovrà essere acquisito il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.

Si ritiene necessario prescrivere che, per gli edifici e tutti i manufatti storici all'interno dei C.S. o dei vecchi borghi, confinanti con le nuove aree di espansione, vista la caratteristica insediativa del Comune, dovranno essere fatti salvi senza accezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali tipologiche e architettoniche nonché, dovrà essere posto particolare rilievo alla scelta dei materiali e alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.

Inoltre, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi,, devono essere mantenuti a verde ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona.

Poiché le recinzioni costituiscono un elemento vivibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica sia rispetto alle tipologie degli edifici che soprattutto alla vicinanza dei Centri Storici o nuclei storici. Pertanto, si prescrive che le recinzioni fronte strada, muretti, accessi e quant'altro, dovranno essere eseguite con materiali locali.

7.2. ZONE B O C DI DEGRADO ASSOGGETTATE A PIANO DI RECUPERO (ART. 27 L.S. 457/78)

Le zone che il P.R.G. ha classificato PR vengono dichiarate di degrado. Le zone PR 2 - 4 - 5 - 8 - 9 sono zone omogenee "B" di degrado e le zone PR 1 - 3 - 6 - 7 - 10 sono zone omogenee C1 di degrado in base ai parametri stabiliti dal D.M. 1444/68. Zone in cui si rende opportuno, nell'ambito di uno studio organico, il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Le funzioni ammissibili, fatte salve specifiche prescrizioni per le singole zone, sono:

- residenza;
- attività terziarie e servizi;
- artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.

In tali zone la concessione edilizia è rilasciata dopo l'approvazione di un Piano di Recupero e dopo la stipula della convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85. Il Piano di Recupero, esteso almeno all'intera area perimetrata nelle tavole di P.R.G. come ambito o come unità di minimo intervento, sarà redatto ai sensi dell'art. 15, comma 4° della L.R. 61/85.

Il volume massimo ammesso e l'altezza massima degli edifici, per singola zona, sono riportati di seguito.

La definizione degli altri parametri d'intervento è demandata al Piano di recupero stesso, fatti salvi gli eventuali gradi di protezione assegnati ai singoli edifici secondo quanto disposto al punto 6.14. delle presenti norme e l'obbligo di indagine storica preventiva.

Nell'ambito dei singoli Piani di Recupero dovranno essere reperite le aree a standard commisurate alle specifiche destinazioni d'uso previste dai Piani medesimi.

PR/1 Volume max: mc 20.833 Altezza massima degli edifici: ml 9,00

PR/2 Volume max: mc 15.000 Altezza massima degli edifici: ml 8,50

PR/3 Volume max: quello esistente. La trasformazione di destinazione d'uso in residenziale è ammessa per parte dell'edificio esistente, fino ad una concorrenza massima di mc. 10.000. Il volume residuo esistente potrà essere destinato ad attività direzionali, commerciali, artigianali di servizio, servizi. Altezza max: quella esistente al momento dell'adozione del Piano.

PR/4 Volume max: mc 11.000 Altezza massima degli edifici: ml 8,50

PR/5 Volume max: mc 5.000 Altezza massima degli edifici: ml 8,50

PR/6 Volume max: mc 9.000 Altezza massima degli edifici: ml 8,50

PR/7 Volume max: mc 11.253, di cui mc 2.500 con destinazione residenziale mc 4.788 con destinazione direzionale/commerciale, mc 3.965 con destinazione artigianale. Altezza massima degli edifici: quella esistente al momento dell'adozione del Piano.

PR/8 Volume max: mc 4.500.

PR/9 Volume max mc 7.000; Superficie max 800 mq; Numero piani max 3; Altezza max 10.00 ml. La presentazione del Piano di Recupero dovrà adeguarsi alle previsioni delle tavole progettuali TAV. 6 allegata alla Variante Parziale ai sensi della L.R. 21/98 approvata.

PR/10 Volume max mc 14.700; Altezza max 11.5 ml; Verde pubblico mq 6000; Parcheggio mq 1350; la progettazione dovrà tener conto dello schema di indirizzo previsto.

PR/11 Volume max: mc 5.000 comprensiva dell'esistente, sono ammesse le destinazioni residenziali, direzionale e commerciale. Altezza massima degli edifici: quella esistente al momento dell'adozione del Piano max ml. 9. Rapporto di copertura max 35%. Il Piano di Recupero interessa tre aree che sono ricomprese in Z.T.O. Verde privato, B di completamento e parte in Zona A Centro Storico, la nuova edificazione potrà interessare tutte le Z.T.O. nel rispetto delle distanze minime di Legge e dei vincoli presenti. Gli edifici esistenti sono utilizzati da una struttura scolastica che necessita di uno spazio maggiore e nuove attrezzature per l'adeguamento alla normativa specifica dato l'incremento delle richieste. Il Piano di recupero potrà essere attivato solo nel caso venga individuata un'apposita area nella quale insediare l'attrezzatura scolastica. I termini per l'attivazione del Piano saranno stabiliti nell'apposita convenzione.

PR/12 Volume max: mc 4858 comprensivo dell'esistente; sono ammesse le destinazioni residenziale, direzionale e commerciale. Altezza massima degli edifici: max ml. 7.50.

Le superfici a standard per opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno quelle previste dalla L.R. 61/85 e s.m.i.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, qualora non sia possibile reperire la dotazione di legge all'interno del perimetro del Piano di Recupero, le stesse potranno essere monetizzate.

Le ipotesi progettuali inerenti il posizionamento e la sagoma dei fabbricati, del verde attrezzato, del parcheggio e della pista ciclabile di cui alla Scheda Progetto tav. n. 8, sono da considerarsi indicative e potranno essere modificate in funzione di uno studio di dettaglio che dimostri un migliore e più efficace utilizzo delle superfici coperte e scoperte, rimanendo nel rispetto dei dati stereometrici massimi ammessi.

In assenza di strumento attuativo, sono consentiti sui singoli immobili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come descritte alle lettere a), b) dell'art. 31 della L.S. 457/78 con il mantenimento dell'originaria destinazione d'uso a magazzini / depositi.

CASELLE PR/13 Volume max: mc 1647 comprensivo dell'esistente; sono ammesse le destinazioni residenziale, direzionale e commerciale. Altezza massima degli edifici: max ml. 6.50.

Le superfici a standard per opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno quelle previste dalla L.R. 61/85 e s.m.i.

Inoltre, l'area attrezzata a parco, gioco e sport VA/66, interna al comparto, dovrà essere sistemata in continuità con l'area VA/67. le opere eseguite saranno ammesse allo scomputo degli oneri per opere di urbanizzazione di cui all'art. 86 della L.R. 61/85 e s.m.i..

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, qualora non sia possibile reperire la dotazione di legge all'interno del perimetro del Piano di Recupero, le stesse potranno essere monetizzate.

Le ipotesi progettuali inerenti il posizionamento e la sagoma dei fabbricati, del verde attrezzato, del parcheggio di cui alla Scheda Progetto tav. n. 8, sono da considerarsi indicative e potranno essere modificate in funzione di uno studio di dettaglio che dimostri un migliore e più efficace utilizzo delle superfici coperte e scoperte, rimanendo nel rispetto dei dati stereometrici massimi ammessi.

In assenza di strumento attuativo, sono consentiti sui singoli immobili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come descritte alle lettere a), b) dell'art. 31 della L.S. 457/78 con il mantenimento dell'originaria destinazione d'uso residenziale.

PR/14 Volume max: mc 2548; Altezza max edifici ml 8,50; Numero piani 2; Verde pubblico mq 110,65; Parcheggio pubblico mq 62,50.

PR/15 Località Pellegrina ; Verde pubblico mq 133; Parcheggio pubblico mq 80.

PR/16 Località Pellegrina.

PR/17 Zone umide – Fasce di rispetto.

PR/18 Località Pellegrina Volume max: mc 6000; Variante n. 13.

PR/19 Isola (Ex PEEP) Volume max: mc 5050.

PR/20 Volume max: mc 1541,40; Verde pubblico mq 60; Parcheggio pubblico mq 35, Urbanizzazione secondaria mq 220.

7.3. ZONA B – DI COMPLETAMENTO

Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, in cui, al momento dell'adozione del P.R.G., risultano verificate le seguenti condizioni:

- esistenza delle principali opere di urbanizzazione;
- densità territoriale non inferiore a mc/mq 1,50;
- superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria.

Le funzioni ammissibili sono:

- residenza;
- attività terziarie e servizi;
- artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.

Le superfici nette destinate ad usi diversi dal residenziale non potranno superare, per ogni singolo intervento, il 30% della superficie utile calpestabile da realizzare.

L'intervento edilizio è subordinato al rilascio di permesso di costruire. Le nuove costruzioni sono ammesse all'interno delle aree identificate quali "lotti ineditati", contraddistinti con apposita grafia nelle tavole 13.3.a /b /c /d /e di P.R.G. e in tutti quei lotti che alla data della adozione della presente Variante non hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria, pari a un indice fondiario di 1,50 mc/mq.

Esse dovranno osservare i seguenti parametri di intervento:

- volume massimo per i "lotti ineditati" pari a quello indicato nelle tavole di tavole 13.3.a /b /c /d /e di P.R.G., volume massimo pari a un indice fondiario di 1,50 mc/mq per i lotti che alla data della adozione della presente Variante non hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria;
- volume minimo pari al 75% del massimo;
- altezza massima: media delle altezze degli edifici esistenti, con funzione residenziale, nella zona di appartenenza;
- rapporto di copertura massimo 35%;
- dotazione di almeno mq. 5,00 per abitante insediabile di parcheggio aperto al pubblico, di cui una parte riservata a veicoli senza motore. La suddetta dotazione è in aggiunta ai parcheggi privati previsti al punto 6.7 delle presenti norme e nel caso non sia possibile reperire tale superficie all'interno dei lotti ineditati, individuati nelle tavole 13.3.a /b /c /d /e potranno essere monetizzati.

Per tutti gli edifici esistenti sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro, la ristrutturazione, la sostituzione edilizia, anche con variazione dell'area di sedime.

Per gli edifici esistenti, che alla data dell'adozione della presente Variante, risultano ubicati su lotti di pertinenza che hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria, sono ammessi i seguenti interventi:

- l'incremento una tantum del 10% del volume esistente, ottenibile sia con ampliamento dell'esistente che con sostituzione edilizia;
- la trasformazione di destinazione d'uso compatibilmente con le funzioni indicate al secondo capoverso del presente articolo.

7.4. ZONA C - RESIDENZIALI

7.4.1. ZONA C1

Parti di territorio parzialmente edificate, in cui, al momento dell'adozione del P.R.G., risultano verificate le seguenti condizioni:

- esistenza delle principali opere di urbanizzazione;
- densità territoriale non inferiore a mc/mq 0,50;
- superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 7,5% della superficie fondiaria.

Le funzioni ammissibili sono:

- residenza;
- attività terziarie e servizi;
- artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.

Le superfici nette destinate ad usi diversi dal residenziale non potranno superare, per ogni singolo intervento, il 30% della superficie utile calpestabile da realizzare.

L'intervento edilizio è subordinato al rilascio di permesso di costruire. Le nuove costruzioni sono ammesse all'interno delle aree identificate quali "lotti ineditati", contraddistinti con apposita grafia nelle tavole 13.3.a / b / c / d / e di P.R.G., e in tutti quei lotti che alla data della adozione della presente Variante non hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria, pari a un indice fondiario di 1,00 mc/mq.

Esse dovranno osservare i seguenti parametri di intervento:

- volume massimo pari a quello indicato nelle tavole di tavole 13.3.a / .b / .c / .d / .e di P.R.G.;
- volume minimo pari al 75% del massimo;
- altezza massima pari a ml. 8,50;
- rapporto di copertura massimo 35%;
- dotazione di almeno mq. 5,00 per abitante insediabile di parcheggio aperto al pubblico, di cui una parte riservata a veicoli senza motore. La suddetta dotazione è in aggiunta ai parcheggi privati previsti al punto 6.7 delle presenti norme e nel caso non sia possibile reperire tale superficie all'interno dei lotti ineditati, individuati nelle tavole 13.3.a / .b / .c / .d / .e potranno essere monetizzati.

Per tutti gli edifici esistenti sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro, la ristrutturazione, la sostituzione edilizia, anche con variazione dell'area di sedime.

Per gli edifici esistenti, che alla data dell'adozione della presente Variante, risultano ubicati su lotti di pertinenza che hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria, sono ammessi i seguenti interventi:

- l'incremento una tantum del 10% del volume esistente, ottenibile sia con ampliamento dell'esistente che con sostituzione edilizia;
- la trasformazione di destinazione d'uso compatibilmente con le funzioni indicate al secondo capoverso del presente articolo.

OSSERVAZIONE N.20, ZONA C1/20 CAPOLUOGO

Si prescrive che per l'intervento nella zona C1/20 del Capoluogo, contrassegnata sulla cartografia con un asterisco, la nuova volumetria dovrà essere pari a quella demolita.

7.4.1.1. LOTTI INEDIFICATI

Le funzioni ammissibili sono:

- residenza;
- attività terziarie e servizi;
- artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.

Le superfici nette destinate ad usi diversi dal residenziale non potranno superare, per ogni singolo intervento, il 30% della superficie utile calpestabile da realizzare.

L'intervento edilizio è subordinato al rilascio di autorizzazione o concessione edilizia. Le nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente nei lotti ineditati, contraddistinti con apposita grafia nelle tavole 13.3.a – 13.3.b – 13.3.c - 13.3.d – 13.3.e di P.R.G..

Esse dovranno osservare i seguenti parametri di intervento:

- volume massimo pari a quello indicato nelle tavole di tavole 13.3.a / .b / .c / .d / .e di P.R.G.;
- volume minimo pari al 75% del massimo;
- altezza massima pari a ml. 8,50;
- rapporto di copertura massimo 35%;
- dotazione di almeno mq. 5,00 per abitante insediabile di parcheggio aperto al pubblico, di cui una parte riservata a veicoli senza motore. La suddetta dotazione è in aggiunta ai parcheggi privati previsti al punto 6.7 delle presenti norme e nel caso non sia possibile reperire tale superficie all'interno dei lotti ineditati, individuati nelle tavole 13.3.a / .b / .c / .d / .e di P.R.G. potranno essere monetizzati;
- **è possibile nell'ambito di un lotto ineditato ricavare più lotti con superficie non inferiore a mq 600,00 garantendo la viabilità e l'accesso purché non siano superati il volume e la superficie coperta massimi ammessi.**

N.	MC. MAX	TIPOLOGIA	SUP. COP. MAX	LOCALITA'
LI/1	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
LI /2		STRALCIATO		
LI /3		STRALCIATO		
LI /4	1200	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
LI /5	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
LI /6	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
LI /7	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	PELLEGRINA
LI /8	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	PELLEGRINA
LI /9	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	PELLEGRINA
LI /10	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	PELLEGRINA
LI /11	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	PELLEGRINA
LI /12	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	TARMASSIA
LI /13	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	TARMASSIA
LI /14	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	TARMASSIA
LI /15	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	TARMASSIA
LI /16	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	TARMASSIA

LI /17	600	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	TARMASSIA
LI /18	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	TARMASSIA
LI /19	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
LI /20	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
LI /21	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	VILLAFONTA
LI /22	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	VILLAFONTA
LI /23	1200	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
LI /24	1200	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
LI /25	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
LI /26	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
LI /27	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S

7.4.1.2. PRESCRIZIONI PARTICOLARI D.G.R.V. n° 1304 DEL 26.05.2008

Si prescrive per i lotti a cui viene conferita una volumetria prefissata, cioè quelle aree edificabili non ad indice edilizio, vista la carenza di standard destinati a parcheggio, nella generalità dell'area e di quelle edificate circostanti, di far ricavare degli stalli o posti auto, eventualmente gravandoli di servitù di uso pubblico, computandoli eventualmente ai sensi della L.122/89. Detti stalli, un posto auto per ogni nuova unità abitativa che verrà costruita, potranno essere ricavati esternamente alle aree, meglio se lo stallo sia associato all'accesso carraio che, dovrà essere arretrato dal filo stradale di minimo ml. 5,00, ove permettere la sosta degli autoveicoli senza intralciare il traffico.

L.I. n°23 e L.I. n°24

Si prescrive un intervento unitario mantenendo le volumetrie singolarmente assegnate.

7.4.1.3 ZONA C1- PA CON PIANI ATTUATIVI COMPLETATI

Parti di territorio edificate su cui esiste un piano urbanistico attuativo definitivamente completato e le cui aree pubbliche sono state realizzate collaudate e cedute Gli interventi edilizi sulle aree edificabili dovranno avvenire secondo i parametri di copertura, volume altezza ecc.indicati lotto per lotto sulle convenzioni.

Le funzioni ammesse sono quelle riferite alle zone residenziali e le trasformazioni si attuano per intervento diretto.

7.4.2. ZONA C2

Parti di territorio non edificate né urbanizzate, destinate all'attrezzatura di aree per nuovi insediamenti residenziali.

Le funzioni ammissibili sono:

- residenza;
- attività terziarie e servizi;
- artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale. Le superfici nette destinate ad usi diversi dal residenziale non potranno superare, per ogni singolo intervento, il 30% della superficie utile calpestabile da realizzare.

La concessione edilizia può essere rilasciata solo dopo l'approvazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Lottizzazione, esteso all'intera area perimetrata nelle tavole di P.R.G., e la stipula della relativa convenzione. Nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere garantita la dotazione di aree per servizi, secondo gli standard prescritti dalla vigente legislazione. Il nuovo volume complessivo realizzabile nelle singole zone, determinato dal prodotto della effettiva superficie territoriale per il rispettivo indice di edificabilità, deve essere computato al netto del volume eventualmente esistente entro le zone medesime al momento dell'adozione del PRG. L'esatta consistenza del suddetto volume eventualmente esistente dovrà essere adeguatamente ed inequivocabilmente documentato in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo.

- Densità territoriale massima: mc/mq 1,00;
- Densità territoriale minima: mc/mq 0.75;
- Altezza massima degli edifici: ml 8.50;
- Dimensione minima del lotto: mq 600;
- Rapporto di copertura massimo: 30%;
- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, non minore di ml 10.00;
- Distanza minima dai confini del lotto: pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato e, comunque, non minore di ml 5.00.;
- **All'interno del perimetro del Piano Urbanistico Attuativo dovranno essere realizzate le aree primarie (mq 6,00 + mq 3,50) e previste le secondarie (mq 22,00). Le eventuali superfici a servizi in eccedenza indicate sulle tavole di PRG saranno oggetto di convenzionamento nei termini previsti dal Consiglio Comunale.**

Le indicazioni grafiche riportate dalle tavole di specificazione alla scala 1:2000 relative alla Z.T.O. C2/3, non hanno valore prescrittivo né per quanto riguarda la viabilità e l'organizzazione degli standard né per quanto riguarda le tipologie edilizie indicate. In sede attuativa deve essere previsto un nuovo assetto di zona con tipologie edilizie uni o bi-famigliari e/o a schiera. La viabilità deve essere prevista in continuità con l'attigua zona PEEP/5v. La dotazione di standard deve rispettare il disposto di legge ovvero quant'altro previsto dallo strumento urbanistico vigente.

Per le zone C2/7, C2/6, C2/4 non sarà ammessa alcuna monetizzazione degli standard previsti (D.G.R.V. 23 aprile 1996. n. 1831).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI D.G.R.V. n. 1304 DEL 26.05.2008

Si prescrive che le viabilità interne dei PUA previsti, dovranno raccordarsi, laddove possibile, con la struttura viaria esistente al contorno. Le aree a standard "Verde pubblico", dovranno essere accorpate in un'unica area, al fine di evitare l'individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione ed all'utilizzo da parte dei futuri residenti. Gli spazi a parcheggio di standard, invece, dovranno essere equamente distribuiti lungo la strada di SUA, al servizio delle abitazioni, con l'accorgimento di disporli accoppiati esternamente ai singoli lotti edificabili. Sempre per le ZTO C2, si prescrive che le quantità di aree a standard incluse nell'ambito del PUA non potranno essere inferiori ai minimi di legge.

ZONA C2/26 – C2/27

Si prescrive che la fascia di area a verde e percorso, ferma restando la quantità e l'indirizzo, nord-sud, di preminente interesse pubblico, potrà essere, in sede di PUA, modificata.

ZONA C2/28

Si prescrive che l'Ambito naturalistico dovrà essere mantenuto intatto, senza alcuna edificazione, come d'altro canto prescritto anche dal settore geologia, che classifica tale porzione come pessima; pertanto tale area non concorrerà alla produzione di volumetria ai fini edificatori. Potranno essere ammesse opere di sistemazione dell'area, opportunamente inerbite ed alberate al fine di mantenerne l'integrità.

ZONA C2/24

Si prescrive, come esposto nel parere del Settore Geologia della Regione, che, dato che l'area è classificata come scadente dalla Carta delle Penalità a fini edificatori, la stessa potrà essere edificata previa puntuale e preventiva indagine geotecnica ed idraulica.

ZONA C2/25 – C2/29

Si prescrive che gli standard a parcheggio vengano posizionati lungo strada, al di fuori delle nuove unità, e non concentrati in grandi aree.

ZONA C2/19 – C2/20 – C2/21

L'intera area dovrà essere sottoposta a PUA generale unico. L'attuazione potrà comunque avvenire anche per comparti funzionali, che il PUA generale definirà.

Si prescrive che venga applicato quanto in precedenza esposto a riguardo della progettazione: "Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali tipologiche e architettoniche nonché, dovrà essere posto particolare rilievo alla scelta dei materiali e alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo".

Inoltre si rinvia alle prescrizioni relative agli standard a parcheggio che, andranno posizionati lungo strada, al di fuori delle nuove unità, e non concentrati in grandi aree. Per le aree destinate a Verde Pubblico, si invita l'amministrazione a valutare l'opportunità di concentrare le aree in argomento, al fine di ricavare una sola area di facile manutenzione e di totale utilizzo da parte della cittadinanza.

ZONA C2/23

Per tale Z.T.O. il PUA sarà di iniziativa pubblica, con aumento della volumetria massima ammessa del 15% (come da normativa vigente), pari ad una cubatura di mc 44561 (mc 38769x1,15) di cui mc 40950 (mc 5050 + mc 35900) da destinarsi ad interventi P.E.E.P., E.R.P., Edilizia convenzionata e/o sovvenzionata. Tali destinazioni soddisfano le prescrizioni della D.G.R.V. n.1304 del 26.05.2008, relativamente ai P.E.E.P. programmati, ma non attuati.

7.4.2.1. ZONE C2/V (*Stralciato*)

7.4.2.2. ZONA C2/SPECIALE

Parti di territorio parzialmente edificate ma non urbanizzate, destinate all'attrezzatura di aree per nuovi insediamenti residenziali.

Le funzioni ammissibili sono:

- residenza;
- attività terziarie e servizi;
- artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale. Le superfici nette destinate ad usi diversi dal residenziale non potranno superare, per ogni singolo intervento, il 30% della superficie utile calpestabile da realizzare.

La concessione edilizia può essere rilasciata solo dopo l'approvazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Lottizzazione, esteso all'intera area perimetrata nelle tavole di P.R.G., e la stipula della relativa convenzione. Nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere garantita la dotazione di aree per servizi, secondo gli standard prescritti dalla vigente legislazione. Il nuovo volume complessivo realizzabile nelle singole zone, determinato dal prodotto della effettiva superficie territoriale per il rispettivo indice di edificabilità, deve essere computato al netto del volume eventualmente esistente entro le zone medesime al momento dell'adozione del PRG. L'esatta consistenza del suddetto volume eventualmente esistente dovrà essere adeguatamente ed inequivocabilmente documentata in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo.

- Densità territoriale massima: mc/mq 1,50;
- Densità territoriale minima: mc/mq 1,12;
- Altezza massima degli edifici: ml 10.00;
- Dimensione minima del lotto: mq 600;
- Rapporto di copertura massimo: 35%;
- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, non minore di ml 10.00;
- Distanza minima dai confini del lotto: pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato e, comunque, non minore di ml 5.00.
- Distanza minima delle strade: si prescrive che per le strade interne al PUA la distanza minima non potrà essere inferiore a ml 5,00, mentre per le strade esterne comunali, provinciali e altro dovrà essere rispettato quanto prevede il Codice della strada e relativo Regolamento di attuazione.

In considerazione all'area, che si trova all'incrocio della viabilità che porta verso il centro della frazione, dove esiste un edificio storico di notevole pregio, si prescrive che venga posta particolare attenzione alla progettazione dell'area in argomento, al fine di conferire il dovuto pregio, essendo il "portale" di ingresso della villa appena citata.

Inoltre, visto che esiste ad est una ZTO C2, soggetta a PUA e convenzionamento, si prescrive che per le due aree vengano opportunamente studiate le viabilità e gli accessi alle stesse, al fine di eliminare pericolosità di accesso (SS).

Si prescrive inoltre che le aree a verde di standard, delle due aree, siano possibilmente concentrate, al fine di ottenere un'unica area, facilmente gestibile per la manutenzione e utilizzabile dalla cittadinanza.

7.4.3. ZONE PEEP -167

In ottemperanza a quanto previsto con decreto di approvazione della variante P.R.G.C., nel periodo di vigenza dello strumento urbanistico generale verranno individuate all'interno delle zone territoriali omogenee A, B, C, aree da destinare ad edilizia economica e popolare in misura tale da soddisfare i requisiti della normativa Vigente in materia. L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a schedare gli interventi previsti ed a predisporre specifiche mappe con individuate le aree a ciò destinate. L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà inoltre a relazionare periodicamente all'Amministrazione Comunale sullo stato di attuazione delle previsioni di cui sopra.

Zone destinate agli insediamenti di edilizia economica e popolare ai sensi delle leggi 167/62 e 865/71.

Le funzioni ammissibili sono:

- residenza;
- attività terziarie;
- servizi.

Le attività terziarie dovranno essere regolate da apposita convenzione con il Comune, dovranno interessare esclusivamente la rete di distribuzione al dettaglio ed essere prevalentemente al servizio dell'area PEEP. In ogni caso le superfici nette destinate ad usi diversi dal residenziale non potranno superare, nell'ambito dell'intero Piano particolareggiato di Zona, il 20% della superficie utile calpestabile da realizzare. La concessione edilizia può essere rilasciata solo dopo l'approvazione di un Piano attuativo d'iniziativa dell'Amministrazione Comunale (PEEP), redatto ai sensi dell'art. 13 della L.R. 61/85.

PEEP/2 (zona C2) Tarmassia

- Densità territoriale massima: mc/mq 1,50;
- Densità territoriale minima: mc/mq 1,30;
- Altezza massima degli edifici: ml 11,50;
- Rapporto di copertura massimo: 35%;
- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, non minore di ml 10.00;
- Distanza minima dai confini del lotto: pari ad 1/2 dell'altezza del fabbricato e, comunque, non minore di ml 5.00.

Per le zone destinate dalla presente Variante a pianificazione per l'edilizia economica e popolare e per le quali si individua un obbligo di strumento attuativo, i dati specifici di ogni singola zona vengono riportati negli allegati repertori che costituiscono parte integrante della presente normativa.

Per quanto riguarda gli aspetti generali delle zone territoriali omogenee di tipo PEEP/4 - PEEP/5 - PEEP/6, valgono le seguenti disposizioni:

- Rapporto di copertura massimo: 35%;
- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, non minore di ml 10.00;
- Distanza minima dai confini del lotto: pari ad 1/2 dell'altezza del fabbricato e, comunque, non minore di ml 5.00.

Gli standard riportati nei repertori potranno essere variati solo nella misura in cui si riscontrassero in fase attuativa inferiori a quanto prescritto dalla legislazione vigente.

Le aree da assoggettare ad edilizia economica e popolare sono precisamente individuate alla scala 1:5000 e 1:2000.

All'interno della zona classificata come PEEP/3, per le nuove costruzioni per tipologia, forme, colori, e materiali devono essere riferite alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici storici della vicina Zona A, in modo da rapportarsi armonicamente con il contesto del C.S.

7.5. ZONE CON PIANI ATTUATIVI IN ATTO

Zone residenziali o produttive in cui esiste, alla data di adozione del P.R.G., un piano urbanistico attuativo approvato e convenzionato. L'edificazione è regolata dalle norme del suddetto piano attuativo.

Nel caso di scadenza del piano attuativo, nelle aree ancora non edificate si applicano le norme vigenti al momento dell'approvazione dello strumento urbanistico.

7.6. ZONE D - PRODUTTIVE

Zone previste per insediamenti produttivi in genere, di completamento o di espansione

7.6.1. ZONA D1a DI COMPLETAMENTO – INDUSTRIA, ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

Zone parzialmente o totalmente occupate da insediamenti produttivi di tipo artigianale o industriale, in cui viene confermata la destinazione d'uso.

Sono ammesse la nuova costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione di:

- impianti produttivi;
- vani per la commercializzazione *in genere* dei prodotti;
- edifici connessi con l'amministrazione e la direzione di impianti produttivi;
- abitazioni in ragione di un massimo di mc 500 per ogni unità locale. Tali abitazioni dovranno essere esclusivamente destinate a nuclei familiari preposti alla conduzione dell'impianto produttivo (proprietario, direttore, custode);
- mense aziendali, attrezzature per l'associazionismo e la ricreazione, infermerie, purché funzionali alle maestranze impiegate localmente;
- Altezza massima degli edifici destinati ad abitazione, ufficio, mensa, o altre attività complementari alla produzione: ml 8.50;
- Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie del lotto.

L'intervento su lotti di completamento che non hanno mai previsto la cessione di aree a standard urbanistici deve prevedere all'interno del lotto una superficie da destinare a servizi non inferiore al 5%

per opere di urbanizzazione primaria e al 5% per opere di urbanizzazione secondaria. La percentuale delle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 2% in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione della superficie. Con riferimento alla parte residenziale assentibile, si dovranno prevedere almeno mq 5.00 per abitante insediabile di parcheggio aperto al pubblico, di cui una parte riservata a veicoli senza motore. In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le abitazioni, in ragione di 1mq/10mc di costruzione. In sede di richiesta di concessione edilizia devono essere indicate, in modo inequivocabile, le modalità

previste per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

ZONA D2a DI ESPANSIONE - ARTIGIANALI INDUSTRIALI

Zone destinate a nuovi insediamenti produttivi di tipo artigianale o industriale e commerciale.

E' ammessa la nuova costruzione di:

- impianti produttivi;
- vani per la commercializzazione dei prodotti;
- edifici connessi con l'amministrazione e la direzione degli impianti produttivi;
- abitazioni in ragione di un massimo di mc 500 per ogni unità locale. Tali abitazioni dovranno essere esclusivamente destinate a nuclei famigliari preposti alla conduzione dell'impianto produttivo (proprietario, direttore, custode);
- mense aziendali, attrezzature per l'associazionismo e la ricreazione, infermerie, purché funzionali alle maestranze impiegate localmente;
- strutture commerciali, direzionali, servizi complementari alle suddette attività.

Gli interventi sono subordinati alla elaborazione e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.di L., P.I.P.) ed alla stipula della relativa convenzione.

- Altezza massima degli edifici destinati ad abitazione, ufficio, mensa, o altra attività complementari alla produzione: ml 8.50; per gli edifici produttivi e commerciali ml. 12.00;
- Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie del lotto.

Nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere garantita la dotazione di aree per servizi in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale per opere di urbanizzazione primarie e al 10% per opere di urbanizzazione secondarie, per gli insediamenti di carattere industriale/artigianale. Quest'ultima deve essere reperita nell'ambito della zona a servizi destinata a interscambio ferroviario delle merci D2a/2. La percentuale delle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune, fino al 4%, mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione della superficie. Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale la dotazione di aree per servizi non può essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Per il solo volume residenziale assentibile ai sensi del presente articolo, la quantità minima di aree per opere di urbanizzazione primaria da prevedersi nel piano attuativo, in aggiunta a quanto previsto al capoverso precedente, è stabilita in mq/ab 3.50 per parcheggi e mq/ab 6.00 per spazi di verde attrezzato.

In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le abitazioni, in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione.

In sede di richiesta di concessione edilizia devono essere indicate, in modo inequivocabile, le modalità previste per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

Nella Zona D2a/3 di Tarmassia è ammessa, previo parere favorevole dell'autorità competente, la localizzazione di standard nell'area costituente fascia di rispetto del depuratore.

Nella Zona D2a/3 di Tarmassia non sarà mai ammessa alcuna monetizzazione degli standard previsti (D.G.R.V. 23 aprile 1996 n. 1831).

Per la zona territoriale omogenea D2a/1, si prescrive obbligo di strumento attuativo.

Per la zona territoriale omogenea D2a/5, si prescrive obbligo di P.d.L..

Ogni singola Zona D2a è soggetta a Piano di Lottizzazione. Tale Piano potrà interessare una superficie inferiore a quella della singola zona, purché coincidente con uno stralcio funzionale definito sulla base di uno schema di utilizzo di tutta l'area, approvato dal Consiglio Comunale. All'interno di ogni singolo Piano di Lottizzazione dovranno comunque essere garantite le quantità di standard primarie minime, stabilite dall'art. 25 della L.R. n. 61/1985.

7.6.2. ZONA D2b – COMMERCIO, DIREZIONALITÀ

Nuove zone destinate alla costruzione di attrezzature di alberghiere e/o para-alberghiere, centri commerciali, strutture direzionali, servizi complementari alle suddette attività. La residenza è ammessa esclusivamente per il personale direttivo e di custodia, nella misura massima di mc. 500 per ogni singolo insediamento produttivo.

La concessione edilizia può essere rilasciata solo dopo l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.di L., P.I.P.), esteso all'intera area perimetrata nelle tavole di P.R.G., e la stipula della relativa convenzione. In sede di piano attuativo e relativa convenzione, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a 0.5 mq/mq di superficie lorda di pavimento per opere di urbanizzazione primaria e a 0.5 mq/mq di superficie lorda di pavimento per opere di urbanizzazione secondaria. Quest'ultima è individuata nelle tavole di P.R.G.. Per il solo volume residenziale, assentibile ai sensi del presente articolo, la quantità minima di area per opere di urbanizzazione primaria da prevedersi nel Piano Attuativo, in aggiunta a quanto previsto al capoverso precedente è stabilita in mq/ab 3.50 per parcheggi e mq/ab 6.00 per spazi di verde attrezzato.

In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le abitazioni, in ragione 1 mq/10 mc di costruzione.

- Altezza massima: ml. 14.00
- Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie del lotto.

Nella zona D2b/4 in frazione di Pellegrina, il piano attuativo potrà prevedere un utilizzo residenziale fino ad una concorrenza massima pari al 50% della superficie territoriale dell'intera zona.

In tal caso, per quanto attiene ai parametri edificatori ed alla dotazione di standard;

alla parte afferente commercio e direzionale si applicheranno integralmente le prescrizioni del presente art. 7.6.2;

alla parte afferente la residenza si applicheranno le prescrizioni dell'art. 7.4.1.1.

Per la zona D2b/1 vale quanto riportato nello schema di indirizzo alla progettazione adottato.

In particolare nelle Zone D2b/2 e D2b/3 è possibile insediare grandi strutture commerciali di vendita.

Le domande per il rilascio dell'autorizzazione devono prevedere un'ideale organizzazione dell'attività veicolare, sia in funzione del traffico operativo, sia in relazione al sistema viario esistente, e devono essere accompagnate da uno studio di dettaglio dei nodi con verifica funzionale ai sensi delle Norme Tecniche del C.N.R. e della Delibera di G.R.V. n.4664.

Infine, per interventi con superficie di vendita maggiore di mq. 8.000 è obbligatoria la V.I.A

Ogni singola zona territoriale omogenea D2b è soggetta a Piano di Lottizzazione o P.I.P., tale piano potrà interessare una superficie inferiore a quella della singola zona territoriale omogenea, purché

coincidente con uno stralcio funzionale definito sulla base di uno schema di utilizzo di tutta l'area, approvato in Consiglio Comunale.

All'interno di ogni singolo Piano di Lottizzazione o P.I.P. dovranno comunque essere garantite le quantità di standard, sia secondari che primari, previsti dalle norme dei precedenti articoli 6.7 e 7.6.2.

7.6.3. ZONA D3 – SERVIZI TECNOLOGICI / IMPIANTI DI BIOCONVERSIONE

Zone destinate alla costruzione di impianti di bioconversione.

L'attività è regolata integralmente da quanto previsto:

- per l'area identificata catastalmente al N.C.T. foglio 70, mapp. 41, 15, 16, 58, dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n. 646 del 27/3/1992;
- per l'area identificata catastalmente al N.C.U. foglio 1, sez. E, mapp. 32, 42, 89, 90 parte 105, 107 parte, dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n. 1999 del 3/8/1994.

7.6.4. ZONA D4 – IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI CONFERMATI (*Stralciata*¹)

7.6.5. AREE D11 – ATTIVITA' DI CUI ALLA L.R. 11/87

Aree interessate da attività di carattere produttivo e/o commerciale e turistico definite e normate ai sensi della L.R. 11/87.

Destinazioni d'uso

Conformemente a quanto previsto dalla Variante approvata a sensi della L.R. 11/87.

Parametri di intervento

Conformemente a quanto previsto dalla Variante approvata a sensi della L.R. 11/87, con possibilità di attuazione delle previsioni di ampliamento entro la conclusione del decimo anno dalla data di approvazione della Variante a sensi della L.R. 11/87 **e comunque non oltre l'entrata in vigore del primo Piano di Assetto del Territorio redatto ai sensi della L.R. 11/04.**

7.6.6. ZONE D5 CENTRO INTERMODALE DI ISOLA DELLA SCALA

Zone destinate a nuovi insediamenti ed infrastrutture destinate a Centro Intermodale.

E' ammessa la nuova costruzione di:

- strutture e manufatti edilizi di qualsiasi tipo per le attività della logistica integrata e delle attività trasportistiche per l'intermodalità e per l'integrazione delle funzioni;
- strutture e manufatti edilizi a supporto delle attività di cui al punto precedente;
- abitazione all'interno dell'area e delle diverse sottozone per i custodi in ragione di un massimo di mc 500/cad;
- mense aziendali, bar, tavole calde, attrezzature per l'associazionismo e la ricreazione, infermerie, purché funzionali alle maestranze impiegate;
- strutture commerciali, direzionali ed a servizi, complementari alle suddette attività.

¹ **Modifica con parere della Direzione Regionale Urbanistica e BB.AA. prot. n. 4064/4701 del 05/08/2002**

Gli interventi sono subordinati alla elaborazione e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione, Piano Particolareggiato) ed alla stipula della relativa convenzione e/o ad un accordo di programma con gli Enti Territoriali interessati, che dovrà prevedere uno studio dettagliato della accessibilità dell'area, con eventuali interventi, se necessari, di nuova viabilità e/o di riqualificazione della viabilità esistente e che si conformerà alla suddivisione in sottozone, come definite nella allegata tavola, caratterizzate nelle seguenti schede urbanistiche:

	D.5.1 LOGISTICA	D.5.2 FASCIO ARRIVI/PARTENZE E MANUTENZIONE ROTABILI	D.5.3 AREA DI COLLEGAMENTO	D.5.4 TERMINAL	D.5.5 GATE ED UFFICI
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Volumetrie magazzini logistici (frigoriferi e strutture a stoccaggio palettizzato automatico, opere ferroviarie per la logistica merci, pertinenze varie zona D.5., ecc)	Opere di armamento ferroviario e volumetrie funzionali alla manutenzione delle locomotive e alla manutenzione dei carri ferroviari, pertinenze varie zona D.5., ecc	Binari ferroviari per la movimentazione dei convogli tra zona Terminal e zona fascio arrivi/partenze, edifici per impianti tecnologici accessori all'esercizio ferroviario del Centro Intermodale (cabine elettriche, locali tecnologici, locali per il personale addetto alle manovre, pertinenze varie zone D.5., ecc)	Opere di armamento ferroviario ed attrezzature di movimentazione delle unità di carico intermodali per carico/scarico o stazionamento dei treni, volumetrie per servizi accessori all'operatività del terminal (servizi alla persona, capannoni per ricovero mezzi d'opera, pertinenze varie zona D.5., ecc.)	Volumetrie funzionali alle attività di controllo degli accessi veicolari e pedonali al Centro Intermodale e volumetrie per uffici, servizi destinati agli operatori dell'impianto, pertinenze varie zone D.5., ecc.
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI	20 ml.	10 ml.	10 ml.	10 ml.	10 ml.
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO IN PERCENTUALE SULLA SUPERFICIE DEL LOTTO	30%	10%	5%	5%	30%
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI	Maggiore altezza fabbricato più alto e maggiore di 10 ml.				
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	Maggiore ½ altezza fabbricato e maggiore di 5.00 ml.				
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	Secondo previsioni del Codice della Strada				
STANDARD PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	10%	-	10%	-	Secondo previsioni di Legge
STANDARD PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	10%	-	10%	-	

In relazione alla importante dimensione dell'intervento, è consentita la possibilità di procedere alla realizzazione per stralci attuativi.

Nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere garantita la dotazione di aree in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale per standard primari e al 10% per standard secondari limitatamente alla sottozona D.5.1., mentre per la sottozona D.5.5. dovrà essere garantita la dotazione di aree a standard nei termini di legge in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale la dotazione di aree per servizi (standard) non può essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Per il solo volume residenziale assentibile ai sensi del presente articolo, vale a dire le abitazioni dei custodi, la quantità minima di aree per opere di urbanizzazione primaria da prevedersi nel piano attuativo, in aggiunta a quanto previsto al capoverso precedente, è stabilita in mq/ab 3.50 per parcheggi e mq/ab 6.00 per spazi di verde attrezzato.

In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le abitazioni, in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione.

Gli interventi previsti devono essere realizzati in modo tale da garantire il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico proprio dei luoghi; eventuali opere di modifica del sistema idrogeologico presente, che si rendessero necessarie, devono essere realizzate, utilizzando per quanto possibile, tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

La quota di superficie permeabile del suolo non deve essere inferiore al 25% della superficie territoriale; concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolati in calcestruzzo e verde. Per le aliquote di territorio che interessano paleovalle, gli interventi previsti devono rispettare i segni fisici che ne indicano la presenza.

In sede di richiesta di concessione edilizia devono essere indicate, in modo inequivocabile, le modalità previste per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

Per garantire un corretto inserimento ambientale dovranno essere previste (oltre a misure di carattere generale e di osservanza delle vigenti leggi anti-inquinamento) cortine verdi perimetrali all'area ed interne tra i singoli lotti ottenute con la piantumazione di essenze locali (ad es. pioppo, carpino nero, frassino ecc.).

Dovranno essere inoltre osservate le vigenti normative Europee in tema di trasporti integrati e di Centri Intermodali in genere.

7.7. ZONE E – ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per tali zone il P.R.G. regola e disciplina gli interventi urbanistici e/o edilizi perseguendo le finalità di:

- salvaguardare la destinazione agricola valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
- promuovere la permanenza nelle zone agricole, in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione dell'attività agricola.

Sulla base delle disposizioni di cui all'art. 11 della L.R. 24/85 e con il supporto dell'indagine agronomica, il territorio agricolo del Comune è stato suddiviso nelle seguenti sottozone individuate con apposita campitura nelle tavole di progetto del P.R.G.:

E2 - E' costituita da aree di primaria importanza per la funzione agricolo – produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

La sottozona E2 è stata ulteriormente disaggregata in relazione agli aspetti paesaggistici ed ambientali nella seguente sottozona.

E2s - Zona ad elevata tutela ambientale.

Ambito caratterizzato da elementi naturali ed ambientali di rilievo, quali l'uniformità dell'andamento altimetrico del terreno segnato da corsi d'acqua e dalla presenza di manufatti d'importanza architettonico - ambientale, nonché dall'integrità delle superfici coltivate e la quasi totale assenza di edificazioni che lo rendono particolarmente pregiato dal punto di vista ambientale.

E3 - Trattasi di aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo produttivi, per scopi residenziali e limitatamente per scopi commerciali.

Edifici di pregio storico architettonico ambientale – Beni Ambientali di cui all'art. 10 L.R. 24/85.

7.7.1. Ambito di salvaguardia rurale

Gli ambiti di salvaguardia rurale corrispondono alle parti del territorio che nel loro insieme verranno a far parte del più ampio parco fluviale dei fiumi Tartaro e Piganzo.

Per dette aree deve essere avviato un processo di riforestazione, con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive di tipo locale.

Tale miglioramento del patrimonio naturale, deve avvenire interessando nella fase iniziale le aree di bordo delle singole proprietà, ed in fase successiva prevedere un aumento della vegetazione anche in aree oggi destinate agli usi agricoli.

Le aree inserite negli ambiti di salvaguardia rurale sono soggetti a Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, demandando a quest'ultimo la definizione di percorsi ciclo-pedonali ed eventuali aree attrezzate a servizio del parco soggette a espropri, definendo inoltre gli usi consentiti negli ambiti di salvaguardia rurale che rimangono ad uso privato. In ogni caso all'interno degli ambiti di cui si tratta può essere prevista la formazione di percorsi pedonali, ciclabili o percorribili a cavallo. Detti percorsi dovranno essere realizzati ai bordi delle aree destinate alle coltivazioni, seguendo tracciati esistenti, fossati, argini ecc..

La sezione minima di tali percorsi dovrà essere adeguata ad un suo uso appropriato. Fino alla trasformazione delle aree a verde pubblico rimangono valide le norme della zona di attuale appartenenza (P.R.G. vigente), con le modifiche introdotte dal presente articolo. Le prescrizioni di cui al presente articolo potranno essere variate e precisate conseguentemente alla predisposizione del progetto del parco fluviale, nei modi indicati dalle direttive alla progettazione di cui all'art. 7.15.

7.7.2. INTERVENTI AMMESSI NELLE SOTTOZONE E2 E2 SPECIALE E3

Nelle sottozone E2, E2 Speciale ed E3 ai sensi della Circolare n. 2 del 15/01/2009 sono ammessi i seguenti interventi:

a) gli interventi previsti nello strumento urbanistico vigente relativamente agli edifici individuati quali Beni Ambientali ai sensi dell'articolo 10 e 12 della L.R. n.24/85 ;

b) per gli edifici esistenti in area con vincolo di inedificabilità posto dallo strumento urbanistico a protezione delle strade e/o delle zone umide, sono consentiti, in aggiunta agli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, del D.P.R.380 del 2001, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d), del citato articolo 3, compresa la demolizione e ristrutturazione in loco, oppure in area agricola adiacente sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e sul bene da tutelare. La norma non si applica agli edifici individuati quali Beni Ambientali ai sensi dell'articolo 10 della L.R. n. 24/85 per i quali si confermano gli interventi previsti nello strumento urbanistico.

Nel merito del concetto di demolizione e ristrutturazione in area agricola adiacente si ribadisce:

- trattasi di area esterna alla fascia di rispetto
- tale area adiacente deve trovarsi in prossimità dell'area di sedime originaria senza che la lontananza da quest'ultima sia tale da eludere la ratio della norma;
- deve in ogni caso essere connessa "in senso funzionale" all'area di sedime originaria;
- non deve presentare altre problematiche (ad esempio di carattere geologico, paesaggistico, idraulico, ecc...).

c) gli interventi previsti dal comma 5, dell'articolo 44 della L.R. 11/2004

- 1) interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo lettere a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.
- 2) ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purchè eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, l'ampliamento è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera. Per gli edifici individuati come Beni Ambientali sono confermate le possibilità di intervento previsto dal P.R.G.

7.7.2.1 ZONE AGRICOLE E2 DI PRIMARIA IMPORTANZA

7.7.2.2 Destinazione d'uso zona E2

Nelle zone agricole in generale, e quindi nelle Zone agricole E2, le destinazioni d'uso ammesse sono:

- la residenza della famiglia rurale
- gli annessi rustici, necessari alla conduzione del fondo e alla commercializzazione del prodotto derivante dalla coltivazione del fondo
- gli allevamenti zootecnici
- l'agriturismo come definito dalla L.R. 21/75 e successive modifiche ed integrazioni
- impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

7.7.2.3 Interventi edilizi ammessi zona E2

1) Per le sottozone E2 sono consentiti, a chiunque, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, sia per quanto riguarda le case di abitazione che per le strutture agricole produttive.

Per quanto riguarda la nuova edificazione, occorre distinguere la realizzazione di strutture agricole produttive, il cui intervento è subordinato al possesso dei requisiti di cui agli articoli 44 e 45 della L.R.n.11/2004, dalla realizzazione dell'edificio residenziale da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc., per il quale è richiesto il rispetto delle condizioni previste dall'articolo 44.

L'abitazione principale è quella dove vivono o dimorano stabilmente l'imprenditore e la sua famiglia a prescindere dalla residenza anagrafica, e nella quale i soggetti abbiano manifestato l'intenzione a rimanere stabilmente.

La realizzazione di edifici residenziali da destinare ad abitazione principale richiede in genere la contemporanea sussistenza delle seguenti condizioni:

- non devono essere presenti altre abitazioni nell'azienda agricola;
- il richiedente deve essere imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui alla L.R. 11/2004 articolo 44, comma 2;
- deve essere approvato da parte dell'IRA il Piano Aziendale che deve contenere, tra l'altro, la descrizione dettagliata degli interventi edilizi residenziali che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nel fondo che costituisce l'azienda agricola non vi sono edifici recuperabili ai fini richiesti (L.R. 11/2004 art. 44, comma 3);
- l'edificio residenziale deve essere destinato ad abitazione principale dell'imprenditore agricolo richiedente e dei suoi familiari;
- la realizzazione è consentita nel limite di 600 mc.

Qualora in ambito aziendale o in insediamenti rurali esistano strutture di servizio agricolo realizzate con materiali e tipologie che contrastino con l'ambiente circostante (baracche, tettoie, ecc.) ne è consentito l'abbattimento e la ricostruzione in loco o in sito idoneo su parere della Commissione Edilizia Comunale, adottando soluzioni tipologiche e formali coerenti con le caratteristiche tradizionali locali dell'edilizia rurale in conformità quindi con quanto contemplato all'art. 7.7.5.4 delle presenti norme.

Tali manufatti dovranno mantenere le caratteristiche di accessori.

La demolizione e ricostruzione e l'eventuale ampliamento degli annessi rustici è in ogni caso assimilato alla costruzione ex-novo e soggetto pertanto alle prescrizioni di cui all'art. 6 della LR 24/85.

In occasione di insediamenti abitativi, qualora si sia già in presenza di un allevamento zootecnico intensivo, si ritiene necessario di imporre, al soli fini igienico sanitari, il rispetto delle distanze previste dalla L.R.11/2004 (punto 5, lettera d, comma 1, art 50) Atto di indirizzo-lettera d .

Serre

Le serre, caratterizzate da struttura fissa fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura dei 50% del fondo di proprietà o di disponibilità. Le serre, caratterizzate da struttura fissa, purchè volte alla produzione o forzatura della coltura possono essere installate senza obbligo della concessione o autorizzazione edilizia e senza alcun limite di superficie, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire come per gli altri interventi edificatori, il prescritto provvedimento di cui al D.Lgs n.42/2004.

Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di serre è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

7.7.3. ZONE AGRICOLE E2 SPECIALI AD ELEVATA TUTELA AMBIENTALE

7.7.3.1. Interventi edilizi ammessi zona E2 speciale

Trattasi di aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva e ad elevata tutela ambientale.

In tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) non possono essere realizzate nuove abitazioni, anche qualora il fondo non ne sia dotato e sono ammessi soltanto gli ampliamenti consentiti ai sensi **della normativa vigente**;
- 2) la costruzione di annessi rustici è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico;
- 3) le serre, caratterizzate da struttura fissa fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità. Le serre non caratterizzate da struttura fissa, purché volte alla produzione o forzatura della coltura possono essere installate senza obbligo della concessione o autorizzazione edilizia e senza alcun limite di superficie, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire come per gli altri interventi edificatori, il prescritto provvedimento di cui al D.Lgs.n.42/2004.

Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di serre è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

4) non sono ammessi ulteriori interventi.

7.7.4. ZONE AGRICOLE E3 COMPROMESSE ALLA FUNZIONE AGRICOLA

7.7.4.1. Destinazioni d'uso zona E3

Nelle zone agricole E3 le destinazioni d'uso ammesse sono:

- la residenza della famiglia rurale
- gli annessi rustici, necessari alla conduzione del fondo e alla commercializzazione del prodotto derivante dalla coltivazione del fondo
- gli allevamenti zootecnici a carattere non intensivo
- l'agriturismo come definito dalla L.R. 21/75 e successive modifiche ed integrazioni
- impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

Nelle zone E3 è inoltre ammesso:

- l'artigianato di servizio rapportato alle attività agricole (officine meccaniche per i mezzi agricoli ecc).

7.7.4.2. Interventi edilizi ammessi in zona E3

1) Per le sottozone E3 sono consentiti, a chiunque, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, sia per quanto riguarda le case di abitazione che per le strutture agricole produttive.

Per quanto riguarda la nuova edificazione, occorre distinguere la realizzazione di strutture agricole produttive, il cui intervento è subordinato al possesso dei requisiti di cui agli articoli 44 e 45 della L.R.11/2004, dalla realizzazione dell'edificio residenziale da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc. , per il quale è richiesto il rispetto delle condizioni previste dall'articolo 44.

L'abitazione principale è quella dove vivono o dimorano stabilmente l'imprenditore e la sua famiglia a prescindere dalla residenza anagrafica e nella quale i soggetti abbiano manifestato l'intenzione a rimanere stabilmente.

La realizzazione di edifici residenziali da destinare ad abitazione principale richiede la contemporanea sussistenza delle seguenti condizioni:

- non devono essere presenti altre abitazioni nell'azienda agricola;
- il richiedente deve essere imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui all'articolo 44, comma 2 della L.R.11/2004;
- deve essere approvato da parte dell'IRA il Piano Aziendale che deve contenere, tra l'altro, la descrizione dettagliata degli interventi edilizi residenziali che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la

dichiarazione che nel fondo che costituisce l'azienda agricola non vi sono edifici recuperabili ai fini richiesti (art. 44, comma 3);

- l'edificio residenziale deve essere destinato ad abitazione principale dell'imprenditore agricolo richiedente e dei suoi familiari;
- la realizzazione è consentita nel limite di 600 mc.

Annessi rustici

La costruzione di annessi rustici deve essere comprovata da apposita certificazione a seguito dell'approvazione di Piani Aziendali rilasciata dal competente Ispettorato Regionale per l'Agricoltura .

E' obbligatorio recuperare gli annessi rustici già esistenti prima di ottenere la concessione per ampliamenti e nuove costruzioni.

La realizzazione di annessi rustici è ammessa entro ambiti che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive devono essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale in conformità quindi con quanto contemplato all'art. 7.7.5.4 delle presenti norme.

Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di annessi rustici è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

Allevamenti zootecnici

I nuovi allevamenti e le relative strutture devono ottenere l'obbligatorio parere del competente Ispettorato Regionale per l'Agricoltura e rispettare le distanze previste per legge.

Serre

Le serre, caratterizzate da struttura fissa fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura dei 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

Le serre, caratterizzate da struttura fissa, purché volte alla produzione o forzatura della coltura possono essere installate senza obbligo della concessione o autorizzazione edilizia e senza alcun limite di superficie, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire come per gli altri interventi edificatori, il prescritto provvedimento di cui alla D. Lgs.n.42/2004. Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di serre è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

7.7.5. ZONE AGRICOLE E2 - E2 SPECIALE - E3 -NORME COMUNI

7.7.5.1. Applicazione dei parametri volumetrici e di superficie per diverse sottozone

Ai fini dell'applicazione dei parametri volumetrici e di superficie previsti nella zona territoriale omogenea agricola, nel caso di aziende con terreni ricadenti in più sottozone, la superficie minima (e i relativi indici di densità edilizia) vengono computati con i parametri previsti per la sottozona in cui si andrà a realizzare l'intervento.

7.7.5.2. Nuove strade e nuovi accessi

Per il collegamento degli aggregati abitativi alla viabilità pubblica si devono utilizzare i tracciati già esistenti (capezzagne e sentieri), qualora questo non sia possibile devono essere previste modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale.

La creazione di nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità, al fine di una più razionale organizzazione del fondo rustico.

7.7.5.3. Aree piantate di pertinenza degli edifici residenziali delle zone agricole

La superficie di queste aree non deve essere inferiore ad almeno cinque volte quella del sedime del fabbricato esistente o da costruire e deve essere caratterizzata dalla presenza di almeno tre piante autoctone ogni 100 mq.

Ogni domanda di concessione edilizia per trasformazioni inerenti edifici esistenti, che insistano su lotti aventi requisiti di superficie non sufficienti, deve essere presentata accompagnata da una richiesta di deroga.

In tal caso il numero di piante autoctone deve essere proporzionale alla superficie del lotto di pertinenza.

7.7.5.4. Guida per l'edificazione in zona agricola

I soggetti che fruiranno degli interventi precisati ai precedenti articoli relativi alle zone agricole, sia per gli ampliamenti che per le nuove costruzioni, dovranno inoltre rispettare nella progettazione edilizia le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali di seguito descritte in applicazione del III comma dell'art. 10 della LR. 24/85.

1) I nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e tenendo conto dei principi di soleggiamento sui quali è basato lo sviluppo dell'agglomerato. Gli eventuali movimenti di terra non dovranno alterare l'originaria orografia e saranno finalizzati esclusivamente al ristabilimento del corretto deflusso delle acque.

2) Non sono ammessi alloggi realizzati a piano rialzato.

3) La pianta finale del fabbricato dovrà essere in genere rettangolare, o composta da un insieme di rettangoli tra loro omogeneamente aggregati, prediligendo un rapporto tra lunghezza e larghezza maggiore o uguale a 1,5.

4) Il tetto per le nuove abitazioni e gli annessi rustici adiacenti dovrà essere a due falde, con linea di colmo parallela al lato maggiore o a padiglione e comunque con pendenza contenuta tra il 30 e il 40%, il materiale di copertura dovrà essere il cotto a colorazione naturale.

Per gli annessi rustici non fisicamente collegati alle residenze sono ammesse, per documentate esigenze di ventilazione ed aerazione, le falde spezzate.

5) L'altezza dei fabbricati residenziali non potrà superare ml. 7,50 e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di piano abitabile dovrà essere contenuta entro ml. 6,80 per gli ampliamenti tali quote dovranno corrispondere a quelle attigue esistenti.

6) Sono vietati i poggiosi (ad eccezione di quelli di modesta dimensione ed a protezione delle porte di ingresso), le terrazze, coperte e le scale a giorno.

7) Per i fabbricati residenziali la forometria dovrà essere eseguita con aperture rettangolari, con lato lungo verticale e con rapporto tra altezza e larghezza di circa 1,5 eccezionalmente si potranno eseguire aperture di forma diversa purché giustificate da un'analisi storico/critica esauriente, ed in ogni caso del tipo rilevabile nelle costruzioni preesistenti e negli edifici definiti come Beni Ambientali; le finestre potranno essere riquadrate esternamente da stipiti in mattoni intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 5 per una larghezza da 8 a 12 cm., le porte esterne avranno in genere il lato orizzontale superiore allineato con le finestre. gli infissi esterni dovranno essere in legno pieno con apertura alla vicentina o a doppio battente, pieghevoli esternamente, arretrati rispetto al filo muro esterno.

8) La cornice di gronda di nuova costruzione potrà sporgere dalle murature di una misura compresa tra 120 e i 40 cm, e nei fabbricati residenziali dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature.

9) Il canale di gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno essere anch'essi di sezione circolare e dovranno essere concentrati vicino agli spigoli del fabbricato-, sia per il canale di gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica o della lamiera zincata non verniciata.

10) I camini, se previsti, per la parte verticale, potranno risaltare dalle murature.

La parte terminale dovrà essere rivestita con mattoni in foglio ed intonacati e dovrà terminare con forme tradizionali, con eventuale copertura in coppi a due falde o in pietra, sono consentite canne fumane interne con terminale come sopra precisato.

11) Il materiale esterno da usare sarà l'intonaco con colore incorporato oppure intonaci a civile tinteggiati con colori a base di calce sono vietati i rivestimenti con intonaci plastici, marmo o altri materiali.

I colori da usare saranno le tinte pastello preferibilmente in colori ocra gialla e rossa, e varie tonalità dell'avorio esclusi i grigi, i verdi e gli azzurri, con risalto di tono più scuro per il colore degli infissi,

Norme di attuazione

Sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri sopra citati nel caso di rilevante impegno architettonico e nel caso di ampliamenti che avvengano in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, allo scopo di migliorare l'intervento globale e di unificare la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

Per ogni intervento edilizio previsto entro un raggio di ml. 100 da manufatti di carattere storico e/o ambientale, "Beni Ambientali" così come individuati nella cartografia di piano, la domanda deve essere

corredata da una relazione, costituita da un testo scritto e da un'ampia ed esaustiva documentazione grafica e fotografica, volta ad illustrare e ad evidenziare quali nuovi rapporti questo progetto istituisca con l'ambiente circostante.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA		E2	E2s	E3	
Indice di edificabilità territoriale massimo	Mc/mq .	(1)			
Indice di edificabilità fondiaria massimo	Mc/mq ..	(1)			
Rapporto di copertura massimo	Mc/mq .	(1)			
Superficie minima del lotto	mq.	(1)			
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2			
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50			
Distanza minima dalle strade	ml.	(2)			
Distanza minima dai confini	ml.	5,00 (3)			
Distacco minimo tra edifici	ml.	10,00 (4)			
Compensazione dei volumi		AMMESSA			
Cortili e chiostrine		AMMESSA			

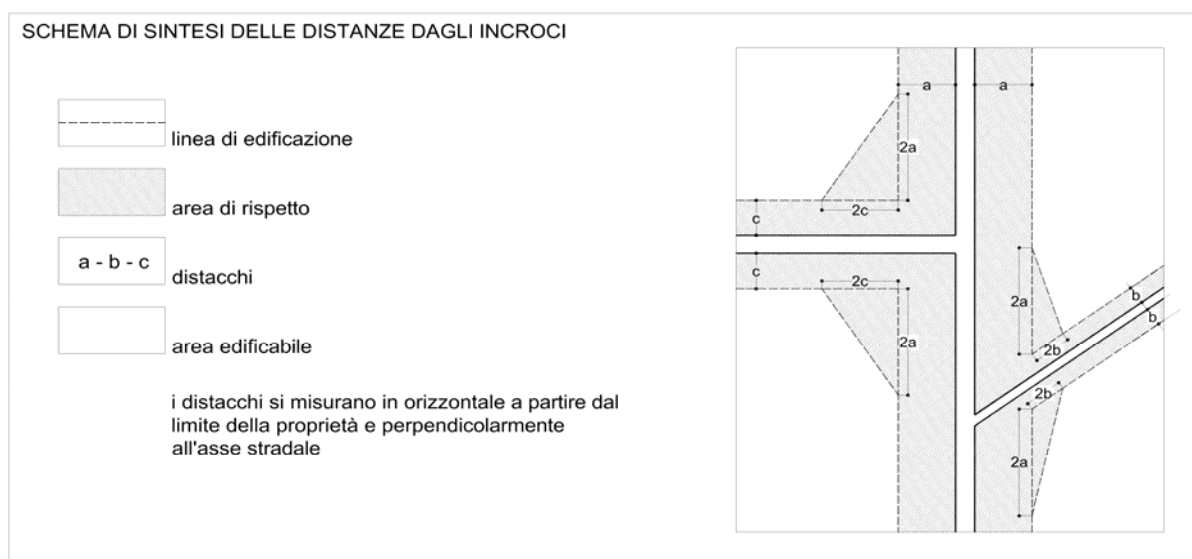
(1) da valutarsi in funzione delle caratteristiche dell'intervento richiesto

(2)

ROTEZIONE DELLE STRADE					
FASCE DI RISPETTO DAL CONFINE STRADALE					
		Distanze minime in metri			
Classificazione	Categoria strade	Fuori dal Centro Abitato		Dentro il Centro Abitato	
		Costruzioni	Recinzioni	Costruzioni	Recinzioni
A	Extraurbane	60	5	30	3
B	Extraurbane Principali	40	5	20	2
C	Extraurbane Secondarie	30	3	20	2
D	Urbane di Scorrimento	20	3	20	2
E	Urbane di Quartiere	20	1,5	10	1,5
F	Vicinali	10	1,5	10	1,5
F	Locali	20	1,5	10	1,5
	Percorso	5	0	5	0

(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra fabbricati.

(4) è ammessa la costruzione in aderenza



7.7.6. AMBITI DI PRODUZIONE AGROINDUSTRIALE

7.7.6.1. Destinazioni d'uso

Sono zone destinate a insediamenti produttivi di tipo agroindustriale, di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, ubicate in aree di tipo produttivo appositamente destinate a tale scopo dallo strumento urbanistico generale.

Per ogni insediamento produttivo agroindustriale è ammessa una residenza per custodi o proprietari con un massimo di 500 mc. nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta, il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva.

Per l'edilizia esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del **D.P.R. 380/2001**.

7.7.6.2. Modi di attuazione

E' ammesso l'intervento diretto secondo gli indici di zona e per le funzioni ammesse.

La nuova edificazione, anche in ampliamento comporta la cessione o il vincolo di destinazione fino al raggiungimento del 5% della superficie interessata (di tutta l'attività esistente e di progetto) per opere di urbanizzazione primaria e la cessione, o monetizzazione mediante convenzione con il Comune, fino al raggiungimento del 5% della superficie interessata (di tutta l'attività esistente e di progetto) per opere di urbanizzazione secondaria.

Sono a carico dei proprietari dei terreni interessati gli oneri relativi all'eventuale completamento delle opere comunali di urbanizzazione primaria da convenzionarsi con il Comune.

Il Comune si riserva la facoltà di chiedere in qualsiasi momento la cessione delle eventuali, superfici urbanizzate per tali opere.

Con riferimento alla parte residenziale assentibile, si dovranno prevedere almeno mq 5,00 per abitante insediabile, di parcheggio aperto al pubblico.

In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le abitazioni, in ragione di 1 mq/ 10 mc di costruzione.

In sede di richiesta di concessione edilizia devono essere indicate, in modo inequivocabile, le modalità previste per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

7.7.6.3. Prescrizioni

Il Piano individua mediante schede specifiche le zone agroindustriali.

In ogni scheda sono riportati i dati di analisi, la descrizione delle attività, la disposizione dei nuovi volumi, la normativa specifica e le prescrizioni e i vincoli.

Sia per gli ampliamenti che per le nuove costruzioni, dovranno inoltre essere rispettate le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali prevalenti nella zona.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA		AMBITO DI PRODUZIONE AGROINDUSTRIALE
Indice di edificabilità territoriale massimo	Mc/mq.	---
Indice di edificabilità fondiaria massimo	Mc/mq..	---
Rapporto di copertura massimo	Mc/mq.	50%
Superficie minima del lotto	mq.	---
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2 (1)
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50 (1)
Distanza minima dalle strade	ml.	10,00 (2)
Distanza minima dai confini	ml.	5,00 (3)
Distacco minimo tra edifici	ml.	D o 10,00 (4)
Cortili		AMMESSA

(1) vale per gli edifici residenziali, per i fabbricati produttivi sarà in funzione delle esigenze produttive;

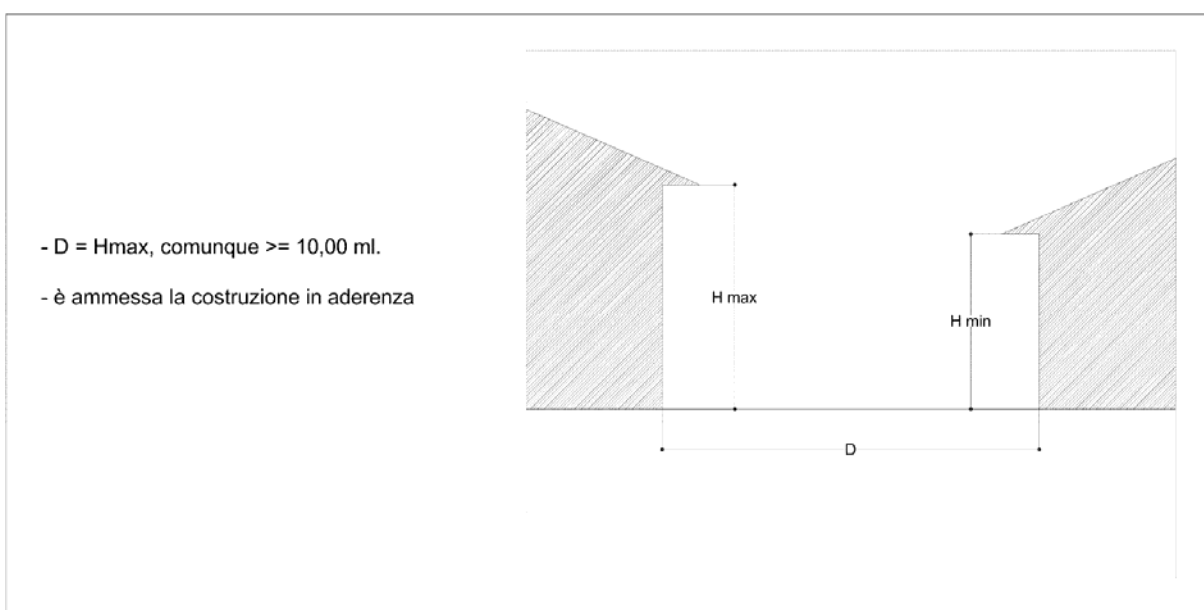
(2) è ammesso l'allineamento con i fabbricati preesistenti;

PROTEZIONE DELLE STRADE DENTRO LA Z.T.O.	
DIMENSIONE DELLA STRADA	DISTANZA MINIMA
< 7,00 ml	10,00 ml.
> 7,00 ml < 15,00 ml.	10,00 ml.
> 15,00 ml	10,00 ml.

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale.

(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra fabbricati.

(4)



Elenco schedature Beni Ambientali

- 1 Corte Baldon
- 2 Corte Vò Pindemonte
- 3 Corte Passalongo
- 4 Oratorio di San Giorgio
- 5 Corte Cercamano
- 6 Pila Padovan ora "Molino Ferron"
- 7 Corte Saccovener
- 8 Corte Caselle
- 9 Corte Oseggiolo
- 10 Corte Boschi
- 11 Mulino di Corte Boschi
- 12 Chiesa Campestre di S. Antonio da Padova
- 13 Corte Casalbergo
- 14 Corte Bosco
- 15 Corte Campolongo
- 16 Casa Falduto
- 17a Corte Schioppo
- 17 b Annessi Corte Schioppo
- 18 Corte Donzellini
- 19 Corte Padovana
- 20 Molino dell'Abate
- 21 Molino della Giarella
- 22 Corte Palazzina
- 23 Corte Tondello
- 24 Corte Rivanello
- 25 Corte Valbissara
- 26 Corte Settecamini
- 27 Corte Soardo
- 28 Corte Toccolo
- 29 Corte Mandello
- 30 Oratorio di S. Michele
- 31 Corte Zenobio
- 32 Corte Ponterosso
- 33 Chiesa e Complesso Rreligioso di S. Francesco
- 34 Corte Casalina
- 35 Corte Polonga
- 36 Corte Casotti

7.7.7.1. Norme generali

Riguarda le parti di territorio interessate da corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine che conservano, nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, nei rapporti fra edilizia – servizi - viabilità, nelle strutture edilizie e nella forma urbana, i segni di una formazione remota con proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

Fanno parte integrante le aree funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.

Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.

Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.

7.7.7.2. Interventi edilizi ammessi fino all'approvazione del piano

Fino all'approvazione del Piano é ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con i gradi da 1 a 4 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed a condizione che non contrastino con le presenti norme,

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;

La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.

Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale - strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale - tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.

Si precisa che, con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico - artistico (superfetazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

I progetti dovranno essere accompagnati da una analisi storico - critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 01 Giugno 1939 n. 1089 e 29 Giugno 1939 n. 1497 e D.Lgs.n 42/2004.

Per gli edifici classificati con il grado 5 sono ammessi, sempre fino all' entrata in vigore del Piano oltre agli interventi di cui ai punti a, b, c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici classificati con il grado 6 é ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria.

Per gli edifici classificati con il grado 7 non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.

Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione.

Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrare come ambiti di interesse paesaggistico.

All'interno di queste aree è ammesso fino all'approvazione degli strumenti attuativi la sola manutenzione ordinaria.

7.7.7.3. Gradi di protezione

Come detto in precedenza agli edifici, in misura dei maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicito:

grado 1 - Restauro filologico;

grado 2 - Risanamento conservativo;

grado 3 - Restauro propositivo;

grado 4 - Ristrutturazione parziale;

grado 5 - Ristrutturazione globale;

grado 6 - Demolizione e ricostruzione;

grado 7 - Demolizione senza ricostruzione.

01) RESTAURO FILOLOGICO (per gli edifici con grado di protezione 1)

Riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale, vincolati dalla Soprintendenza alle Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

L'intervento mira alla conservazione della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza (compresi tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc.) nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.

Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio-, sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa,

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente collassate o demolite, non escludendo la possibilità di utilizzare materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, non è in ogni caso consentito realizzare alcun tipo di intervento edilizio sostitutivo sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni.

E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico documentativo o architettonica.

Per rispettare lo stato di fatto e ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore dei D.M 05 07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.

L'intervento di restauro interessa anche manufatti e opere nonché tutti i reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale.

Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

02) RISANAMENTO CONSERVATIVO (per gli edifici con grado di protezione 2).

Riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno e gli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico ambientale.

L'intervento é finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.),
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale, i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione,
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario,
- i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie- laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia,
- o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.
- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità;
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

03) RESTAURO PROPOSITIVO (per gli edifici con grado di protezione 3)

Riguarda edifici di notevole pregio architettonico di cui interessa conservare i valori morfologici e mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna, per questi edifici è ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria.

L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale, i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
- c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro) possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

- g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio é possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;
- o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità;
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- r) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve, in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto, in pietra o in legno, la struttura lignea dei tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista;

Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate, tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni, tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno, la cornice di gronda, la zoccolatura, i marcapiani, le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.

E' possibile inoltre realizzare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

04) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE (per gli edifici con grado di protezione 4)

Riguarda edifici e strutture murarie di valore ambientale che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.

L'intervento é finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, qualora tale ripristino sia possibile o documentabile.

In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazioni massima della quota originaria di 50 cm se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio, è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati e, sistemati ad orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti;
Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata;
- l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce sono vietate le tinteggiature plastiche o simili;
- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità;
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze.

05) RISTRUTTURAZIONE GLOBALE (edifici con grado di protezione 5)

Riguarda edifici senza particolare interesse storico - artistico di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto rurale esistente; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari quali l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, ecc.),

L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.

Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, ampliamenti di aperture, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.

E' inoltre obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi costruttivi e compostivi laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;

b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondolato, ce;

c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado di protezione superiore;

d) serramenti e infissi esterni dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate di preferenza verde scuro, marrone, ecc.;

Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro.

E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc., le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine, per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze.

E' fatto assoluto divieto di adoperare avvolgibili.

e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate.

Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente;

f) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato dovranno essere, di norma, in pietra dei tipi e posti in opera secondo la tradizione.

E' fatto assoluto divieto di utilizzare graniti, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.

g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo

Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno al muro con un massimo di 5 cm).

E'-ammessa anche la semplice lisciatura con cemento dei davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit, cemento o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.

Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione e ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto 'n' del grado di protezione 4.

06) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (edifici con grado di protezione 6)

Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali, inseriti nella trama dell'edificato storico in modo tale che una eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa.

La ricostruzione avverrà sulla base di una specifica analisi storica testimoniante un assetto del complesso edilizio originario diverso dall'attuale, che conduca ad una configurazione del volume compatibile con il tessuto circostante.

Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado di protezione superiore.

Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti dell'area di sedime, oltre alle prescrizioni del grado di protezione 5.

07) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (edifici con grado di protezione 7)

- Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico - ambientale o igienico sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.

7.7.7.4. Aree di interesse paesaggistico

- Riguarda aree, edifici, parti di edifici o manufatti in genere che si caratterizzano quali elementi detrattori del paesaggio ricadenti all'interno dell'ambito di pertinenza dei complessi edificati, di cui al punto 9.1 delle presenti norme, privi di caratteristiche architettoniche storiche o ambientali, di cui non è riconoscibile il carattere di superfetazione, per i quali è prescritta la demolizione e ricostruzione con traslazione del volume da definirsi con successiva apposita variante.

L'intervento è finalizzato al recupero di una configurazione omogenea del complesso insediativo da attuarsi con la rilocalizzazione dei volumi interessati sulla base di documentate analisi di carattere storico, tipologico, ambientale, ecc.

Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica, allargamenti viari, ecc..

In sede di strumento attuativo i volumi non possono essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1, 2 o 3, per motivi di salvaguardia e tutela, mentre possono essere posizionati in aderenza o in ampliamento di edifici soggetti a grado di protezione 4, 5 e 6, che insistono nel medesimo perimetro di Piano Attuativo.

7.7.7.5. Modi di attuazione

Ciascuna unità edilizia con specifico grado di protezione, costituisce Unità di Minimo Intervento: il rilascio di autorizzazioni o concessioni edilizie può dunque essere consentito solo quando la investono nella sua totalità.

In casi particolari, individuati puntualmente nelle tavole di Piano l'unità minima di intervento può comprendere più unità edilizie.

Ad integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato si forniscono definizioni ed esplicitazioni di:

- a) Manutenzione ordinaria: riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione della finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti,
- b) Manutenzione straordinaria: riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso,
- c) Restauro e risanamento conservativo riguarda le opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentendo destinazioni d'uso compatibili, Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- d) Rinnovo: si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);
- e) Ripristino:- si intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente,
- f) Sostituzione: si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

g) Cambio di Destinazione d'Uso: si definisce sostanziale quando riguarda almeno il 50% della superficie utile di calpestio della singola unità immobiliare.

DESTINAZIONI D'USO

Nella relativa tavola del Piano sono individuate le seguenti destinazioni d'uso

- 1 - verde privato;
- 2 - superfici scoperte, pavimentate,
- 3 - edifici vincolati.

Per gli edifici vincolati valgono le seguenti norme:

1) edifici con grado di protezione dall'1 al 5, sono ammessi:

- residenza, nonché uffici, attività commerciali o artigianato artistico e di servizio purché ad essa collegati con adeguamento degli standard da attuarsi previa apposita convenzione e dei piani primo ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolenti.

2) edifici con grado di protezione 6 sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione da 1 a 5 purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia

La concessione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo che preveda la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione e standard primari.

UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

E' sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali,- in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici e l'altezza media interna non inferiore a m. 2,70 altezza questa che definirà l'involuppo della superficie corrispondente ai minimi previsti dal Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili.

Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista, non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per realizzare terrazze.

Sono consentiti invece lucernari con dimensioni max 1,00 x 1,00 per edifici con G.P. 4, 5, 6, tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie pari a 1/8 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.

Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE

Riguarda strutture murarie quali muri di suddivisione delle proprietà, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione c/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume.

Strutture o superfici parietali di edifici esistenti che hanno, o rivelassero in seguito a una tessitura muraria caratteristica vanno conservate e/o ripristinate a vista e risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

Si precisa inoltre che gli esistenti muri di recinzione sia verso spazi pubblici che privati vanno comunque mantenuti o ripristinati anche in presenza di superfetazioni, ad essi addossate.

AREE INEDIFICABILI

Riguarda gli spazi già oggi ineditati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.

La previsione per la sistemazione di tali aree è:

a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;

b) pavimentate in acciottolato, lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali, mattoni in laterizio, ghiaino.

In tali aree potranno essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati a condizione che venga garantita la sistemazione di cui al punto b), tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime dei fabbricati con grado di protezione 5 e 6.

L'impiego di tali materiali sarà determinato sulla base di precise indagini storiche svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento proposto.

Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

7.7.7.6. Interventi diretti

L'intervento diretto è previsto nei seguenti casi:

- per gli edifici soggetti a grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 secondo le modalità già indicate sulla specifica normativa,

- per gli edifici ricadenti nelle aree di interesse paesaggistico non soggetti a nessun Grado di Protezione nel caso della semplice demolizione senza ricostruzione.

7.7.7.7. Interventi soggetti a piano attuativo

L'intervento, con strumento attuativo e previsto per il recupero di edifici ricadenti nelle aree di interesse paesaggistico comprese negli ambiti dei complessi edificati, come previsto al punto 7.7.7.2 delle presenti norme ed evidenziato nelle schede di Piano.

In questi ambiti d'intervento sono comunque soggette a vincolo di inedificabilità le aree individuate come "corte pavimentata" e "verde privato".

7.7.7.8. Norme per l'edificazione degli edifici ricadenti nelle aree di interesse paesaggistico

Tutti gli interventi di nuova costruzione devono attenersi alla normativa di seguito riportata:

A) COPERTURE:

la copertura deve essere a falde, secondo l'inclinazione tradizionale, deve correttamente uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Il manto deve essere in coppi con esclusione di ogni altro materiale (tegole in cotto, in cemento, lastre di cemento amianto, lamiera, ecc), eccettuato l'uso in minime superfici di materiali diversi quali rame vetro o altro nell'ambito dei criteri del restauro architettonico.

Coperture piane, eccetto i terrazzi, devono essere ricondotti al tipo a falde.

Sulla copertura possono realizzarsi abbaini escludendo in ogni caso l'interruzione dei cornicioni o il profilo dei fronti.

E' vietato ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi ed in generale sopra tutte le aperture degli edifici.

B) CORNICIONI E PLUVIALI:

Negli interventi di nuova costruzione i cornicioni possono essere eseguiti con materiali attuali rispettando le sporgenze tradizionali.

I cornicioni sui fronti che in pianta risultino spezzati devono seguirne l'andamento.

C) COMIGNOLI E CAMINETTI:

I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche tradizionali.

Non é ammessa la costruzione di caminetti nelle logge di cui al successivo punto D.

D) LOGGE

Negli interventi di nuova costruzione possono realizzarsi esclusivamente logge in arretramento rispetto al filo di facciata, escludendo tassativamente i poggiali sporgenti a sbalzo.

Le logge possono realizzarsi solamente sui fronti principali dell'edificio (fronte dell'ingresso e fronte opposto), nei fronti secondari sono consentite solamente portefinestre.

Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto.

E) PARAPETTI E RECINZIONI:

Sono tassativamente vietati:

- parapetti pieni;
- le ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno.
- i parapetti e recinzioni con lastre di vetro retinato, ondulato o vetrocemento;
- parapetti e recinzioni in grigliato di cotto o cemento.

F) FINESTRE:

Negli interventi di nuova costruzione, i fori di facciata devono essere considerati come semplici bucaure nel paramento murario, senza l'impiego di cornici.

Possono essere usati stipiti in pietra o tufo.

I fori devono essere improntati a semplicità di forma, con esclusione di oblò, finestre ad arco e simili.

Possono essere consentite, su parere della C.E.C. aperture di concezione contemporanea, che risultino dall'interruzione di setti murari o dal distacco di diversi elementi costruttivi o architettonici.

Le finestre, di forma rettangolare devono essere impostate con l'asse maggiore verticale.

Il sistema di oscuramento deve essere costituito da balconi in legno alla vicentina o a due ante, con esclusione delle tapparelle e delle gelosie.

I serramenti devono essere in legno con esclusione di materiale plastico o metallico.

G) INTONACI, PITTURE, COLORI:

Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.

Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati al grezzo o a fino. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.

Si prescrivono le seguenti finiture dei paramenti murari:

- finitura a malta fine colorata,
- finitura a marmorino.,
- finitura a pittura a base di calce. terre e colorante, anche tamponata con spugna a sacco.

Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra e delle terre rosse, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi e gli azzurri, possono, essere comprese le varie tonalità dell'avorio. La pittura deve essere estesa con un unico colore dell'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle relative unità immobiliari.

Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti o fascia interpiano), possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no.

Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

7.7.7.9. Norme per la presentazione dei progetti

Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, sia l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, delle piante, di tutti i prospetti, nonché un adeguato numero di sezioni.

Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con eventuali particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20, se richiesti.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'unica analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.

La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.

7.8. ZONE F – SERVIZI

Destinazione d'uso e funzioni ammesse

Servizi e attrezzature pubbliche e di pubblico interesse: Municipio, scuole, chiese, centri sociali, impianti sportivi, impianti tecnologici in genere, parcheggi, ecc. o ad uso pubblico.

Modalità di intervento

Intervento diretto su progetti approvati dagli Organi competenti.

Parametri di intervento

L'attuazione degli interventi previsti dovrà essere oggetto di studi particolari anche ai fini di un adeguato inserimento delle nuove costruzioni nel contesto urbanistico.

E' sempre ammessa la costruzione di chioschi a carattere precario e di locali prefabbricati di mensa e per il ristoro, convenzionati nelle aree libere da attrezzature.

In particolare per le zone destinate ad impianti sportivi è consentita la costruzione di adeguate attrezzature di ristoro, funzionali e proporzionate all'uso degli impianti medesimi.

Per le aree destinate ad attrezzature scolastiche e sanitarie, centri sociali, ecc. devono essere osservate tutte le norme vigenti in materia.

E' sempre ammessa l'abitazione del personale di custodia.

Secondo le specifiche destinazioni delle singole zone F e nel rispetto delle relative normative, la realizzazione delle strutture e l'utilizzazione delle medesime potranno essere affidate a privati con apposita convenzione che preveda modalità di intervento, di gestione e tempi di durata, da approvarsi dal Consiglio Comunale.

Le zone F- servizi sono classificate come segue:

Zone Fa - aree per l'istruzione

Zone Fb - aree per attrezzature di interesse comune

Zone Fc - aree attrezzate a parco, gioco e sport

Zone Fd - aree per viabilità e parcheggio.

7.8.1. ZONA Fa – ISTRUZIONE

Zone destinate alla costruzione di edifici scolastici di ogni ordine e grado.

Per le nuove costruzioni gli indici stereometrici saranno fissati dai singoli progetti funzionali nel rispetto della legislazione vigente.

In particolare sono fatte salve le zone previste dal D.M. 18/12/75 per l'attuazione dell'art. 9 della L.S. 412/75.

7.8.2. ZONA Fb – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

In tali zone possono essere realizzati edifici destinati al culto, ai servizi sociali, culturali, assistenziali, sanitari, amministrativi e di pubblico servizio.

La realizzazione di tali edifici compete all'Amministrazione pubblica ed agli enti a ciò preposti istituzionalmente. E' ammesso l'intervento di organismi privati, previa sottoscrizione, registrazione trascrizione di apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Gli indici stereometrici e i parametri di intervento sono stabiliti nell'ambito dei singoli progetti nel rispetto della legislazione vigente.

7.8.2.1. ZONA Fb/a – AREA PER MERCATO E FIERA/SERVIZI DI INTERESSE COMUNE

Il piano individua specificatamente le aree destinate a mercato e fiera all'interno delle quali sono ammesse solamente strutture con caratteristiche di flessibilità e reversibilità (tensostrutture, ecc).

Nell'ambito di un progetto esecutivo, potranno essere inoltre ammesse edificazioni fisse di servizio a supporto dell'area.

7.8.2.2. ZONA Fb/b – CENTRO RISI

Area individuata con la Z.T.O. F con cartiglio n°FR -1 e destinata all'insediamento di tutte le attività per la promozione dei processi di commercializzazione e distribuzione del riso, compresi gli spazi per svolgere le manifestazioni inerenti alla fiera del riso.

L'intervento su tale area è attuato con Piano Attuativo di iniziativa pubblica (P.P.), che, in considerazione della valenza ambientale dell'area, dovrà stabilire tutte le caratteristiche tipologiche e costruttive in dettaglio, relative agli interventi ammessi, che dovranno comunque riferirsi a strutture di legno, mattoni e/o altri materiali caratteristici del luogo, con tipologie architettoniche simili a quelle tipiche delle costruzioni degli annessi agricoli della zona, escludendo le tipologie riferibili alle costruzioni prefabbricate di tipo industriale. L'attuazione potrà avvenire anche per stralci funzionali.

Sono consentite nuove costruzioni di tipo fisso, per servizi, magazzini, ricoveri attrezzature espositive, depositi, sale riunioni, uffici e spazi per svolgere stage e corsi di specializzazione, ecc., nonché tutte le strutture correlate alle attività espositive, con una superficie coperta massima pari al 25% della superficie territoriale e con un'altezza massima pari a m. 8,50, da realizzarsi con strutture di legno, mattoni e/o altri materiali caratteristici del luogo, con tipologie architettoniche riferite alle tipiche costruzioni degli annessi agricoli della zona, escludendo le tipologie riferibili alle costruzioni prefabbricate di tipo industriale.

E' consentita anche la realizzazione di un edificio di mc. 500 con altezza massima di m. 6,50 per la residenza del custode.

Tutto il perimetro dell'area dovrà essere piantumato con essenze arboree locali, preferibilmente con pioppo cipressino, così pure i percorsi interni principali dovranno essere piantumati con essenze simili. Sono consentite costruzioni di tipo precario, per il tempo necessario alle manifestazioni fieristiche, da realizzarsi con strutture mobili, preferibilmente realizzate con materiali quali legno e vetro.

E' consentita la pavimentazione fissa solo delle aree strettamente necessarie ai percorsi pedonali principali e/o necessari all'accessibilità dei mezzi pesanti, per il montaggio e lo smontaggio delle costruzioni precarie con struttura mobile.

E' consentita la pavimentazione precaria degli spazi prettamente adibiti a zone espositive con pannelli di tipo mobile, per il tempo necessario alle manifestazioni fieristiche.

La quota di superficie permanente del suolo non deve essere inferiore al 25% della superficie territoriale. Concorrono alla determinazione della superficie permeabile del suolo anche quelle parti organizzate con pavimento realizzato con autobloccanti in calcestruzzo di tipo grigliato, con intercluso tappeto erboso.

La realizzazione di tali strutture ed edifici compete esclusivamente all'Amministrazione Comunale e/o ad Enti a ciò preposti istituzionalmente. E' ammesso l'intervento di organismi privati, previa sottoscrizione, registrazione e trascrizione di apposita Convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che regola le modalità d'intervento e nel contempo stabilisce le norme sull'uso delle strutture stesse.

7.8.3. ZONA Fc – AREE ATTREZZATE A PARCO GIOCO E SPORT

Zone destinate a parchi, giardini aperti al pubblico, campi gioco ed impianti sportivi pubblici.

Sono consentite nuove costruzioni destinate direttamente ed esclusivamente al servizio ed alla manutenzione del verde e degli impianti:

- per i parchi e per il gioco: serre ed edifici per il ristoro e/o ricreazione;
- per gli impianti sportivi: gli impianti sportivi anche in edifici coperti ed eventuali pertinenze esclusivamente a servizi complementari allo sport (amministrazione, spogliatoi, servizi igienici, biglietteria, magazzino).

La realizzazione di tali strutture ed edifici compete all'Amministrazione Comunale ad a enti a ciò preposti istituzionalmente. E' ammesso l'intervento di organismi privati, previa sottoscrizione, registrazione trascrizione di apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale. In tal caso, i volumi sono soggetti a vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto.

Le aree interessate potranno essere sistemate a giardino, a prato e con alberatura anche di alto fusto, usando essenze autoctone o naturalizzate, a percorsi pedonali e/o sistemate con attrezzature ricreative, sportive, ecc.

Gli indici stereometrici e i parametri di intervento sono stabiliti nell'ambito dei singoli progetti nel rispetto della legislazione vigente.

7.8.4. ZONA Fd – PARCHEGGI

Aree destinate alla sosta di autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

E' consentita la realizzazione di piccoli manufatti per attività strettamente collegate al parcheggio, quali distributori di carburante, entro il limite del 10% della superficie complessiva del parcheggio.

L'utilizzazione delle aree a parcheggio avviene di norma per iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

Enti e privati possono sostituirsi al Comune previa sottoscrizione di apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale e debitamente registrata e trascritta.

La presente Variante n. 1 identifica le aree a parcheggio che dovranno essere alberate.

7.9. **DISPOSIZIONI SUI VINCOLI**

Gli ambiti, gli immobili ed ogni elemento vincolato sulle tavole di P.R.G. hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione di ambiti od immobili che risultino vincolati a sensi di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di protezione. Analogamente l'errata indicazione o l'effettiva mancanza di ambiti o immobili vincolati ai sensi di legge, siano essi corsi d'acqua, strade, edifici e quant'altro non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli anche se nell'elaborato grafico è rappresentata la tutela od i vincolo. Infine il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative normative.

7.10. VERDE PRIVATO VINCOLATO

Zone, anche parzialmente compromesse da manufatti edilizi che, per il particolare rapporto con il contesto edificato e/o per caratteristiche ambientali, richiedono rispetto assoluto.

Sono di norma ammessi il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione in aumento del volume. Sono fatte salve, ove esistenti, le prescrizioni circa gradi di protezione di cui al punto 6.14 delle presenti Norme di Attuazione.

E' sempre ammessa la trasformazione d'uso dei volumi esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. in residenza o servizi.

E' ammessa la costruzione di serre o piccoli manufatti necessari alla coltura, purché a struttura precaria, non in muratura e nel rispetto dei seguenti limiti:

- rapporto di copertura, rispetto alla superficie libera, 2/1000;
- altezza massima ml 2.50.

E' fatto obbligo di conservare piante di alto fusto ed essenze pregiate, con la sostituzione delle piante morte con altre di pari essenza.

7.11. AREE DI PREGIO STORICO, ARTISTICO / AMBIENTALE - IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELLE LEGGI 1089 E 1497 DEL 1939

Aree interessate dall'esistenza di singoli edifici o complessi architettonici di importanza storico - artistica e/o ambientale, compresi manufatti di archeologia industriale, anche non vincolati dalle leggi 1089/39 e 1497/39. In esse gli interventi ammessi sono quelli enunciati nelle relative schede e conseguenti ai gradi di protezione attribuiti, secondo quanto disposto al punto 6.14. delle presenti Norme di Attuazione.

In aggiunta alle prescrizioni contenute nelle singole schede, valgono le seguenti:

Per le operazioni di restauro o ristrutturazione, ove ammessa, le distanze tra 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 o ambientale.

Per la presentazione dei progetti relativi agli edifici classificati con grado di protezione GP1 GP2 e GP3, sono richiesti rilievi particolari e la produzione di una relazione storico- critica sull'edificio interessato, sul suo impianto originario e sulle successive trasformazioni nei secoli, corredate da una particolareggiata documentazione fotografica, anche dei materiali costruttivi e di ogni elemento qualificante interno ed esterno.

- Sono fatte salve, comunque le disposizioni delle leggi 1089/39 e 1497/39 e successive modifiche o integrazioni;
- Le aree libere sono utilizzabili ai sensi della presente Normativa.

Elenco degli immobili vincolati ai sensi della L.S. 1089/39:

1	Chiesetta della Bastia	Fg. 44 (ex sez. F), mapp. 53 (più area di rispetto: mapp. 19, 26, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 50, 51)
2	Corte già Ospedale della Bastia	Fg. 44 (ex sez. E), mapp. 44, 74
3	Pila loc. Boschi	Fg. 34 (ex sez. D), mapp. 2 parte.
4	Oratorio denominato Corte Torre	Fg. IV, mapp. 22, 24.
5	Villa Guarienti	Tarmassia, Fg 48 (ex sez. F), mapp. 44, 50, 51, 53, 56, 95, 112.
6	Villa Pedemonte Vò	Vò, Fg. 2 (ex sez. B), mapp. 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24.
7	Chiesetta quattrocentesca dei Minori	Fg. 45 (ex sez. A), mapp. G (più area di rispetto mapp. 95).
8	Pila Vecia Ferron (11)	Fg. 10 (ex sez. B), mapp. 5 parte.
9	Villa Pellegrini	Pellegrina, Fg. 85 (ex sez. G), mapp. 98, 17, 19.
10	Villa Pellegrini	Pellegrina, Fg. 85 (ex sez. G), mapp. 4/b/d/a, 7, 3/a/b, 8/b, 165, 1, 2, 5, 6, 49, 86, 12/c/h/f/e.
12	Corte Padovana	Fg.4 map.232 Fg.32 mapp.1017,1018 Fg.33 mapp.21,232,136, 1199, 1200,1201,1202,1203,1204, 1205, 1206, 1207, 1208
13	Corte Boschi	Fg.26 mapp. 37, 36, 5, 4, A, & parte

Risultano inoltre sotto tutela, ai sensi dell'art. 4 della L.S. 1089/1939, tutti gli edifici di proprietà pubblica che abbiano almeno 50 anni.

7.12. ZONA UMIDA / PARCO FLUVIALE

Zone attraversate dal fiume Tartaro e da altri corsi d'acqua che rivestono carattere di pregio ambientale meritevole di protezione.

Esse sono contraddistinte dai numeri:

1. Palude di Pellegrina;
2. Parco fluviale del Tartaro e Piganzo;
3. Ambiti di salvaguardia rurale.

Norme di tutela che si applicano ad entrambe le zone:

E' fatto divieto di tagliare a raso, bruciare estirpare o sradicare i filari di siepi e le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvo-pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie. E' consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti.

Sono vietate nuove costruzioni.

Sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ai sensi della L.R. n.11/2004 e s.m.i., nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo. Per gli edifici oggetto di schedatura tipo "B", sono fatte salve eventuali prescrizioni contenute nelle schede medesime.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento, per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici esistenti ai sensi della L.R. n.11/2004 e s.m.i. nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo. Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.

Sono consentite le utilizzazioni per la coltivazione del pioppo.

Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi del D. Lgs.n.42/2004 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con l'esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche o private di assistenza stradale e commercializzazione di beni.

E' vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agricola.

Per la Zona 2, destinata a parco urbano, attraversato dai fiumi Piganzo e Tartaro, in aggiunta alle norme precedenti, si prescrive:

Per la viabilità esistente sono consentiti interventi di manutenzione, con esclusione dell'asfaltatura delle strade bianche.

Sono vietati scavi e movimenti di terreno suscettibili di alterare l'ambiente con esclusione di quelli necessari alle opere di sistemazione idraulica.

E' vietato l'uso dei mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi di proprietà dei residenti, di quelli della pubblica amministrazione, di quelli necessari ai lavori agricoli.

Sono ammessi gli interventi relativi alla regimentazione e alla ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, l'irrigazione e lo scolo delle acque, quelli relativi alle attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola.

La Zona 2 è soggetta a Piano Particolareggiato unitario da redigersi secondo criteri di tutela, valorizzazione e possibile fruizione pubblica del patrimonio ambientale.

In particolare il P.P. prevederà:

- i tipi di colture praticabili;
- la ricomposizione ambientale;
- l'attrezzatura dell'area con percorsi pedonali e ciclabili, spazi di sosta, aree per il gioco;
- l'attrezzatura delle aree a standard previste dal P.R.G. all'interno della zona a Parco.

Le prescrizioni di cui al presente articolo possono essere variate in sede di predisposizione dello strumento urbanistico attuativo esteso a tutta l'area destinata a parco così come definita dall'art. 7.15

7.13. NUOVA VIABILITÀ- ALLARGAMENTI

La viabilità di progetto prevista nelle tavole grafiche, potrà essere realizzata con tracciati diversi da quanto riportato in cartografia generale, secondo quanto previsto dal progetto esecutivo redatto dagli Enti competenti o proprietari delle infrastrutture stesse.

7.13.1 VIABILITÀ DI CONNESSIONE TERRITORIALE

La viabilità di connessione territoriale potrà subire modifiche secondo la variazione della progettazione esecutiva o l'effettiva esecuzione dell'opera stessa.

7.14. VERDE DI PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE.

Le aree per le quali è previsto un vincolo a verde di protezione del nastro stradale dovranno essere progressivamente alberate con specie arboree ad alto fusto di tipo locale. L'estensione del verde di protezione del nastro stradale, deve corrispondere almeno alla dimensione delle fasce di rispetto previste dalla legislazione vigente.

7.15. DIRETTIVE PER LA PROGETTAZIONE DEGLI AMBITI CHE PARTECIPANO ALLA FORMAZIONE DEL PARCO DEI FIUMI TARTARO E PIGANZO.

Gli ambiti che costituiscono il primo nucleo del parco fluviale, sono le zone definite come:

1. Palude di Pellegrina;
2. Parco fluviale del Tartaro e Piganzo; (primi ambiti individuati in sede di formazione dello strumento urbanistico vigente, di cui all'art. 7.12 ZONE UMIDE/PARCO FLUVIALE, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione).
3. Gli Ambiti di salvaguardia rurale; (così come definiti dall'art. 7.7.1 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione).

Modalità di attuazione.

Le direttive per la progettazione di cui ai punti successivi devono orientare la pianificazione attuativa delle aree destinate a parco che può avvenire sia attraverso la predisposizione di un unico piano particolareggiato, ovvero attraverso l'individuazione di comparti per i quali prevedere una progettazione attuativa. In questo ultimo caso, l'individuazione di comparti deve essere preceduta da una analisi che permetta una perimetrazione di ambiti omogenei e unitari.

Criteri, obiettivi e direttive alla progettazione

A Nella definizione del perimetro del parco e nel progetto delle sistemazioni ambientali si devono osservare i seguenti criteri:

a1 - L'elemento portante del parco deve essere costituito dalle aree di interesse, naturalistico ed ambientale, articolate in sistemi unitari, anche attraverso l'aggregazione di aree agricole intercluse o adiacenti, con funzioni di tessuto connettivo del sistema. Per dette zone agricole intercluse, va mantenuta e opportunamente sostenuta l'attività agricola, nelle forme e nelle modalità ritenute compatibili con le finalità del parco, secondo le indicazioni della strumentazione urbanistica sovraordinata. Le zone agricole adiacenti vanno regolamentate con il regime delle zone di protezione e di sviluppo. In esse l'attività agricola va mantenuta e sviluppata previo controllo degli eventuali fattori inquinanti e la salvaguardia degli elementi significativi del paesaggio agrario.

a2 - Al sistema naturalistico-ambientale sono collegati i beni di interesse storico- culturale interni o adiacenti all'area, in una prospettiva di valorizzazione legata all'utilizzo del parco. La connessione tra i due sistemi può essere realizzata con riferimento alle relazioni formali e funzionali nell'Ambito del progetto di sistemazione ambientale del Parco Agrario, ampliato alle aree esterne di parco.

B - per le zone umide il progetto di sistemazione ambientale persegue i seguenti obiettivi di salvaguardia:

b1 - conservazione dell'ecosistema rappresentato dall'insieme delle biocenosi comprese nelle zone umide, dai processi ecologici essenziali e dai sistemi che sostengono l'equilibrio naturale;

b2 - salvaguardia delle diversità genetiche presenti;

b3 - gestione di specie animali e vegetali e delle loro relative biocenosi in modo tale che l'utilizzo delle stesse, se necessario, avvenga con forme e modi che garantiscano la conservazione e la riproduzione;

b4 - creazione di una congrua ed adeguata fascia di rispetto.

C - Il progetto del "Parco Fluviale", definisce inoltre:

c1 - il perimetro del Parco;

c2 - i diversi gradi di tutela delle aree, le specifiche sistemazioni ed utilizzazioni del suolo e degli edifici esistenti;

c3 - gli interventi di riqualificazione e recupero volti ad eliminare le situazioni di degrado ambientale, consentiti per le aree interessate dalle escavazioni anche mediante sistemazioni innovative, e il mantenimento degli specchi d'acqua esistenti. Il materiale scavato in attuazione degli interventi di cui sopra dovrà essere utilizzato nelle sistemazioni ambientali indicate nel progetto.

c4 - le attrezzature di servizio al parco, per la sosta, la ricerca scientifica, la ricreazione e per il tempo libero (chioschi per il ristoro, tettoie di riparo, servizi igienici, attrezzature per il gioco e lo svago, locali ed attrezzature per lo studio, i parcheggi per l'accesso al parco ecc.), anche in aggiunta a quelle già indicate nel PRG. Eventuali nuovi manufatti dovranno rispettare l'altezza massima di m. 4,00 e le distanze minime tra corpi di fabbrica previsti dalla legislazione vigente.

c5 - i percorsi pubblici o di interesse pubblico, con fondo stradale naturale per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione.

8. AREA DI TUTELA PAESAGGISTICA DI INTERESSE REGIONALE SOGGETTA A PIANO AMBIENTALE

8.1. F2 - SIC - IT 3210015 PALUDE DELLA PELLEGRINA (ART.19 VARIANTE L.R. 24/85)

Zona umida tra le maggiori per estensione della provincia di Verona, é alimentata dal fiume Tartaro.

E' oggetto di tutela paesaggistica di interesse regionale soggetta a competenza degli Enti Locali. (n° 57 - TAV. 9 del PTRC V)

Fino all'approvazione del Piano Ambientale valgono le seguenti Norme Specifiche di Tutela.

Norme Specifiche di Tutela.

- E' fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvo-pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; é consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti.
- Sono vietate nuove costruzioni.
- Sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento con le modalità previste all'art. 7.7.3.1 delle presenti norme.
- Sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento per gli annessi rustici esistenti con le modalità previste all'art. 7.7.3.1 delle presenti norme.
- Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
- Sono consentite le utilizzazioni per la coltivazione del pioppo.
- Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo n.42/2004 é vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni.
- Sono consentite modifiche alle vigenti previsioni urbanistiche con l'approvazione di un Piano Ambientale.

9. AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE SOGGETTI A PIANO PROVINCIALE

9.1. F3 - AREE DI CUI ALL'ART. 19 N.D.A. P.T.R.C. (ART. 20 VARIANTE L.R. 24/85)

Area di tutela paesaggistica in corrispondenza del fiume Tartaro, compresa nella "fascia di interconnessione" di competenza del P.T.P.

Fino all'approvazione del Piano di Settore Provinciale valgono le seguenti Norme Specifiche di Tutela.

Norme Specifiche di Tutela.

- E' fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvo-pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; é consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti.
- Sono vietate nuove costruzioni.

- Sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ai sensi della L.R. n.11/2004 con le modalità previste all'art. 7 delle presenti norme.
- Sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento per gli annessi rustici esistenti ai sensi della L.R. n. 11/2004 con le modalità previste all'art. 7 delle presenti norme.
- Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
- Sono consentite le utilizzazioni per la coltivazione del pioppo.
- Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 é vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni.
- Sono consentite modifiche alle vigenti previsioni urbanistiche con l'approvazione di un Piano Ambientale.

10. CONI VISUALI

10.1. AREE DI RISPETTO AMBIENTALE - CONI VISUALI (ART. 18 VARIANTE L.R. 24/85)

(Coni visuali, aree di rispetto ambientale di cui all'art. 28 della LR. 61/85)

Trattasi di aree a tutela di percorsi di valenza storica o paesaggistica in cui è vietata l'edificazione per una fascia pari a ml 25,00 al fine di non danneggiare la prospettiva di complessi urbani o rurali di pregio ambientale, nonché di edifici di particolare importanza storica o di aree di particolare pregio ambientale. Per i fabbricati esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001, salvo diverse specifiche disposizioni del P.R.G..

Le superfici di tali zone concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe secondo i relativi indici di densità edilizia.

In tali aree è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità Competenti alla tutela del vincolo.

11. FASCIA DI RISPETTO STRADALE

11.1. FASCE DI RISPETTO STRADALE (ARTICOLO 15 VARIANTE L.R. 24/85)

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto stradale è regolata dal D.Lgs 30/04/92, n. 285 di approvazione del Nuovo Codice della Strada e dal D.P.R.. 26/04/93, n. 147, ed in ogni caso è fatto riferimento al D.M. 1404/68.

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde.

In tali zone non sono consentite nuove costruzioni, vi sono tuttavia ammessi:

- la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- linee telefoniche e telegrafiche e relative cabine;
- reti tecnologiche di distribuzione (idrica, fognature, metanodotti, ecc.);
- recinzioni, purché non ostacolino la visibilità e siano a distanza adeguata;

Il rilascio della concessione per la realizzazione delle opere sopra descritte è subordinata al parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Sono fatte salve le deroghe concesse dall'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto.

12. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

12.1. RISPETTO CIMITERIALE (ARTICOLO 16 VARIANTE L.R. 24/85)

L'edificazione e l'estensione della fascia di rispetto cimiteriale sono regolate principalmente dal T.U. L.L. S.S. approvato con R.D. 27.7.1934 n. 1265 modificato con L. 17.10.1957 n.983, dalla L. 13.3.1958 n.216, dalla L.R. 31.5.1980 n.78, dal D.P.R. 11.2.1961 n.257, dal D.P.R. 21.10.1975 n.803 e dal D.P.R. 10.09.1990 n° 285.

Le fasce di rispetto cimiteriale sono destinate principalmente alla realizzazione di opere di edilizia cimiteriale e alla piantumazione a verde.

E' ammesso a titolo precario la installazione di chioschi per la vendita di fiori.

Possono altresì essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo previo parere favorevole dell'Autorità Competente alla tutela del vincolo.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c), d) del D.P.R.n. 380/2001.

Le aree comprese nella fascia di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

13. FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

13.1. FASCE DI RISPETTO FLUVIALE (ARTICOLO 17 VARIANTE L.R. 24/85)

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto fluviale sono regolate principalmente dal R.D. 25.7.1904 n.523, dal R.D. 11.12.1933 n.1775, dall'art. 27 della L.R. 61/85 , dall'art. 7 della L.R. 24/85 e dall'art. n.19 della L.R.11/2004.

Le fasce di rispetto fluviale sono principalmente destinate alla realizzazione di opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione.

Possono altresì essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo.

Le presenti norme regolano tre tipi di rispetto dei corsi d'acqua, i vincoli urbanistici ai sensi della 61/85 e dell'ex 431/85 sono anche evidenziati negli elaborati:

Vincolo 1 – Aree vincolate ai sensi del R.D. 368 del 08/05/1904 e s.m.i..

Per esse il P.R.G., anche se non evidenziate in cartografia, prevede l'inedificabilità assoluta fino a m. 10 dall'unghia esterna degli argini, ove esistono o dal ciglio.

Vincolo 2 – Aree vincolate ai sensi dell'art 27 della L.R. 61/85 e s.m.i..

Per esse il P.R.G. prevede l'inedificabilità assoluta in zona agricola per ml. 50,00 dal piede degli argini, ove esistono o dal ciglio. Il P.R.G. indica con grafia adeguata l'eventuale vincolo nelle aree urbane.

Elenco dei corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art 27 della L.R. 61/85:

- Fiume Tartaro;

- Fiume Tregon;
- Fiume Menago;

Vincolo 3 – Aree vincolate ai sensi della L.S. 431/85.

Fatta salva l'inedificabilità per le aree interessate dai precedenti vincoli 1 e 2, per la rimanente fascia, relativa ai corsi sottoelencati, l'edificabilità è ammessa ai sensi di legge.

Elenco dei corsi d'acqua vincolati con L.S. 431/85:

- | | |
|---|---|
| • Fiume Tartaro; | • Roggia Zenobria e Condotto Stegarda; |
| • Grimanella e Graicella Grimani; | • Fiume Menago; |
| • Rio Grimanel e Fosso Alto; | • Scolo Menaghetto; |
| • Fossa Baldona; | • Scolo Menagon, Fossa Moceniga; |
| • Tartarello d'Isola della Scala; | • Scolo Salvi o Menaghetto di Villafontana; |
| • Roggia Valmarana; | • Fossa Speziata; |
| • Fossa Brà e Scolo Falconer; | • Fossa Pecanella; |
| • Dugal Piganzo; | • Fossa Pecana; |
| • Fossa Pindemonte, Fossa Nuova, Fossa
Giuliari; | • Fossa Fumanella; |
| • Fossa Vecchia; | • Fossa Fresca; |
| • Condotto Turella e Fossa Turella; | |
| • Fiume Tregon e Fosso Tregon; | |

L'edificazione è subordinata ai nulla osta di legge degli Enti competenti secondo le specifiche normative.

Per gli edifici esistenti sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001;
- dotazione di servizi igienici e copertura per scale esterne;
- ampliamento della destinazione residenziale o di ristoro in essere previo recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800, nei limiti e con le modalità di cui alla L.R. n. 11/2004;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente;
- quanto previsto dal P.R.G. nell'ambito di corti di interesse culturale definite **Beni Ambientali**.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte del corso d'acqua.

Viene prescritta la tutela della vegetazione d'alto fusto autoctono ove compatibile con motivi funzionali e idraulici.

Tali vincoli sono validi anche per i corsi d'acqua che essendo intubati non compaiono in grafia.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Sono fatte salve le deroghe concesse dalle autorità competenti alla tutela delle fasce di rispetto.

14. PERCORSI PEDONALI E/O PISTE CICLABILI

Per piste ciclabili si intendono:

i percorsi adeguatamente segnalati;

i percorsi su sedi viabili, sia urbane che extraurbane, adibiti esclusivamente al traffico ciclistico;

i percorsi realizzati in relazione a sedi stradali ospitanti il normale traffico autoveicolare, adeguatamente separati da quello mediante protezioni e segnalazioni che garantiscono la massima sicurezza;

le aree per parcheggio di biciclette

Le piste ciclabili devono essere progettate e realizzate ai sensi della L.R. 39 del 30/12/1991 e seguendo le direttive e criteri tecnici per la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature ciclabili (D.G.R.V. 8081 del 27/12/1991).

I percorsi pedonali dovranno essere realizzati con piani di calpestio adeguati, evitando gradonate, così da garantire anche per le persone disabili una facile possibilità di percorrimto.

Il disegno esecutivo delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali deve risultare positivamente verificato in relazione:

- all'assetto urbanistico e infrastrutturale esistente e di previsione;
- all'assetto morfologico del sito e degli insediamenti;
- all'ambiente e al paesaggio tipico dei luoghi;
- all'organizzazione attuale e di previsione della circolazione, del trasporto pubblico e della sosta, e sotto ogni altro aspetto rilevante.

14.1 **PERCORSI PEDONALI (SOVRAPASSO SOTTOPASSO)**

Trattasi di indicazioni progettuali inerenti all'aspetto costruttivo dell'opera che comunque dovrà essere realizzata secondo le indicazioni contenute nei progetti approvati

15. RISPETTO FERROVIARIO

Area a protezione del nastro ferroviario delle Ferrovie dello Stato e delle attrezzature relative.

Per la profondità di m. 30 dal binario di corsa non sono consentite nuove costruzioni fatte salve le deroghe ai sensi della legislazione vigente.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono compatibili ai fini della edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle medesime.

Per gli edifici esistenti, qualora non sia concessa la deroga di legge sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n.380 /2001;
- dotazione di servizi igienici;
- ampliamento della destinazione residenziale o di ristoro in essere previo recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800, nei limiti e con le modalità di cui alla L.R. n.11/2004;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente;
- quanto previsto dal P.R.G. nell'ambito di corti di interesse culturale e ambientale definite **Beni Ambientali**.

Gli interventi edilizia saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte della linea ferroviaria.

16. TRACCIATI ELETTRODOTTI

Il P.R.G. identifica con apposita grafia il tracciato e la relativa fascia di tutela degli elettrodotti che interessano il territorio comunale.

Altri tracciati potranno essere evidenziati od inseriti a seguito di presentazione di nuova documentazione degli enti gestori.

L'elettrodotto estende una fascia di rispetto dall'asse centrale della linea in proiezione sul terreno (ai sensi dell'art. 4 della L.R. 27/93), all'interno della quale non deve essere consentita la presenza di abitazioni o di altri luoghi di abituale e prolungata permanenza, così come indicato dall'art. 3 della bozza di D.P.C.M. "Relativo ai limiti di esposizione, ai valori di attenzione e agli obiettivi di qualità per la tutela della salute della popolazione nei confronti dei campi elettromagnetici generati da frequenze o da impianti fissi non contemplate dal D.M. n. 381/1998".

Per la dimensione della distanza di rispetto per tutti gli elettrodotti, con cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132 kv si fa riferimento alla proposta dell'Agenzia Regionale per la Prevenzione e Protezione Ambientale del Veneto (A.R.P.A.V.) così come riportata nella D.G.R.V. n. 1526 del 11/04/2000 di cui alla L.R. 27/93 e s.m.i..

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce evidenziate sono consentite le seguenti opere:

- quanto previsto dal capitolo 6.11;
- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n.380/2001;
- ampliamento della destinazione residenziale o di ristoro in essere previo recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800, nei limiti e con le modalità di cui alla L.R. n. 11/2004;
- quanto previsto dal P.R.G. nell'ambito di corti di interesse culturale definite come Bene Ambientale

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino la riduzione della minima distanza attuale, misurata come sopra indicato, rispetto al cavo aereo di tensione più vicino.

Il completamento di aree anche in P.A. convenzionati, o l'ampliamento di edifici esistenti all'interno di insediamenti civili preesistenti è ammesso anche se ricadenti nel vincolo determinato dall'esistenza di un elettrodotto.

Non è ammessa, all'interno della fascia di tutela, la previsione di nuove aree di espansione residenziale anche se oggetto di apposita Variante. Tali vincoli decadono qualora venissero a mancare la tensione o l'esistenza dell'elettrodotto stesso.

Gli elettrodotti evidenziati negli elaborati grafici desunti dalla documentazione pervenuta dagli enti, a cui fare riferimento per il rispetto di Legge sono:

N. 1 LINEA FF.SS. KW 132.000 terna singola;

N. 2 COD. 21358 KW. 380.000 terna singola;

N. 3 collocata a Caselle ma non presente nel quadro conoscitivo regionale

Valori delle distanze di rispetto espresso in metri:

KV	Terna singola	Doppia terna non	Doppia terna ottimizzata
----	---------------	------------------	--------------------------

		ottimizzata	
380	100	150	70
220	70	80	40
132	50	70	40

17. AREE PER ANTENNE ED IMPIANTI DI FONIA MOBILE

Si tratta di aree puntuali, che il Consiglio Comunale ha facoltà di individuare o accettarne la previsione, sul territorio comunale, dove è permesso installare apparecchiature, antenne, ecc. a supporto delle reti telefoniche mobili.

Tali aree devono distare almeno ml. 200 dal perimetro delle Z.T.O. residenziali (A, B, C) e almeno ml. 200 dalle attrezzature pubbliche (Z.T.O. F) dove è prevista la presenza, anche temporanea, di persone. Per gli impianti esistenti all'adozione della presente Variante situati in Z.T.O. residenziali (A, B, C ed F) non è ammesso l'ampliamento.

L'installazione è soggetta ad apposita convenzione che riporti la durata, il costo della degli oneri dell'autorizzazione e le caratteristiche precise e puntuali del tipo di apparecchiature.

E' facoltà del Consiglio Comunale:

- imporre distanze diverse da luoghi di abituale prolungata permanenza dopo aver attentamente valutato la documentazione relativa alla potenza, alla durata ed alla nocività degli impianti;
- richiedere aggiornamenti precisi e puntuali sulle caratteristiche del tipo di apparecchiature;
- imporre spostamenti di impianti già autorizzati.

18. IMPIANTI PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

L'installazione di impianti è regolata dalla deliberazione di G.R.V. 7/12/99 n. 4433.

“Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati distributori stradali di carburante (art. 2, comma 1 del D.Lsg. 11/02/98 n. 32, modificato dall'art. 1 del D.Lsg. 8/09/99 n. 346 e dal D.L. 29/10/99 n. 383). Intervento sostitutivo regionale”.

19. INDAGINI PREVENTIVE

I progetti dovranno essere accompagnati dalle preventive specifiche indagini indicate

1.	FINALITA' DELLE NORME.....	1
2.	IL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	1
2.1.	ELABORATI DEL P.R.G.....	1
3.	DEFINIZIONI.....	1
3.1.	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA.....	1
3.2.	AREA TERRITORIALE.....	1
3.2.1.	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO URBANISTICO.....	2
3.3.	AREA PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE.....	2
3.4.	AREA PER URBANIZZAZIONI SECONDARIE.....	2
3.5.	AREA FONDIARIA.....	2
3.5.1.	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO EDILIZIO.....	2
3.6.	DENSITÀ TERRITORIALE.....	2
3.7.	DENSITÀ FONDIARIA.....	2
3.8.	RAPPORTO DI COPERTURA.....	2
3.9.	SUPERFICIE COPERTA.....	2
3.9.1.	SUPERFICIE NETTA DI PAVIMENTO.....	3
3.10.	VOLUME.....	3
3.11.	ALTEZZA MASSIMA.....	3
3.12.	DISTANZA DAI CONFINI E TRA FABBRICATI.....	3
3.13.	DISTANZA DALLE STRADE - LARGHEZZA DI STRADE PUBBLICHE E PRIVATE.....	4
3.14.	CORTILE INTERNO.....	4
3.15.	CAVEDIO.....	5
3.16.	UNITÀ ABITATIVA.....	5
3.17.	ZONIZZAZIONE E PERIMETRI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	5
4.	MODALITÀ DI INTERVENTO.....	5
4.1.	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	5
4.2.	INTERVENTO URBANISTICO ATTUATIVO.....	5
4.2.1.	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA:.....	6
4.2.2.	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PRIVATA:.....	6
4.3.	INTERVENTI DI RECUPERO DELL'EDILIZIA ESISTENTE.....	6
4.4.	CONVENZIONI.....	6
5.	OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	6
5.1.	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	6
5.2.	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	7
5.3.	OPERE DI URBANIZZAZIONE IN ZONE PARTICOLARI.....	8
5.3.1.	ZONE PRODUTTIVE.....	8
5.3.2.	ZONE A PREVALENTE URBANIZZAZIONE TERZIARIA.....	8
5.4.	COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARI.....	8
6.	NORME GENERALI.....	8
6.1.	NORME RELATIVE ALLE DISTANZE.....	8
6.1.1.	LA DISTANZA FRA PARETI DI CUI ALMENO UNA FINESTRATA DI DIVERSI EDIFICI O DI DIVERSI CORPI DI FABBRICA DI UN MEDESIMO EDIFICIO DEVE ESSERE NON INFERIORE A ML. 10.00. PER PARETI PROSPETTANTI ENTRAMBE "NON FINESTRATE" VALGONO LE NORME DEL CODICE CIVILE.....	8
6.1.2.	LA DISTANZA DAI CONFINI DI LOTTO DEVE ESSERE NON INFERIORE A ML. 5.00. UNA MINORE DISTANZA È AMMESSA PREVIO ACCORDO CON IL CONFINANTE, REGISTRATO E TRASCRITTO.....	9
6.1.3.	LA DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI OVE NON INDIVIDUATA DALLE FASCE DI RISPETTO INDICATE NELLE TAVOLE DI P.R.G., È REGOLAMENTATA COME SEGUE:.....	9
6.2.	INTERVENTI SULLE STRADE ESISTENTI.....	9
6.3.	INTERVENTI SULLE ALBERATURE ESISTENTI.....	9
6.4.	CONI VISUALI SIGNIFICATIVI.....	9

6.5.	SOVRASTRUTTURE ED ACCESSORI	9
6.6.	RECINZIONI E SISTEMAZIONI INTERNE AI LOTTI	10
6.7.	AUTORIMESSE E PARCHEGGI	10
6.8.	ATTREZZATURE SPORTIVE DI USO PRIVATO	11
6.9.	VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE	11
6.10.	ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI	11
6.10.1.	ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI DA BLOCCARE E/O DA TRASFERIRE	11
6.10.2.	ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA B E C1	12
6.11.	AUMENTO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE SEMPRE AMMESSO	12
6.12.	DEROGHE	12
6.13.	CRITERI PER L'INSERIMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI – L.R. N.15/2004	13
6.14.	CARATTERE PRESCRITTIVO DELLE SCHEDE TIPO B – GRADI DI PROTEZIONE	14
6.14.1.	GRADO DI PROTEZIONE 1	14
6.14.2.	GRADO DI PROTEZIONE 2	14
6.14.3.	GRADO DI PROTEZIONE 3	15
6.14.4.	GRADO DI PROTEZIONE 4	15
6.14.5.	GRADO DI PROTEZIONE 5/1	16
6.14.6.	GRADO DI PROTEZIONE 5/2	16
6.15.	CONTENUTI PREVALENTI	16
6.16.	ELIMINAZIONE O SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	16
6.17.	INDIRIZZI IGIENICO-SANITARI	16
7.	NORME DI ZONA	17
7.1.	ZONA A - CENTRO STORICO	17
7.1.1.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI D.G.R.V. N° 1304 DEL 26-05-2008	18
7.2.	ZONE B O C DI DEGRADO ASSOGGETTATE A PIANO DI RECUPERO (ART. 27 L.S. 457/78)	19
7.3.	ZONA B – DI COMPLETAMENTO	22
7.4.	ZONA C - RESIDENZIALI	23
7.4.1.	ZONA C1	23
7.4.1.1.	LOTTE INEDIFICATI	24
7.4.1.2.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI D.G.R.V. n° 1304 DEL 26.05.2008	25
7.4.2.	ZONA C2	26
7.4.2.1.	ZONE C2/V (<i>Stralciato</i>)	28
7.4.2.2.	ZONA C2/SPECIALE	28
7.4.3.	ZONE PEEP -167	29
7.5.	ZONE CON PIANI ATTUATIVI IN ATTO	30
7.6.	ZONE D - PRODUTTIVE	30
7.6.1.	ZONA D1A DI COMPLETAMENTO – INDUSTRIA, ARTIGIANATO DI PRODUZIONE	30
7.6.2.	ZONA D2B – COMMERCIO, DIREZIONALITÀ	33
7.6.3.	ZONA D3 – SERVIZI TECNOLOGICI / IMPIANTI DI BIOCONVERSIONE	35
7.6.4.	ZONA D4 – IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI CONFERMATI (<i>STRALCIATA</i>)	35
7.6.5.	AREE D11 – ATTIVITA' DI CUI ALLA L.R. 11/87	35
7.6.6.	ZONE D5 CENTRO INTERMODALE DI ISOLA DELLA SCALA	35
7.7.	ZONE E – ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI	38
7.7.1.	<u>AMBITO DI SALVAGUARDIA RURALE</u>	38
7.7.2.	INTERVENTI AMMESSI NELLE SOTTOZONE E2 E2 SPECIALE E3	39
7.7.3.	ZONE AGRICOLE E2 SPECIALI AD ELEVATA TUTELA AMBIENTALE	41
7.7.3.1.	<u>Interventi edilizi ammessi zona E2 speciale</u>	41
7.7.4.	ZONE AGRICOLE E3 COMPROMESSE ALLA FUNZIONE AGRICOLA	42
7.7.4.1.	<u>Destinazioni d'uso zona E3</u>	42
7.7.5.	ZONE AGRICOLE E2 - E2 SPECIALE - E3 -NORME COMUNI	44

7.7.5.1.	<u>Applicazione dei parametri volumetrici e di superficie per diverse sottozone</u>	44
AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI VOLUMETRICI E DI SUPERFICIE PREVISTI NELLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA AGRICOLA, NEL CASO DI AZIENDE CON TERRENI RICADENTI IN PIÙ SOTTOZONA, LA SUPERFICIE MINIMA (E I RELATIVI INDICI DI DENSITÀ EDILIZIA) VENGONO COMPUTATI CON I PARAMETRI PREVISTI PER LA SOTTOZONA IN CUI SI ANDRÀ A REALIZZARE L'INTERVENTO.		
7.7.5.2.	<u>Nuove strade e nuovi accessi</u>	44
7.7.5.3.	<u>Aree piantate di pertinenza degli edifici residenziali delle zone agricole</u>	44
7.7.5.4.	<u>Guida per l'edificazione in zona agricola</u>	44
7.7.6.	AMBITI DI PRODUZIONE AGROINDUSTRIALE	48
7.7.6.1.	<u>Destinazioni d'uso</u>	48
7.7.6.2.	<u>Modi di attuazione</u>	48
7.7.6.3.	<u>Prescrizioni</u>	48
7.7.7.	CAPO VIII – BENI AMBIENTALI EDIFICI DI CUI ALL'ART 10 L.R. 24/85	51
ELENCO SCHEDATURE BENI AMBIENTALI		
7.7.7.1.	<u>Norme generali</u>	52
7.7.7.2.	<u>Interventi edilizi ammessi fino all'approvazione del piano</u>	52
7.7.7.3.	<u>Gradi di protezione</u>	53
	01) RESTAURO FILOLOGICO (per gli edifici con grado di protezione 1).....	53
	02) RISANAMENTO CONSERVATIVO (per gli edifici con grado di protezione 2),...	54
	03) RESTAURO PROPOSITIVO (per gli edifici con grado di protezione 3).....	55
	04) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE (per gli edifici con grado di protezione 4).....	56
	05) RISTRUTTURAZIONE GLOBALE (edifici con grado di protezione 5)	58
	06) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (edifici con grado di protezione 6).....	59
	07) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (edifici con grado di protezione 7)..	59
7.7.7.4.	<u>Aree di interesse paesaggistico</u>	60
7.7.7.5.	<u>Modi di attuazione</u>	60
	DESTINAZIONI D'USO	61
	UTILIZZO DEI SOTTOTETTI	61
	MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE	61
	AREE INEDIFICABILI	62
7.7.7.6.	<u>Interventi diretti</u>	62
7.7.7.7.	<u>Interventi soggetti a piano attuativo</u>	62
7.7.7.8.	<u>Norme per l'edificazione degli edifici ricadenti nelle aree di interesse paesaggistico</u> 62	
	A) COPERTURE:	62
	B) CORNICIONI E PLUVIALI:.....	63
	C) COMIGNOLI E CAMINETTI:	63
	D) LOGGE	63
	E) PARAPETTI E RECINZIONI:.....	63
	F) FINESTRE:	63
	G) INTONACI, PITTURE, COLORI:.....	64
7.7.7.9.	<u>Norme per la presentazione dei progetti</u>	64
7.8.	ZONE F – SERVIZI.....	65

7.8.1.	ZONA FA – ISTRUZIONE.....	66
7.8.2.	ZONA FB – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	66
7.8.2.1.	ZONA Fb/a – AREA PER MERCATO E FIERA/SERVIZI DI INTERESSE COMUNE.....	66
7.8.3.	ZONA FC – AREE ATTREZZATE A PARCO GIOCO E SPORT	67
7.8.4.	ZONA FD – PARCHEGGI.....	68
7.9.	DISPOSIZIONI SUI VINCOLI	68
7.10.	VERDE PRIVATO VINCOLATO	69
7.11.	AREE DI PREGIO STORICO, ARTISTICO / AMBIENTALE - IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELLE LEGGI 1089 E 1497 DEL 1939.....	69
7.12.	ZONA UMIDA / PARCO FLUVIALE.....	71
7.13.	NUOVA VIABILITÀ- ALLARGAMENTI	72
7.14.	VERDE DI PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE.....	72
7.15.	DIRETTIVE PER LA PROGETTAZIONE DEGLI AMBITI CHE PARTECIPANO ALLA FORMAZIONE DEL PARCO DEI FIUMI TARTARO E PIGANZO.	72
	Criteria, obiettivi e direttive alla progettazione	72
8.	AREA DI TUTELA PAESAGGISTICA DI INTERESSE REGIONALE SOGGETTA A PIANO AMBIENTALE	74
8.1.	F2 - SIC - IT 3210015 PALUDE DELLA PELLEGRINA (ART.19 VARIANTE L.R. 24/85).....	74
9.	AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE SOGGETTI A PIANO PROVINCIALE	74
9.1.	F3 - AREE DI CUI ALL'ART. 19 N.D.A. P.T.R.C. (ART. 20 VARIANTE L.R. 24/85).....	74
10.	CONI VISUALI.....	76
10.1.	AREE DI RISPETTO AMBIENTALE - CONI VISUALI (ART. 18 VARIANTE L.R. 24/85).....	76
11.	FASCIA DI RISPETTO STRADALE	76
11.1.	FASCE DI RISPETTO STRADALE (ARTICOLO 15 VARIANTE L.R. 24/85).....	76
12.	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	77
12.1.	RISPETTO CIMITERIALE (ARTICOLO 16 VARIANTE L.R. 24/85).....	77
13.	FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	77
13.1.	FASCE DI RISPETTO FLUVIALE (ARTICOLO 17 VARIANTE L.R. 24/85).....	77
14.	PERCORSI PEDONALI E/O PISTE CICLABILI	79
15.	RISPETTO FERROVIARIO.....	80
16.	TRACCIATI ELETTRODOTTI	81
17.	AREE PER ANTENNE ED IMPIANTI DI FONIA MOBILE	82
18.	IMPIANTI PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.....	82
19.	INDAGINI PREVENTIVE.....	82