

## **MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI**

### **Art. 1 – Definizione della disciplina urbanistica**

La disciplina urbanistica attiene all'uso del territorio, e ne riguarda tutti gli aspetti conoscitivi, normativi e gestionali presiedendo alle operazioni di salvaguardia e di trasformazione del suolo nonché la protezione dell'ambiente, in conformità alle norme statali vigenti ed al testo unico costituito.

Le presenti norme di attuazione (N.T.A.) disciplinano i contenuti e le modalità degli interventi a carattere edilizio, urbanistico e comunque territoriale che dovranno essere finalizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione delle componenti ambientali, culturali ed economico-sociali del territorio.

Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato Piano Regolatore Generale, è suddiviso nelle zone omogenee elencate agli articoli successivi.

### **Art. 2 – Zone territoriali omogenee**

Il territorio comunale, secondo la grafia del Piano Regolatore Generale, è suddiviso in:

ZONE "A" - CENTRO STORICO - cioè parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi;

ZONE "B" - parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A;

ZONE "C" - parti destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate;

ZONE "D" - parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali, artigianali e commerciali;

ZONE "E" - parti destinate a zone agricole;

ZONE "A STANDARDS" - parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, aree di rispetto, verde pubblico, vincoli speciali della L.R. 27/06/1985 n.61.

Qualora vi fosse differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a denominatore minore.

Nelle aree di espansione gli spazi per servizi primari devono essere soddisfatti all'interno delle aree stesse come individuato dal P.R.G..

Qualora tali quantità siano inferiori agli standard minimi di legge, lo strumento attuativo dovrà in ogni caso prevedere l'integrale soddisfacimento di questi ultimi; nel caso siano superiori, lo strumento attuativo dovrà prevedere l'integrale reperimento delle quantità

indicate dal P.R.G., eventualmente avvalendosi delle possibilità di scomputo degli oneri dovuti in armonia con i disposti legislativi in materia.

### **Art. 3 – Zone residenziali artt. 24-29 L.R. 61/85**

Le zone residenziali sono prevalentemente destinate alla residenza.

#### Sono ammessi:

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- laboratori artigiani, i cui impianti non producano rumore od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè, cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

#### Sono esclusi:

- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

In conformità ai disposti di cui all'art. 29 della L.R. 61/85, sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

In sede di rilascio del permesso di costruire, per ogni fabbricato, o complesso di fabbricati, dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli, nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc.

### **Art. 4 - Distanze delle costruzioni dal confine stradale**

Le distanze minime degli edifici dalle strade sono precisate, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. del P.R.G..

Anche in assenza di specifiche prescrizioni e/o indicazioni cartografiche, la distanza delle costruzioni e delle recinzioni dalle strade dovrà essere in ogni caso conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495), con riferimento alla classificazione delle stesse ed alla perimetrazione dei centri abitati.

Ogni qualvolta il P.R.G. preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo dovrà essere verificata

con riferimento sia allo stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di P.R.G.

Gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella prescritta dalle presenti norme, qualora ammessi dalla disciplina vigente, non dovranno sopravanzare l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto e non dovranno comportare pericolo per la circolazione e/o precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza, o loro aggravio.

#### **Art. 5 - Zona "A1" – Centro Storico**

Tali zone ricadono integralmente entro il perimetro di "Centro Storico" così come definito dall'art. 2 della L.R. 31/5/80 N° 80.

Ogni intervento edilizio od urbanistico si intende pertanto subordinato alle direttive delle N.T.A. del Piano Particolareggiato vigente nonché a quelle delle singole schede relative ai fabbricati esistenti, all'interno del perimetro del P.P. vigente. Tali previsioni debbono quindi ritenersi efficaci nell'arco temporale di validità del P.R.G.

Sugli immobili e sulle aree ricadenti all'interno dei centri storici ed esterni ai piani particolareggiati vigenti confermati dal P.R.G. saranno consentiti solo gli interventi di cui all'art.3, comma 1, lettere a), b), c) del D.P.R. 380/2001, nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art.6, comma 4, lett. b), c). Tali limitazioni saranno applicate anche ai complessi schedati ai sensi dell'art.10 della L.R. 24/85 ricadenti nelle suddette zone.

#### **Art. 6 - Zona "A2" di riordino**

Si tratta di aree di frangia poste a ridosso del capoluogo per cui risulta sconsigliabile ipotizzarne un appesantimento in termini quantitativi, sia per il loro sviluppo nastriforme, sia per la vicinanza fisica e funzionale ad aree di notevole pregio ambientale.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art.3, comma 1 lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001; sono altresì ammessi, con le eccezioni di cui al successivo comma 4, gli interventi di ampliamento una tantum del 20% degli edifici unifamiliari, nel limite massimo di 150 mc e comunque non eccedenti la volumetria complessiva derivante dall'applicazione dell'indice fondiario di cui alla successiva tabella.

Non è consentita la nuova edificazione.

Detti interventi dovranno comunque sottostare alle seguenti prescrizioni:

**a)** per gli edifici la cui epoca di costruzione risulta antecedente al 1900, secondo le indicazioni delle tavole 6-2a, che risultano far parte del presente P.R.G., non sono consentiti gli interventi di cui al punto d) già citato; è altresì ammessa l'utilizzazione a fini abitativi di soffitte e sottotetti, purché non venga alterato il profilo altimetrico originario; per tale tipo di intervento è consentito utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40;

**b)** per tutti gli interventi è fatto obbligo di rispettare le seguenti prescrizioni costruttive:

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

manti di copertura: le sporgenze delle falde dovranno uniformarsi alle dimensioni ed ai tipi propri delle tipologie tradizionali presenti e dovranno essere in coppi di normale laterizio; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulado, ecc.;

dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre dovranno attentamente relazionarsi per posizione, forma e dimensioni a quelle esistenti negli edifici citati al punto precedente.

Le eventuali nuove aperture a piano terra per l'insediamento di attività terziarie debbono essere ridotte al minimo indispensabile per la realizzazione di ingressi e vetrine e debbono integrarsi armonicamente con l'organismo edilizio e non contrastare con le caratteristiche architettoniche e formali degli edifici contermini;

serramenti e infissi esterni: dovranno essere di norma in legno.

E' fatto divieto di utilizzare per queste opere ferro, alluminio anodizzato, plastica ecc.; sono fatte salve le inferriate alle finestre; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuri).

Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando, se possibile, le stesse essenze.

E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle sia in plastica che in legno; eventuali basculanti di autorimesse potranno essere realizzati in ferro purché esternamente rivestiti in legno;

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 consolidare presenze di oggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;

comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit 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;

c) qualunque intervento di trasformazione edilizia dovrà in ogni caso prevedere l'eliminazione delle superfetazioni non organicamente integrate all'edificio oggetto dell'intervento.

Si intendono incluse in detta categoria anche costruzioni di tipo precario quali box, baracche ecc..

| <b>ZONA "A2"<br/>DI RIORDINO</b>                           |         |   |
|--|---------|---|
| Indice di edificabilità fondiaria territoriale             | mc/mq.  | 100 % dell'indice medio determinato nella tav. 14 allegata alla relazione del P.R.G. e comunque nel limite massimo di mc. 1/mq. |
| Superficie minima del lotto                                | mq.     | =====   |
| Rapporto di copertura massimo                              | mc./mq. | 40 %  |
| Numero massimo dei piani abitabili                         | n°      | 2   |
| Altezza massima dei fabbricati                             | ml.     | 7.50  |
| Distanza minima dal ciglio stradale                        | ml.     | 5.00  |
| Distanza minima dai confini                                | ml.     | 5.00 (1)  |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                     | ml.     | Art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444 e secondo le masse previste dal P.P. o P.R.  |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio           | ml.     | Art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444 e secondo le masse previste dal P.P. o P.R.  |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini | mq./mq. | ====  |
| Idem a passaggi pavimentati                                | mq./mq. | ====  |
| Cavedii  |         | esclusi   |
| Cortili chiusi   |         | esclusi   |

(1) Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile.

**Art. 7 - Zone "B1" - "B2" - "B3" – "B4" - completamento edilizio**

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.

E' consentito l'intervento diretto.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e a schiera.

Sono sempre ammessi locali scantinati, interrati o seminterrati.

Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza nel rispetto delle norme del Codice Civile.

La distanza delle strade viene fissata di ml. 5.00 con facoltà del Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata, purchè non comportino pericolo per la circolazione e/o precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza, o il loro aggravio.

REGOLAZIONE, E IL LORO AGGRAVIO.

| ZONA "B1" - "B2" - "B3" – "B4"<br>COMPLETAMENTO EDILIZIO          |         | B1        | B2                                | B3   | B4   |
|---|---------|-----------|-----------------------------------|------|------|
| Indice di edificabilità fondiaria                                 | mc./mq. | 1.3       | 1                                 | 1    | 2    |
| Superficie minima del lotto                                       | mq.     | ===       |                                   |      |      |
| Rapporto di copertura massimo                                     | mq./mq. | 40 %      |                                   |      |      |
| N° massimo di piani abitabili                                     | n°      | 2         | 2                                 | 2    | 3    |
| Altezza massima dei fabbricati                                    | ml.     | 8.50      | 8.50                              | 8.50 | 9.50 |
| Distanza minima dal ciglio stradale                               | ml.     | 5.00      | (vedi ultimo comma norma di zona) |      |      |
| Distanza minima dal confine                                       | ml.     | 5.00 (**) |                                   |      |      |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                            | ml.     | 10.00 (*) |                                   |      |      |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                  | ml      | 10.00     |                                   |      |      |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo | mq./mq. | ===       |                                   |      |      |
| Idem a passaggi pavimentati                                       | mq./mq. | 30 %      |                                   |      |      |
| Cavedii   |         | esclusi   |                                   |      |      |
| Cortili chiusi  |         | esclusi   |                                   |      |      |

(\*) E' comunque ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati di terzi costruiti a confine, fatti salvi i diritti già acquisiti di luci e vedute.

(\*\*) Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile.

### Art. 8 - Zone "C1" residenziali di completamento edilizio

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del centro storico, ove il limite della superficie coperta è superiore al 7,5% e la densità edilizia territoriale è superiore a mc. 0.50/mq.

E' consentito l'intervento edilizio diretto, salva diversa indicazione stabilita dalla tavola di progetto 13.1.a-13.1.b .

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, a schiera, a blocco.

Sono sempre ammessi locali scantinati interrati o seminterrati.

Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

| <b>ZONA " C1"</b><br><b>RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO</b>                               |         |  |
|--|---------|--|
| ▪ indice di edificabilità fondiaria  | mc./mq. | 1.00   |
| ▪ superficie minima del lotto  | mq.     | ===  |
| ▪ rapporto di copertura massima  | mq./mq  | 40 %   |
| ▪ n° massimo dei piani abitabili escluso piano scantinato, interrato o seminterrato e su pilotis | n°      | 2  |
| ▪ altezza massima dei fabbricati   | ml.     | 8.50   |
| ▪ distanza minima dal confine  | ml.     | 5.00   |
| ▪ distacco minimo tra fabbricati diversi   | ml.     | 10.00<br>è altresì prescritta, tra le pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto |
| ▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio   | ===     | ===  |
| ▪ destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo                              | mq./mq  | ===  |
| ▪ idem a passaggi pavimentati  | mq./mq  | ===  |

- (1) salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile

## **Art. 9 - Zona "C2" – espansione residenziale**

Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo unitario di iniziativa pubblica o, qualora condiviso dal Comune, di iniziativa privata, previa stipula della convenzione; sarà in ogni caso ammessa la presentazione di S.U.A. di iniziativa privata nel caso di inerzia del Comune per un periodo superiore a cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G.. L'attuazione delle previsioni dovrà essere unitaria; non sarà pertanto consentita la realizzazione per stralci.

La tipologia edilizia è quella degli edifici in linea, binati, a schiera, isolati e a blocco.

Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura ai fini del rispetto del tessuto viario ed edilizio dell'ambiente circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

L'intervento dovrà rispettare le previsioni di P.R.G., fatte salve le modifiche ammesse dall'art.11 della L.R. 61/85.

Le eventuali varianti alla viabilità sia pedonale che veicolare non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni di intervento del P.R.G.

E' ammessa la realizzazione di locali scantinati, seminterrati o interrati; le aree a servizi previste non potranno essere ridotte, ma eventualmente incrementate se la quantità non soddisfa i minimi di legge per le aree primarie.

In sede di approvazione comunale dello strumento attuativo, dovranno essere garantite norme di attuazione di dettaglio che favoriscano l'omogeneità delle soluzioni edilizie con particolare riferimento alle caratteristiche dei tetti, l'orientamento e la massa dei volumi, l'uso dei materiali e la realizzazione di recinzioni ed opere di urbanizzazione.

Dovrà inoltre essere prevista un'adeguata sistemazione delle aree a verde pubblico con specificazione delle essenze arboree ed arbustive da porre a dimora.

In aggiunta agli standards primari e/o secondari previsti per legge, dovranno essere previsti idonei spazi da destinare ad attrezzature per il gioco secondo le modalità previste al 5° comma dell'art. 26 della L.R. 61/85.

Nella zona C2/2 di espansione, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico, dovrà essere prevista, preferibilmente a ridosso della zona a verde pubblico F3/28, un'area della superficie di circa mq.10.000 da destinarsi ad edilizia residenziale convenzionata, con oneri di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore.

Gli interventi di nuova edificazione nelle z.t.o. di tipo C2 dovranno essere compatibili col tessuto edificato esistente nelle aree contigue, con particolare riferimento alle tipologie edilizie (preferibilmente in continuità con gli allineamenti sugli spazi pubblici e con i margini dell'edificato preesistenti), al trattamento delle facciate ed ai materiali impiegati; in particolare, non dovranno proporre articolazioni volumetriche o morfologie complesse, curando piuttosto la contestualizzazione dei progetti sia negli schemi compositivi che in quelli planimetrici, ed evitando episodi di discontinuità con



l'esistente. Lungo il perimetro dei nuovi insediamenti posti sul lato campagna dovranno essere previsti filari alberati ed arborati realizzati con essenze autoctone, con funzione di filtro e mitigazione, da realizzarsi secondo le linee guida contenute nei "Quaderni del P.T.C.P." pubblicati nel 2007 dalla Provincia di Padova; l'eventuale presenza di beni tutelati o di valore paesaggistico – ambientale all'interno o ai margini dell'ambito dovrà comportare una particolare attenzione al rapporto con gli stessi e l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari alla tutela dei relativi contesti figurativi. Si applicano inoltre le disposizioni di cui all'art.35 delle presenti norme.

| <b>ZONE " C2"</b><br><b>ESPANSIONE RESIDENZIALE</b>                                     |         |   |
|---|---------|---|
| Densità edilizia territoriale della zona.   | mc./mq. | 1.00  |
| Superficie di edificabilità fondiaria.  | mq.     | (Quello risultante dallo strumento attuativo)   |
| Rapporto di copertura massimo   | mq./mq. | 40 %  |
| Numero massimo dei piani abitabili (escluso piano scantinato, seminterrato, interrato). | n°      | 2   |
| Altezza massima dei fabbricati  | ml.     | 8.50  |
| Distanza minima del ciglio stradale.  | ml.     | Secondo strumento urbanistico attuativo dalle strade di lottizzazione a fondo cieco, con un minimo di ml.5.00 e nel rispetto del codice della strada e relativo regolamento di attuazione dalle altre strade. |
| Distanza minima dai confini   | ml.     | 5.00  |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi  | ml.     | H/2 con minimo di ml. 10.00<br>È altresì prescritta, tra le pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.   |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio  | ml.     | 10.00   |
| Destinazioni delle superfici scoperte a colture e giardini.                             | ===     | ===   |
| Idem a passaggi pavimentati   | ===     | ===   |
| Cavedii   |         | ammessi   |
| Cortili chiusi  |         | ammessi   |

### **Art. 10 - Zone "D1-1" industriali, artigianali ed a magazzini di completamento**

Si tratta di zone urbanizzate e totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi realizzati anche a seguito di strumenti attuativi convenzionati.

Sono consentiti gli interventi edilizi diretti per l'insediamento, la ristrutturazione e l'ampliamento di industrie, depositi, magazzini ed attività artigianali.

Destinazioni d'uso – Oltre alle destinazioni d'uso industriale ed artigianale collegate alle funzioni di produzione e stoccaggio delle merci, sono ammesse quelle relative a:

- uffici aziendali collegati all'attività produttiva;
- servizi per gli addetti alla produzione del tipo mense, biblioteche, etc.;
- palestre, centri sportivi, servizi socio-culturali, attività ludiche, educative, didattiche e di formazione a condizione che siano reperiti gli standard di legge;
- residenze per custodi o titolari delle aziende insediate;
- impianti di infrastrutture tecnologiche del tipo cabine elettriche, telefoniche, etc., funzionali agli insediamenti ed inoltre centrali di trasformazione di interesse sovracomunale e ancora:
- magazzini per stoccaggio e commercializzazione all'ingrosso delle merci;
- depositi e impianti per il recupero, trattamento e la raccolta dei rifiuti riciclabili speciali ed urbani, ad esclusione dei rifiuti pericolosi, fatta eccezione delle attività esistenti insediate ed autorizzate;
- attrezzature per la protezione civile e per i Vigili del Fuoco;
- attrezzature per il servizio di trasporto urbano.

In rapporto alle previsioni degli strumenti urbanistici e di programmazione vigenti e/o in corso di attuazione, ed alle esigenze del sistema produttivo locale, in queste zone è consentita la realizzazione di:

- centri servizi alle aree produttive;
- centri di sviluppo dell'innovazione e incubatori di aziende.

Il rilascio di ogni singolo permesso di costruire è subordinato prioritariamente alla realizzazione - con cessione o vincolo di superficie di area privata - degli standards previsti dal P.R.G. entro l'area di proprietà della ditta richiedente; è comunque fatta salva la scomputabilità a conguaglio con gli oneri di urbanizzazione previsti per legge.

Nel caso la ditta non abbia la disponibilità di aree a servizi entro la proprietà, e qualora non sia disponibile ad acquisirle là dove previste dal P.R.G., è consentita la monetizzazione secondo i parametri di legge, previa richiesta all'amministrazione comunale, la quale si pronuncerà nei tempi di legge, sia in merito all'alternativa che in merito alla valutazione economica della monetizzazione.

Sono inoltre ammesse costruzioni da destinarsi ad alloggio del proprietario, dirigente o custode, sino ad un volume massimo di 500 metricubi per lotto.

La realizzazione di tali manufatti dovrà presentare carattere di omogeneità con la struttura produttiva cui costituisca supporto.

È vietato l'ampliamento di attività industriali, dell'artigianato produttivo e dei servizi per le quali non sia esplicitamente previsto l'allacciamento alla rete fognaria pubblica o idoneo trattamento da farsi a carico della ditta richiedente.

| <b>ZONA " D1-1 "</b><br><b>INDUSTRIALE-ARTIGIANALE ED A MAGAZZINI DI</b><br><b>COMPLETAMENTO</b> |         |   |
|--|---------|---|
| ▪ indice di edificabilità fondiaria  | mc./mq. | ====  |
| ▪ superficie minima del lotto  | mq.     | ====  |
| ▪ rapporto di copertura massimo  | mq./mq. | 50 % superficie fondiaria   |
| ▪ numero massimo dei piani per le abitazioni   | n°      | 2   |
| ▪ numero massimo dei piani per gli insediamenti produttivi                                       | n°      | ====  |
| ▪ altezza massima dei fabbricati   | ml.     | ▪ secondo le esigenze produttive con un massimo di ml. 10, salvo esigenze produttive relativamente a particolari impianti tecnologici<br>▪ ml. 7.50 per le abitazioni |
| ▪ distanza minima dai confini  | ml.     | 5.00  |
| ▪ distacco minimo tra fabbricati diversi   | ml.     | 10.00<br>quando sporgono dal terreno oltre ml.1.50  |
| ▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio   | ====    | ====  |
| ▪ destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo                              |         | 5%  |
| ▪ parcheggi esclusi spazi di manovra   |         | 5%  |
| ▪ cavedi   |         | ammessi   |
| ▪ cortili chiusi   |         | ammessi   |

## **Art. 11 – Z.T.O. “D1-2” industriali, artigianali ed a magazzini di espansione**

Comprende parti del territorio non urbanizzate o parzialmente urbanizzate per altri usi, che il Piano Regolatore Generale indirizza ad attività produttive secondarie industriali ed artigianali che non comportino forme di inquinamento atmosferico ed acustico oltre i limiti di legge.

Destinazioni d’uso – Oltre alle destinazioni d’uso industriale ed artigianale collegate alle funzioni di produzione e stoccaggio delle merci, sono ammesse quelle relative a:

- uffici aziendali collegati all’attività produttiva;
- servizi per gli addetti alla produzione del tipo mense, biblioteche, etc.;
- palestre, centri sportivi, servizi socio-culturali, attività ludiche, educative, didattiche e di formazione a condizione che siano reperiti gli standard di legge;
- residenze per custodi o titolari delle aziende insediate;
- impianti di infrastrutture tecnologiche del tipo cabine elettriche, telefoniche, etc., funzionali agli insediamenti ed inoltre centrali di trasformazione di interesse sovracomunale e ancora:
- magazzini per stoccaggio e commercializzazione all’ingrosso delle merci;
- depositi e impianti per il recupero, trattamento e raccolta dei rifiuti riciclabili speciali ed urbani, ad esclusione dei rifiuti pericolosi, fatta eccezione delle attività esistenti insediate ed autorizzate;
- attrezzature per la protezione civile e per i Vigili del Fuoco;
- attrezzature per il servizio di trasporto urbano.

In rapporto alle previsioni degli strumenti urbanistici e di programmazione vigenti e/o in corso di attuazione, ed alle esigenze del sistema produttivo locale, in queste zone è consentita la realizzazione di:

- centri servizi alle aree produttive;
- centri di sviluppo dell’innovazione e incubatori di aziende.

Modalità di intervento - Gli interventi sono subordinati alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. L’ambito di detti strumenti è perimetrato nella tavola di progetto n.13.3 “Progetto – Zona Produttiva”, ai sensi del 1° comma dell’art.12, LUR 61/85. E’ammessa la facoltà per gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica, di ricomprendere più Zone Territoriali Omogenee.

| <b>ZONE " D1-2"</b><br><b>INDUSTRIALI - ARTIGIANALI ED A MAGAZZINI DI ESPANSIONE</b> |         |  |
|--|---------|--|
| ▪ indice di edificabilità fondiaria  | mc./mq. | ===  |
| ▪ superficie minima del lotto  | mq.     | ===  |
| ▪ rapporto di copertura massimo  | mq./mq. | 60% superficie fondiaria   |
| ▪ numero massimo dei piani per le abitazioni   | n°      | 2  |
| ▪ numero massimo dei piani per gli insediamenti produttivi                           | n°      | ===  |
| ▪ altezza massima dei fabbricati   | ml.     | ▪ secondo strumento urbanistico attuativo e comunque non oltre ml.13 salvo documentate esigenze produttive |
| ▪ distanza minima dai confini  | ml.     | 5.00   |
| ▪ distacco minimo tra fabbricati diversi   | ml.     | 10.00 (o in aderenza)  |
| ▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                                   | ml.     | 10.00  |
| ▪ destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo                  | mq./mq. | 10% per zone di espansione   |
| ▪ parcheggio   | mq./mq. | 10% per zone di espansione   |
| ▪ cavedii  |         | ===  |
| ▪ cortili chiusi   |         | ===  |
| ▪ volume massimo residenziale custode  | mc.     | 500  |

## **Art. 12 – Z.T.O. “D2-1” per commercio, direzionalità e artigianato di servizio di completamento**

Comprende parti del territorio non urbanizzate o parzialmente urbanizzate per altri usi, che il Piano Regolatore Generale indirizza ad attività produttive secondarie industriali ed artigianali che non comportino forme di inquinamento atmosferico ed acustico oltre i limiti di legge.

Destinazioni d’uso – Oltre alle destinazioni d’uso industriale ed artigianale collegate alle funzioni di produzione e stoccaggio delle merci, sono ammesse quelle relative a:

- uffici aziendali collegati all’attività produttiva;
- servizi per gli addetti alla produzione del tipo mense, biblioteche, etc.;
- palestre, centri sportivi, servizi socio-culturali, attività ludiche, educative, didattiche e di formazione a condizione che siano reperiti gli standard di legge;
- residenze per custodi o titolari delle aziende insediate;
- impianti di infrastrutture tecnologiche del tipo cabine elettriche, telefoniche, etc., funzionali agli insediamenti ed inoltre centrali di trasformazione di interesse sovracomunale e ancora:
- magazzini per stoccaggio e commercializzazione all’ingrosso delle merci;
- impianti per il trattamento dei rifiuti, anche speciali e tossico-nocivi, limitatamente alle attività esistenti già autorizzate;
- attrezzature per la protezione civile e per i Vigili del Fuoco;
- attrezzature per il servizio di trasporto urbano.

In rapporto alle previsioni degli strumenti urbanistici e di programmazione vigenti e/o in corso di attuazione ed alle esigenze del sistema produttivo locale, in queste zone è consentita la realizzazione di:

- centri servizi alle aree produttive;
- centri di sviluppo dell’innovazione e incubatori di aziende.

Modalità di intervento - Gli interventi sono subordinati alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. L’ambito di detti strumenti è perimetrato nella tavola di progetto n.13.3 “Progetto – Zona Produttiva”, ai sensi del 1° comma dell’art.12, LUR 61/85. E’ ammessa la facoltà per gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica, di ricomprendere più Zone Territoriali Omogenee.

| <b>ZONE "D2-1"</b><br><b>COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO</b> |         |              |
|---|---------|--------------|
| ▪ indice di edificabilità fondiaria                       | mc./mq. | ===          |
| ▪ superficie a standards                                  | mq./mq. | Secondo P.P. |
| ▪ superficie minima del lotto                             | mq.     | ===          |
| ▪ rapporto di copertura massimo                           | mq./mq. | Secondo P.P. |
| ▪ numero massimo di piani                                 | n°      | Secondo P.P. |
| ▪ altezza massima di fabbricati                           | ml.     | Secondo P.P. |
| ▪ distanza minima dai confini                             | ml.     | Secondo P.P. |
| ▪ distacco minimo tra fabbricati diversi                  | ml.     | Secondo P.P. |
| ▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio        | ml.     | Secondo P.P. |
| ▪ destinazione delle superfici a parcheggio privato       | mq./mc. | Secondo P.P. |
| ▪ idem a passaggi pavimentati                             | mq./mq. | ===          |
| ▪ cavedii   |         | ammessi      |
| ▪ cortili chiusi  |         | ammessi      |
| ▪ volume massimo residenziale custode                     | mc.     | Secondo P.P. |



### **Art. 13 – Z.T.O. “D2-2” per commercio, direzionalità e artigianato di servizio di espansione**

Comprende parti del territorio parzialmente urbanizzate che il Piano Regolatore Generale indirizza ad attività del settore terziario, specializzate in commerciali, direzionali e dell’artigianato di servizio, che non comportino forme di inquinamento atmosferico ed acustico oltre i limiti di legge.

Destinazioni d’uso – Sono ammesse le destinazioni d’uso relative a:

- botteghe e negozi;
- attività commerciali nei limiti di cui alla L.R. 15/2004; sono escluse in ogni caso le grandi strutture di vendita, i parchi commerciali e le medie strutture di vendita con superficie superiore a mq.1000;
- attrezzature alberghiere e di ristorazione;
- uffici pubblici, para-pubblici e privati;
- studi professionali;
- attrezzature per il tempo libero;
- artigianato di servizio;
- residenza per custodi o titolari delle aziende insediate, nei limiti di cui al precedente art.10;
- impianti di infrastrutture tecnologiche, limitatamente alle esigenze funzionali degli insediamenti previsti.

In rapporto alle previsioni degli strumenti urbanistici e di programmazione vigenti e/o in corso di attuazione, ed alle esigenze del settore terziario locale, in questa zona è consentita inoltre la realizzazione di:

- centri servizi;
- fiere e mercati espositivi.

Modalità di intervento – Gli interventi sono subordinati alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. L’ambito di detti strumenti è perimetrato nella tavola di progetto n.13.1.a – P.R.G. Intero territorio comunale - ai sensi del 1° comma dell’art.12, L.U.R. 61/85. E’ ammessa la facoltà per gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica, di ricomprendere più Zone Territoriali Omogenee.

Nella zona individuata come D2-1 si applicano le previsioni urbanistiche del piano particolareggiato approvato, che è integralmente recepito nel presente P.R.G.; tali previsioni debbono quindi ritenersi efficaci nell’arco temporale di validità del P.R.G.

| <b>ZONE "D2-2"</b><br><b>COMMERCIALI DI ESPANSIONE</b> |         |  |
|--|---------|--|
| ▪ indice di edificabilità fondiaria                    | mc./mq. | ===  |
| ▪ superficie a standards                               | mq./mq. | 100% della sup. lorda di pavimento (art.25 punto 2 lettera a) L.R. 61/85) di cui almeno il 50% a parcheggio; le superfici a parcheggio non potranno inoltre risultare inferiori alle quantità minime prescritte dalla L.R. 15/2004 |
| ▪ superficie minima del lotto                          | mq.     | ===  |
| ▪ rapporto di copertura massimo                        | mq./mq. | 60% della superficie fondiaria   |
| ▪ numero massimo di piani                              | n°      | ===  |
| ▪ altezza massima di fabbricati                        | ml.     | Secondo prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo e comunque non oltre ml.13, salvo documentate esigenze legate al tipo di attività; ml.7.50 per residenza  |
| ▪ distanza minima dai confini                          | ml.     | 5.00   |
| ▪ distacco minimo tra fabbricati diversi               | ml.     | 10 (o in aderenza)   |
| ▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio     | ml.     | 10.00  |
| ▪ destinazione delle superfici a parcheggio privato    | mq./mc. | secondo quanto previsto dalla L.122/89   |
| ▪ idem a passaggi pavimentati                          | mq./mq. | ===  |
| ▪ cavedii  |         | ammessi  |
| ▪ cortili chiusi                                       |         | ammessi  |
| ▪ volume massimo residenziale custode                  | mc.     | 500  |

**Art. 14 - Insediamenti produttivi in zona impropria**

Si tratta di aree caratterizzate dalla presenza di manufatti destinati ad attività produttive, commerciali e direzionali esistenti e comunque non ricadenti entro le zone di tutela indicate dal n° 1 al n° 8 del 4° comma dell'art.27 della L.R. 61/85. Il P.R.G. conferma le schede relative alle attività produttive in zona impropria già approvate con il previgente strumento urbanistico generale e successive varianti, che non siano in contrasto con le prescrizioni di cui al presente articolo; le relative indicazioni/prescrizioni progettuali prevalgono, nel caso siano più restrittive, sulle disposizioni di cui al presente articolo.

Sono ammessi, per una sola volta, secondo quanto indicato nella rispettiva scheda, gli interventi di ampliamento della superficie lorda di pavimento fino ad un massimo del 100% di tale superficie; e comunque con rapporto di copertura massimo complessivo del 60 % della superficie del lotto.

In sede di rilascio del permesso di costruire dovranno essere individuati e vincolati gli standards di cui all'art. 25 punto 1 lettera b) e punto 2 lettera b) della L.R. 61/85.

Gli insediamenti e le attività individuati nelle schede devono risultare compresenti dalla data del 01.10.83.

Gli ampliamenti ammessi sono individuati nelle schede che costituiscono allegati alle presenti norme di attuazione.

Vanno rispettate le distanze dalle strade di cui all'art.4 delle presenti norme.

E' inoltre ammessa l'edificazione a confine, anche non in aderenza ad un edificio esistente, previo atto di asservimento registrato da parte del confinante.

Prima del rilascio del permesso di costruire il concessionario dovrà sottoscrivere e registrare l'atto d'obbligo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché degli altri impegni connessi con l'ampliamento, la ristrutturazione delle attività e miglioramenti delle condizioni fisiche ed ambientali.

Gli ampliamenti dovranno tendere ad una ricomposizione generale del manufatto produttivo.

Le aree scoperte dovranno essere armonicamente integrate con l'ambiente in cui ricadono e a tale scopo, assieme al progetto edilizio, dovrà essere prodotta, all'esame della C.E., una dettagliata planimetria delle sistemazioni esterne in scala non inferiore a 1:200.

La superficie delle attività produttive secondarie, di cui al presente articolo, e il loro possibile ampliamento estendono il vincolo sull'intera area di proprietà a discapito della possibile edificazione concessa dalla L.R. 24/85 per gli annessi rustici, fatte salve eventuali norme più restrittive.

E' comunque vietato l'ampliamento di attività industriali, dell'artigianato produttivo e dei servizi per le quali non sia esplicitamente previsto l'allacciamento alla rete fognaria pubblica o idoneo trattamento da farsi a carico della ditta richiedente.

L'eventuale cessazione delle attività a suo tempo censite fa venire meno le possibilità di ampliamento previste dalle schede stesse. Ogni intervento rimane subordinato alla

verifica della legittimità degli stati di fatto esistenti e rappresentati, da effettuarsi prima del rilascio del titolo abilitativo.

| <b>INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN ZONA IMPROPRIA</b><br><b>art. 126 L.R. 61/85</b> |         |   |
|--|---------|---|
| Indice di edificabilità fondiaria  | mc./mq. | ==  |
| Superficie minima del lotto  | mq.     | ===   |
| Rapporto di copertura massimo  | mq./mq. | Incremento del 100% massimo sull'esistente; e comunque con un rapporto di copertura massimo del 60 % della superficie del lotto, compreso l'esistente |
| Numero massimo dei piani   | n°      | 2   |
| Altezza massima dei fabbricati   | ml.     | 10 (fatte salve esigenze produttive relativamente a particolari impianti tecnologici)   |
| Distanza minima dai confini  | ml.     | 5   |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi   | ml.     | 10 ( o in aderenza)   |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                               | ===     | ===   |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo              | mq./mq. | ===   |
| Idem a passaggi pavimentati  | mq./mq. | ===   |
| Cavedii  |         | ammessi   |
| Cortili chiusi   |         | Ammessi   |

## **Art. 15 - Zona agricola tipo "E"**

In sede di attuazione delle previsioni del P.R.G. va applicato quanto disposto dal Titolo V, art.43 e seguenti, e dall'art.48, comma 7ter (e successive modifiche ed integrazioni), della L.R. n.11/2004 e dagli atti di indirizzo di cui all'art.50, lett. d), della legge stessa, approvati con D.G.R. 3178 dell'8.10.2001, nonché dalla normativa regionale vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo agli interventi; va altresì osservata la normativa regionale vigente in materia di distanze minime dagli allevamenti. Le disposizioni e le previsioni contenute nelle presenti N.T.A. sono pertanto da considerarsi efficaci per le sole parti che non risultino in contrasto con la suddetta normativa regionale.

### **Norme generali**

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente normativa, estendono sul terreno del proprietario un vincolo di "non edificazione" ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85, fatte salve le facoltà previste dall'art. 5 della medesima legge regionale.

L'imposizione di tale vincolo e la sua trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari sono a carico del Comune, secondo le modalità espresse nell'art. 8 L.R. 24/85 .

Per le nuove costruzioni, all'atto del permesso di costruire viene istituito il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza a cura ed a spese del concessionario.

La destinazione d'uso delle costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, deve essere sempre finalizzata alla produzione agricola.

E' consentito in tali zone, l'insediamento di ambulatori veterinari anche per grossi animali, su struttura preesistente.

Per eventuali nuove strade interpoderali, si devono preferibilmente utilizzare tracciati di capezzagne preesistenti.

La creazione di nuovi accessi nella viabilità pubblica è consentita solo in caso di riscontrate necessità al fine della razionale organizzazione del fondo.

Non è comunque ammessa la realizzazione di insediamenti per allevamenti zootecnici, o l'ampliamento di quelli esistenti se non prevedono esplicitamente idonee misure per il trattamento dei reflui ed il loro riutilizzo da farsi a carico della ditta richiedente.

### **Sottozona E2 speciale**

Su queste limitate superfici, caratterizzate da formazioni boschive di importanza naturalistica e faunistica, non viene ammesso alcun intervento edificatorio.

Nel cd. "Boschetto di San Siro" saranno ammessi esclusivamente interventi volti alla tutela e valorizzazione naturalistica, didattica e per il tempo libero del sito, in conformità alle vigenti disposizioni regionali per le zone agricole e previa autorizzazione paesaggistica qualora dovuta.

### **Sottozona E2**

Trattasi di aree di primaria importanza per la funzione agro-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, in cui le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti in fondi vicini e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela del territorio agricolo.

In una fascia compresa entro gli 80 ml. dalla viabilità pubblica è ammessa, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo - e comunque ad una distanza massima di ml. 100 da edifici esistenti -, la costruzione di una casa ad uso abitazione secondo i parametri dell'art. 3 L.R. 24/85 .

Per il calcolo dei volumi ammissibili e della corrispondente estensione del vincolo di non edificazione sul fondo aziendale, vanno applicati gli indici di densità edilizia dell'art. 3 L.R. 24/85 .

Sono ammessi, anche in assenza della disponibilità della superficie minima e del rapporto di densità edilizia, e purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte strada, gli interventi di ristrutturazione, manutenzione, restauro dei fabbricati esistenti, nonché, limitatamente ai fabbricati stabilmente abitati da almeno 7 anni, l'ampliamento del volume residenziale per ogni unità immobiliare e per una sola volta a partire dall'entrata in vigore del P.R.G., fino a raggiungere, compreso l'esistente i mc. 800 , nel rispetto degli articoli 4 e 7 della L.R. 24/85 .

In particolare l'ampliamento dovrà essere realizzato utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica attigua all'edificio.

Tali interventi potranno essere eseguiti anche per gli edifici in fregio alle strade ed alle zone umide, nel rispetto dell'art.7 della L.R. 24/85.

E' altresì ammessa l'edificazione di annessi rustici in adiacenza ad edifici preesistenti o entro il perimetro di ml. 100 da edifici, se esistenti.

La richiesta per la costruzione degli annessi rustici entro i limiti massimi, di seguito specificati, dovrà essere accompagnata da relazione giustificativa dettagliata dal tecnico progettista, nonché da relazione agronomica firmata da tecnico abilitato.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità di edifici ricadenti nelle zone rurali ai sensi dell'art. n. 4 della L.R. 24/85.

La ricostruzione dovrà avvenire in loco, mantenendo il volume esistente nel rispetto delle vigenti norme di P.R.G. previste per la tipologia dei fabbricati in zona rurale.

Non è ammessa la comunicazione diretta fra i vani abitativi ed i locali ad uso rurale.

### **Norme edilizie**

- Edificazione ammessa: numero una casa di abitazione (prima casa) ordinata alla residenza della famiglia rurale; annessi rustici, facenti parte di un unico aggregato abitativo; serre fisse, impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata.
- Edificazione non ammessa: interventi edificatori previsti e disciplinati dall'art.5 L.R. 24/85;

- Tipologia architettonica: in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e con le norme del PRG;
- Indice di densità edilizia, superficie fondiaria minima per l'edificabilità delle case rurali, superficie da assoggettare a vincolo di non edificazione: come da art.3-4-6-7 L.R. 24/85;
- Distanza minima dai confini degli edifici e degli annessi rustici: ml.5 (esclusi gli allevamenti zootecnico-intensivi per i quali si applicano le norme della L.R. 24/85 - art.6);
- Distanza minima dalle strade degli edifici ad uso ricovero animali: ml.30;
- Distanza tra fabbricati e corpi di fabbrica di edifici ed annessi rustici: ml.10 (esclusi gli allevamenti zootecnico-intensivi per i quali si applicano le norme della L.R. 24/85 - art.6);
- Distanza minima degli edifici dalle strade: D.I. 01/04/1968 n° 1404 , salvo maggiori distanze fissate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione;
- Restauro ed ampliamento di fabbricato esistente: ammessi nei termini dell'art.4 L.R. 24/85;
- Superficie lorda di pavimento per gli annessi rustici: nei limiti di un rapporto di copertura del 5%, in riferimento al fondo di pertinenza ;
- Serre fisse senza muratura fuori terra: assimilate agli annessi rustici, ma senza limiti di rapporto di copertura;
- Serre fisse con muratura fuori terra, impianti di acquicoltura, e per agricoltura specializzata: indice di copertura non superiore al 50% del fondo di pertinenza;
- Allevamenti intensivi: nei limiti di un rapporto di copertura del 50%, in riferimento al fondo di pertinenza;
- Distanze degli allevamenti zootecnico-intensivi dalle zone A, B, C, F, e dalle fonti di approvvigionamento idropotabile: come da art.6 L.R. 24/85 e D.G.R. n° 7949/89.

| <b>ZONA "E" - RURALE<br/>SOTTOZONA E2</b>  |         |  |
|--|---------|--|
| Indice di edificabilità fondiaria  | mc./mq. | L.R. 24/85 art. 3-4-6-7  |
| Superficie minima del lotto  | mq.     | L.R. 24/85 art. 3-4-6-7  |
| Numero massimo dei piani abitabili   | n°      | 2 solo per le abitazioni   |
| Rapporto di copertura massimo per gli annessi rustici  | mq./mq. | 5% della superficie fondiaria  |
| Rapporto di copertura massimo per gli allevamenti intensivi, per le serre con strutture murarie e per impianti di acquicoltura | mq./mq. | 50% della superficie fondiaria   |
| Altezza massima dei fabbricati   | ml.     | 7.5  |
| Distanza minima dalle strade   | ml.     | D.I. 01/04/68 n° 1.404, salvo maggiori distanze fissate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione |
| Distanza minima dai confini per abitazioni ed annessi rustici (escluso allevamenti zootecnico-intensivi)                       | ml.     | 5.00 salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del C.C.                        |
| Distanza minima dal ciglio stradale per i ricoveri animali   | ml.     | 30   |
| Distanza minima dai confini aziendali e dalle strade per allevamenti zootecnico-intensivi                                      | ml.     | 50   |
| Distanza minima dalle zone A,B,C,F, per allevamenti zootecnico-intensivi   | ml.     | come da art.6 L.R. 24/85 e D.G.R. n.7949/89  |
| Distanza minima tra fabbricati   | ml.     | 10 salvo distanze maggiori fissate dalla L.R. 24/85 art. 6   |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio   | ====    | ====   |

(1) Si rammentano inoltre i disposti della D.G.R. n. 7949/89.



### **Sottozone E3**

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

Sono ammessi gli interventi edificatori previsti per la sottozona E2, alla cui normativa si fa riferimento.

E' inoltre ammessa l'edificazione, nel rispetto di tutte le condizioni enunciate dall'art. 5 L.R. 24/85.

In particolare dovranno essere garantiti i seguenti requisiti:

- a) la prima casa sia abitata dalla famiglia del richiedente da almeno 5 anni;
- b) il fondo abbia un'estensione non inferiore a 2 Ha per i seminativi, i vigneti, i frutteti, e ad 1 Ha per gli orti ed i vivai;
- c) il fondo, comprendente tutte le superfici per le quali si determina la cubatura edificabile, sia in dotazione o in possesso della famiglia rurale almeno dal 31 dicembre 1977;
- d) sia istituito un vincolo decennale di non alienazione, non cambiamento di destinazione d'uso e non locazione a società, enti o persone non appartenenti al nucleo familiare.

Per il calcolo dei volumi ammissibili e della corrispondente estensione del vincolo di non edificazione sul fondo aziendale, vanno applicati gli indici di densità edilizia dell'art. 3 L.R. 24/85 .

La riduzione degli indici è applicata, per la seconda casa, anche alla porzione di fondo ricadente nella sottozona E2, purché la nuova edificazione rientri interamente nella s.z. E3 .

Inoltre il richiedente dovrà dimostrare la sua condizione di proprietario o di diretto coltivatore del fondo dal 31 dicembre 1977.

### **Norme edilizie**

La normativa edilizia è la medesima delle sottozone E2, dalla quale differisce per l'ammissibilità della costruzione della seconda casa di abitazione, nei limiti dell'art. 5 L.R. 24/85 .

| <b>ZONA "E" - RURALE<br/>SOTTOZONA E3</b>  |         |   |
|--|---------|---|
| Indice di edificabilità fondiaria  | mc./mq. | L.R. 24/85 - artt.3-5   |
| Superficie minima del lotto  | mq.     | L.R. 24/85 - artt.3-5   |
| Numero massimo dei piani abitabili   | n°      | 2 solo per le abitazioni  |
| Rapporto di copertura massimo per gli annessi rustici  | mq./mq. | 5% della superficie fondiaria   |
| Rapporto di copertura massimo per gli allevamenti intensivi, per le serre con strutture murarie e per impianti di acquicoltura | mq./mq. | 50% della superficie fondiaria  |
| Altezza massima dei fabbricati   | ml.     | 7.5   |
| Distanza minima dalle strade   | ml.     | D.I. 1/4/68 n° 1404, salvo maggiori distanze fissate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione |
| Distanza minima dai confini per abitazioni ed annessi rustici (escluso allevamenti zootecnico-intensivi)                       | ml.     | 5.00 salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del C.C.                     |
| Distanza minima dal ciglio stradale per i ricoveri animali   | ml.     | 30  |
| Distanza minima dai confini aziendali e dalle strade per allevamenti zootecnico-intensivi                                      | ml.     | 50  |
| Distanza minima dalle zone A, B, C, F, per allevamenti zootecnico-intensivi  | ml.     | come da art.6 L.R. 24/85 e D.G.R. n.7949/89   |
| Distanza minima tra fabbricati   | ml.     | 10 salvo distanze maggiori fissate dalla L.R. 24/85 art.6   |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio   | ===     | ===   |

(1) Fatto salvo quanto previsto dagli Artt.4 - 5 - 7 della L.R. n° 24/85

**Sottozone E4**

Trattasi di aree caratterizzate da preesistenze insediative, utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali in cui gli agglomerati abitativi, situati al di fuori del centro edificato, in diversi casi hanno perso le caratteristiche di abitazioni rurali.

E' consentito solo l'intervento diretto.

In tali zone sono ammessi il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dall'art.31 della L.R. 5/8/78 n° 457; sono inoltre consentiti gli interventi di cui agli artt.3, 4, 5, 6 e 7 della L.R.24/85.

| <b>ZONA "E" - RURALE<br/>SOTTOZONA E4</b>  |         |  |
|--|---------|--|
| Indice di edificabilità fondiaria  | mc./mq. | Secondo L.R. 24/85 art. 3-4-5-6-7          |
| Superficie minima del lotto  | mq.     | ===  |
| Numero massimo dei piani abitabili   | n°      | 2  |
| Rapporto di copertura massimo per gli annessi rustici  | mq./mq. | ===  |
| Rapporto di copertura massimo per gli ampliamenti degli edifici agro-industriali preesistenti all'entrata in vigore della L.R. 24/85 | mq./mq. | ===  |
| Altezza massima dei fabbricati   | ml.     | 7.50                                       |
| Distanza minima dai confini per abitazioni ed annessi rustici  | ml.     | secondo distanze pre-esistenti o ml. 5.00  |
| Distanza minima tra fabbricati   | ml.     | secondo distanze pre-esistenti o ml. 10.00 |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio   | ml.     | 10.00                                      |
| Distanza minima dal ciglio stradale  | ml.     | 5.00                                       |

## **Art. 16 – Edifici censiti ai sensi dell'art.10 della L.R. 24/85**

Si tratta di edifici a carattere rurale in cui permangono abbastanza inalterate le caratteristiche tipiche della casa rurale di tipo tradizionale.

Per tale ragione esse rivestono interesse sotto il profilo storico - ambientale e sono oggetto di tutela in conformità alle disposizioni contenute nel presente articolo; la tutela è volta al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio e delle aree ad esso pertinenti con esclusione di ampliamenti e di nuovi volumi. Il P.R.G. conferma le schede relative alle costruzioni rurali redatte ai sensi dell'art.10 della L.R. 24/85 approvate con D.G.R. n.2608/1999 che non siano in contrasto con le prescrizioni di cui al presente articolo; le relative indicazioni/prescrizioni progettuali prevalgono, nel caso siano più restrittive, sulle disposizioni di cui al presente articolo.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza alterazione dei caratteri storici, architettonici e ambientali.

Sono inoltre ammessi gli interventi di parziale ricostruzione nei casi di parti di edifici mancanti o crollate e dove tali edifici consentono la ricomposizione dell'unità originaria, storicamente documentata. In questi casi gli interventi di ricostruzione non formano nuovo volume il quale viene computato come esistente.

Qualora l'unità insediativa sia pertinente alla conduzione di un fondo rustico incluso nella zona rurale di P.R.G., la superficie di zona dell'unità insediativa concorre alla formazione della superficie fondiaria minima del fondo stesso.

Sono consentite le destinazioni, residenziali e ad annessi rustici; destinazioni a pubblici esercizi, alberghi, negozi, attività culturali e sociali, artigianato di servizio e artistico, attività al servizio delle zone produttive (mense, ristoranti, sale riunioni, sedi dirigenziali di attività), sono consentite purché esplicitamente previsto dalle schede redatte ai sensi dell'art.10 della L.R. 24/85 e purché compatibili con i valori da tutelare. Sono escluse le discoteche e, le sale giochi e le altre destinazioni non indicate sopra. In caso di modifica alla destinazione d'uso da "annesso rustico" a una di quelle di cui sopra, nell'area agricola di pertinenza dell'azienda in cui insiste il fabbricato non è ammissibile la nuova edificazione di annessi rustici. In tal senso all'atto del rilascio del permesso di costruire relativo al cambio di destinazione d'uso, andrà registrato e trascritto un vincolo di inedificabilità su di un'area di superficie tale da consentire, con un rapporto del 2%, la realizzazione di un annesso della stessa superficie di quello per il quale si chiede il cambio di destinazione d'uso. Nel caso la superficie dell'area in proprietà non consenta la realizzazione di un fabbricato di superficie pari all'esistente, andrà vincolata tutta l'area di proprietà. I mutamenti di destinazione d'uso verso destinazioni residenziali superiori a mc.1200 (compreso l'esistente) e quelli verso destinazioni non residenziali e/o non agricole saranno subordinati all'approvazione di un piano di recupero che preveda la realizzazione delle necessarie aree a servizi e delle opere di urbanizzazione a carico dei soggetti attuatori, previa verifica della compatibilità dei nuovi carichi urbanistici derivanti dalle trasformazioni d'uso previste con le infrastrutture esistenti, con il contesto ambientale e con le esigenze dell'attività agricola. Non è in ogni caso consentita la realizzazione, per ciascun complesso tutelato, di più di quattro alloggi complessivi (compresi gli esistenti).

Sono sempre ammessi gli interventi tesi alla demolizione degli elementi a carattere superfetativo o funzionali a ricondurre l'edificio alle caratteristiche d'uso originarie, anche se non esplicitate nelle singole schede progettuali.

Non è in ogni caso consentita la demolizione con ricostruzione.

Gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli previsti nelle indicazioni progettuali evidenziate nelle singole schede che costituiscono gli elaborati n.00 et n.01 della variante n.7 al P.R.G.

Tali elaborati forniscono indicazioni di dettaglio sulla trasformabilità di ogni singolo edificio e sulla possibilità di riuso a fini abitativi degli annessi rustici eventualmente esistenti, aggregati o disaggregati dall'abitazione principale.

Vengono evidenziate, nei riquadri A e B delle schede citate, la situazione fisica e d'uso rispettivamente dell'edificio principale e dell'annesso rustico esistente.

Nei riquadri A' e B', vengono invece indicate le modalità di trasformazione fisica e di riuso funzionale ammesse per i medesimi edifici.

Nel caso il riquadro B non evidenzi la presenza di un annesso rustico esistente, le indicazioni di progetto contenute nel riquadro B' fanno riferimento all'annesso rustico di nuova costruzione, ammesso in subordine al possesso dei requisiti previsti dalla L.R. 24/85 in relazione al tipo di sotto-zona rurale e secondo i parametri dimensionali di cui all'art. 6 della L.R. 24/85.

L'indicazione tipologica fornita nel riquadro B' riveste valore orientativo e non fa riferimento a parametri dimensionali.

La collocazione del manufatto di nuova realizzazione dovrà essere progettata tenuto conto del rapporto spaziale con l'edificio principale; le nuove costruzioni non sono ammesse negli spazi fronteggianti gli edifici tutelati.

Non è comunque ammessa la realizzazione del nuovo corpo di fabbrica in aderenza.

In caso di mancata evidenziazione del nuovo manufatto ad uso annesso rustico nello schema planimetrico B', non ne è ammessa la realizzazione anche se consentita dalla normativa relativa alla sotto-zona "E" di appartenenza.

Gli interventi trasformativi previsti sugli edifici esistenti sono subordinati al rispetto di due ordini di prescrizioni: quelle generali elencate in calce al presente articolo da rispettare sempre, e quelle di dettaglio, elencate in calce al presente articolo ma che vanno applicate solo se richiamate in ogni singola scheda.

Tuttavia, qualora i progettisti, sulla scorta di analisi storico - filologiche dei singoli fabbricati, dovessero riscontrare la necessità di discostarsi parzialmente dalle norme di dettaglio, possono, giustificando e motivando le diverse scelte, con una dettagliata relazione tecnica, procedere alla presentazione del progetto; l'ufficio tecnico e la Commissione Edilizia valuteranno, caso per caso, la coerenza delle scelte con i caratteri degli edifici.

Fermi restanti i parametri dimensionali della L.R. 24/85, gli annessi rustici di nuova costruzione dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche previste nel riquadro B' di ogni singola scheda.

## **Norme generali**

### **1) PARETI VERTICALI ESTERNE**

E' consentito esclusivamente il consolidamento ed il risanamento del complesso murario originario.

In particolare dovrà essere mantenuto inalterato l'elemento tipico costituito dalla struttura delle pareti d'angolo strombate presenti in alcuni edifici.

### **2) STRUTTURA DEL TETTO E MANTO DI COPERTURA**

Dovrà essere mantenuta rigorosamente la struttura attuale con particolare riferimento alla linea di gronda, di colmo e le sporgenze laterali del tetto.

E' ammesso esclusivamente l'uso di coppi o tegole in laterizio.

### **3) PORTICATI**

Non è ammessa la chiusura sul lato esterno dei porticati la cui struttura originaria dovrà essere mantenuta intatta o recuperata, in quanto tali elementi concorrono in misura sostanziale a determinare la tipicità di beni culturali oggetto di tutela.

Il riuso funzionale a fini abitativi, in generale consentito per stalle e fienili, dovrà essere realizzato facendo ricorso, nella parte che prospetta nel porticato interno, attraverso l'uso quanto più possibile diffuso di chiusure verticali in vetro supportate da telai lignei.

E' ammessa invece la chiusura delle aperture dei fienili all'esterno, sempre però attraverso l'uso esclusivo di superfici vetrate e arretrate dal filo esterno in misura sufficiente ad accettare la percezione della struttura originaria.

Valgono in ogni caso le prescrizioni di dettaglio fornite in ogni singola scheda.

### **4) USO DEL SOTTOTETTO**

L'uso del sottotetto è consentito a fini abitativi in conformità a quanto evidenziato nelle sezioni schematiche contenute nei riquadri A' e B' nelle schede di progetto.

Dovranno tuttavia essere salvaguardate, nei limiti del possibile, le strutture in legno esistenti di cui dovrà essere prevista la valorizzazione.

E' sempre ammessa la realizzazione di lucernari a filo della falda del tetto.

Non sono ammessi abbaini.

## 5) STRUTTURE ORIZZONTALI INTERNE

Dovrà essere conservato, nella misura massima possibile, l'impianto distributivo - organizzativo originario, con particolare riferimento alle strutture orizzontali e a quelle della copertura.

Sono però ammesse le traslazioni verticali in funzione delle trasformazioni d'uso emerse dalla singole schede.

Per quanto riguarda i solai che presentino elementi strutturali e decorativi o rivestimenti e pavimenti di pregio, è prescritto il mantenimento, valorizzandone le caratteristiche costruttive e decorative ed utilizzando le più opportune tecniche di consolidamento.

## 6) SUPERFETAZIONI

Non sono considerate superfetazioni le aggiunte di manufatti in muratura ridossate al corpo principale dell'edificio e realizzate presumibilmente nel secolo scorso.

Vanno invece considerate tali le aggiunte recenti, perché costituite da elementi precari o sovrastrutture non compatibili con l'edificio.

## 7) DIMENSIONI DELLE APERTURE

Dovranno essere mantenute le dimensioni e la struttura attuale delle finestre e porte finestre, con particolare riferimento a finiture quali davanzali o decori eventualmente esistenti.

Gli eventuali nuovi fori porta o finestra ammessi dovranno presentare omogeneità di caratteristiche tipologiche e dimensionali rispetto a quelli esistenti.

E' tassativamente vietato l'uso di materiali estranei per i davanzali quale granito o materiali sintetici.

Particolare attenzione dovrà essere prestata allo spessore dei davanzali che dovrà essere omogeneo rispetto al preesistente, con esclusione di lastre di marmo di spessore minimo convenzionale.

## 8) PORTICATI ESTERNI

E' vietata la realizzazione di sovrastrutture per porticati esterni e verande in aggiunta al corpo principale dell'edificio.

## 9) SERRAMENTI ED INFISSI ESTERNI

Valgono le norme generali indicate per tutti gli edifici in zona agricola di cui all'art. 26 delle presenti norme.

E' fatto altresì obbligo di eliminazione degli elementi estranei alla tradizione locale che dovranno essere sostituiti secondo la regola generale.

#### 10) INTONACI

L'intonacatura esistente dovrà essere preferibilmente integrata con le modalità di applicazione del materiale pre-esistente o comunque sostituita con intonaco analogo per consistenza e appartenenza.

Sono in ogni caso vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.

#### 11) CAMINI

Le canne fumarie costituiranno elemento tipico e caratterizzante l'edilizia oggetto di tutela.

E' fatto pertanto divieto di alterarne la configurazione o di demolirli.

Dovranno invece essere sistematicamente eliminati i particolari di finitura estranei alla tradizione locale.

Vanno in ogni caso tutelate le modernature orizzontali spesso presenti all'esterno nella parte bassa del camino.

#### 12) OPERE IN FERRO

Non è ammessa la realizzazione di strutture in ferro per protezione di porte o porte finestre, in quanto estranea alla tradizione locale.

#### 13) PLUVIALI E GRONDAIE

E' ammessa esclusivamente la realizzazione di grondaie in lamiera verniciata in colore "Testa di moro" o in rame.

#### 14) IMPIANTI TECNOLOGICI

E' sempre consentito l'inserimento degli impianti tecnologici essenziali, anche standardizzati, ivi comprese le cucine, che deve avvenire nel pieno rispetto dei punti precedenti; per bagni e gabinetti è ammessa anche la sola illuminazione artificiale e ventilazione mediante canne di tiraggio forzato; è ammessa l'installazione di apparecchiature per il posto cottura in ambienti privi di finestra purché muniti di



ventilazione forzata con esclusione di tutti gli elementi che modificano l'aspetto esteriore dell'edificio; il posto di cottura deve rispondere ai requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia.

#### 15) PAVIMENTAZIONI

Dovranno essere, ove possibile, mantenute le pavimentazioni di interni, ambientali esterni, o sotto-portico, attualmente esistenti o ricostruite con materiali tradizionali idonei.

#### 16) RECINZIONI

Non è ammessa la realizzazione di recinzioni se non mediante siepe di essenza tipica locale.

#### 17) SELCIATO

Dovrà essere mantenuto ed eventualmente restaurato il SELESE esistente nell'aia prossima dell'edificio.

#### 18) POZZI

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla sistemazione delle vere da pozzo esistenti.

Non è ammessa la sostituzione delle stesse con tubi in calcestruzzo di largo diametro.

#### **Norme di dettaglio**

- 1 - Divieto di alterazione del prospetto mediante la realizzazione di nuovi fori da porta o da finestra.
- 2 - Possibilità di realizzazione di nuovi fori da porta o da finestra nella misura minima possibile, consentita dalle esigenze funzionali.
- 3 - Possibilità di realizzare nuove aperture, purché di forme e distribuzione coerenti con la forometria esistente.
- 4 - Vincolo di eliminazione di elemento a carattere superfetativo.
- 5 - Vincolo di eliminazione di elemento a carattere precario.
- 6 - Obbligo di restauro della parte mancante della canna fumaria.
- 7 - Cornice o modanatura da mantenere inalterata.

- 8 - Foro finestre con taglio singolare da mantenere inalterate.
- 9 - Decoro significativo da mantenere inalterato.
- 10 - Vincolo di sostituzione di elemento incoerente.
- 11 - Obbligo di mantenimento della struttura in mattoni pieni faccia-vista.
- 12 - Obbligo di riapertura di porticato o di foro-porta o finestra parzialmente o totalmente "orbato".
- 13 - Obbligo di sostituzione del manto di copertura con nuovo manto da realizzare in coppi di laterizio conformi alla prescrizione generale n. 2) .
- 14 - Foro porta e/o finestra a carattere atipico da riconvertire alle dimensioni e struttura tradizionali con riadozione dello scuro in legno.
- 15 - Obbligo di omogeneizzazione della tinteggiatura esistente in colore tenue.
- 16 - Obbligo di mantenere in evidenza le strutture dell'arco.
- 17 - Possibilità di completare o realizzare il tamponamento verticale a filo interno dell'arco.
- 18 - Possibilità di chiusura verticale mediante superficie vetrata.
- 19 - Obbligo di intonacatura con coloritura tenue.

### **Elaborati di progetto**

Ad integrazione di quanto richiesto dal Regolamento Edilizio in vigore, gli elaborati di progetto dovranno contenere :

- 1. Relazione particolareggiata dell'intero progetto da ristrutturare con specificato ogni tipo di lavoro che si intende eseguire illustrando le caratteristiche tipologiche e statiche dell'edificio e la metodologia progettuale adottata.
- 2. Gli elaborati di progetto dovranno essere presentati in scala 1:50 ed i particolari costruttivi 1:20 .
- 3. Nella domanda di Permesso di costruire dovrà essere specificata la categoria di appartenenza dell'edificio.

Per i fabbricati ricadenti all'interno di zone diverse da quelle agricole sono ammesse le destinazioni consentite dalla relativa norma di zona, purchè compatibili con i valori da tutelare.

### **Art. 17 - Zone per servizi artt. 25 - 26 L.R. 61/85**

Si tratta di zone omogenee destinate ad ospitare servizi per la residenza, ovunque distribuite, per le attività produttive e le attività commerciali.

Il dimensionamento di tali standards, così come evidenziato nella tav. 14 annessa alla relazione di P.R.G., è proporzionale alla determinazione della capacità insediativa teorica di cui alla tavola stessa.

Le quantità soddisfano i minimi indicati all'art. 25 della L.R. 61/85 e comprendono standards primari e secondari.

Per quanto concerne in particolare la suddivisione delle aree a verde pubblico, si precisa che la stessa deve intendersi operata come segue:

- a) verde pubblico primario mq. 5/abitante
- b) verde pubblico secondario mq. 5/abitante.

### **Art. 18 – Aree per l'istruzione**

Sono aree destinate ad ospitare edifici ed attrezzature riservate all'istruzione prescolare, primaria e secondaria.

Si richiamano le disposizioni contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 18/12/1975.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia per un max di mc. 500.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f^* = 0.60 \text{ mq./mq.}$ ;
- b) altezza massima:  $H = \text{ml. } 10.50$ ;
- c) parcheggi:  $\frac{1}{2} \text{ mq./mq. superficie utile}$ ;
- d) distanza dai confini: minimo ml. 5.00;
- e) distanza dalle strade: DPR 26/04/93 n° 147.

$U_f^* =$  La massima superficie utile costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

### **Art. 19 - Aree per attrezzature di interesse comune**

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, chiese, mercati, centri sociali.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia per un max di mc. 500.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f^* = 0.60 \text{ mq./mq.}$ ;

b) altezza massima:  $H = 10.50$ ;

c) parcheggi:  $\frac{1}{2} \text{ mq./mq.}$  superficie utile;

d) distanza dai confini: minimo ml. 5.00;

e) distanza dalle strade: DPR 26/04/93 n° 147.

$U_f^* =$  La massima superficie utile costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Nell'area F2-14 a San Siro, ex "Zona vincolata ad attrezzature e servitù militari" qualsiasi progetto o intervento di estensione pari o superiore a 0,10 Ha che preveda modifiche o trasformazioni dell'attuale regime idraulico dovrà essere assoggettato a Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi della DGRV 2948 del 06/10/2009 ed acquisire il parere favorevole dell'Unità Complessa del Genio Civile Regionale competente per territorio, sentito il Consorzio di Bonifica.

## **Art. 20 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport**

Zone per spazi pubblici attrezzati per il gioco, lo sport.

In tali zone è consentita la costruzione di attrezzature per lo svago, il riposo, la vita all'aria aperta, le attività associative e culturali, come campi da gioco, campi sportivi, palestre, piscine, teatri all'aperto ecc..

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

a) indice di utilizzazione fondiaria (comprendente gli impianti coperti):

$U_f^* = 0.30 \text{ mq./mq.}$

b) la quantità dei parcheggi sarà definita in fase di progettazione.

Gli impianti ed attrezzature da installare in tali zone possono essere realizzati e gestiti da privati, mediante opportune convenzioni da stipulare con l'Amministrazione Comunale.

$U_f^* =$  La massima superficie utile costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Nell'area F3-31 a Prejon, ex "Zona vincolata ad attrezzature e servitù militari" qualsiasi progetto o intervento di estensione pari o superiore a 0,10 Ha che preveda modifiche o

trasformazioni dell'attuale regime idraulico dovrà essere assoggettato a Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi della DGRV 2948 del 06/10/2009 ed acquisire il parere favorevole dell'Unità Complessa del Genio Civile Regionale competente per territorio, sentito il Consorzio di Bonifica.

L'area F3-31 a Prejon, ex "Zona vincolata ad attrezzature e servitù militari" viene identificata come area caratterizzata da elementi di degrado (strutture dismesse a servizio dell'insediamento militare) soggetta a rifunzionalizzazione e a riqualificazione edilizia, urbanistica, sociale, ambientale.

Al fine di attuare le esigenze di rifunzionalizzazione e riqualificazione, ferma restando la disciplina di cui al presente art. 20 delle NTA, sono consentiti anche gli usi di cui all'art. 19.

Limitatamente all'ambito in oggetto, vengono riconosciuti di interesse comune anche attività di produzione di beni e servizi operanti nel settore della ricerca e dello sviluppo tecnologico, che in ragione del loro carattere scientifico, innovativo o accademico attuino programmi di formazione o divulgazione scientifica o di formazione scolastica mediante convenzionamento con pubbliche istituzioni.

In ogni caso rimangono fermi i parametri edilizi dell'art. 20, al fine dell'invarianza dimensionale.

Ai medesimi fini di rifunzionalizzazione dell'area F3-31 a Prejon, ex "Zona vincolata ad attrezzature e servitù militari", essa è individuata quale ambito preferenziale all'interno del territorio comunale per l'utilizzo in deroga ai sensi dell'art. 14, co. 1 bis DPR 380 del 06.06.2001, previa attestazione da parte del Consiglio comunale dell'attitudine dell'intervento richiesto alle esigenze di rifunzionalizzazione".

## **Art. 21 – Aree per parcheggi**

Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli all'aperto.

E' altresì consentita la realizzazione di piccoli manufatti per attività collaterali strettamente collegate al parcheggio.

Tali aree dovranno essere asfaltate e/o pavimentate in modo da garantire la permeabilità della superficie. Per comprovate esigenze di natura tecnica, è comunque ammessa anche l'asfaltatura; è ammessa la posa a dimora di piante ad alto fusto delimitate da aiuole in calcestruzzo o pietra.

## **Art. 22 - Standards primari per la residenza da prevedere in sede di strumento attuativo**

Si tratta delle superfici destinate a standards primari, da individuare a livello di strumento secondo le quantità previste dalla L.R. 61/85 e L.R. 9/86.

Tali standards sono così ripartiti:

- a) verde pubblico: mq. 5/abitante;
- b) parcheggio: mq.3,5/abitante;
- c) verde, parco, gioco e sport: mq. 3/abitante (1).

(1) Qualora non si raggiunga il minimo di mq. 1000 dovranno essere considerate le norme dell'art. 26 della L.R. 61/85.

### **Art. 23 - Standards per le zone produttive**

Si tratta di aree riservate all'insediamento di servizi connessi all'attività produttiva quali: parcheggi, aree a verde attrezzato, mense aziendali o similari.

In sede di attuazione dei singoli interventi, sempre nel rispetto delle quantità minime previste dall'art. 25 della L.R. 61/85, gli standards in questione dovranno essere ripartiti nella seguente misura percentuale:

a) 50% standards primari:

- spazi per la manovra e la sosta degli autoveicoli;
- spazi per il verde pubblico naturale di arredo e attrezzato.

b) 50% standards secondari:

- attrezzature amministrative, centri sanitari, assistenziali, sindacali e ricreativi;
- mense aziendali;
- spazi per il verde sportivo e impianti relativi;
- spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale.

Valgono i parametri quantitativi richiamati nelle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione convenzionato di cui all'articolo seguente.

### **Art. 24 - Standards produttivi da reperire in sede di strumento attuativo**

In sede di formazione dei nuovi strumenti urbanistici attuativi, dovranno essere reperite quantità di standards conformi ai dispositivi di legge, secondo la ripartizione evidenziata nel precedente articolo.

### **Art. 25 – Edifici aventi caratteristiche culturali e testimoniali tipiche delle zone rurali**

Trattasi di edifici che presentano caratteristiche culturali e testimoniali tipiche delle zone rurali, ai quali va attribuito un grado di tutela per il mantenimento dei loro valori originali. Per tali edifici sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché tutti quegli interventi diretti alla dotazione dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici.

**Art. 26 – Impianti radio base per telecomunicazioni e telefonia mobile**

Tali aree sono destinate agli impianti per telecomunicazioni. Eventuali altri impianti dovranno essere installati solo fuori dal centro ed in aree destinate ad attrezzature o impianti pubblici. Gli impianti non possono essere ubicati all'interno delle zone vincolate ai sensi del D. Lgs 490/1999 e a meno di ml. 200 dagli edifici vincolati ai sensi del medesimo D. Lgs 490/1999 e dalle loro pertinenze, ad esclusione delle aree già interessate dalla presenza di impianti tecnologici preesistenti.

Le installazioni non possono essere ubicate in corrispondenza di scuole, asili, ospedali, case di cura e relative pertinenze: al fine di tutelare tali siti sensibili, si intende comunque quale area corrispondente quella posta entro un raggio di 100 ml. dagli edifici interessati.

Al fine di salvaguardare il territorio, ogni singolo impianto radio base di nuova realizzazione dovrà consentire l'ospitalità a più enti gestori.

Il rilascio dei singoli titoli abilitativi per gli impianti in oggetto, sarà subordinato alla presentazione di adeguata documentazione che attesti il valore massimo di campo prodotto dall'impianto previsto, nonché l'interferenza con altri sistemi radianti presenti e/o contemporaneamente previsti o noti.

La documentazione da allegare alla richiesta del titolo abilitativo sarà conforme alle disposizioni Regionali vigenti.

Trattandosi di opere di pubblica utilità, ove ricorra il caso di rilasciare titoli abilitativi in deroga alle norme urbanistiche, si rimanda alla lett. b) dell'art. 10 delle vigenti N.T.A. che consente, l'istituto della deroga di cui all'art. 80 della L.R. 61/1985.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti in materia.

**Art. 27 – Area per stazione di rifornimento e servizio**

Le aree per stazioni di rifornimento e servizio sono destinate agli impianti connessi con le esigenze dei trasporti stradali.

In esse è consentita la costruzione di stazioni di servizio e di rifornimento, con annesse officine di riparazione e lavaggio autoveicoli, oltre a strutture commerciali, entro i limiti massimi di cubatura previsti dal comma seguente; non sono ammesse abitazioni per il personale di custodia.

Le costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria mc. 0.15/mq.;
- b) distacco minimo dalle strade ml. 15;
- c) distacco minimo dai confini ml. 5.00;
- d) distacco minimo fra corpi di fabbrica ml. 10;
- e) altezza massima ml. 7.50.

Qualsiasi intervento di ampliamento, nuova costruzione, ristrutturazione o sistemazione esterna dovrà essere subordinata alla presentazione di uno studio generale dell'organizzazione funzionale che dovrà riguardare l'intera area.

Dovrà comunque essere fatto salvo il rispetto della disciplina regionale e statale esistente in materia, qualora prescriva parametri inferiori.

#### **Art. 28 - Centrale telefonica**

Su tale area insiste una centrale telefonica di trasmissione esistente.

#### **Art. 29 – Infrastruttura tecnica**

Tale zona è destinata ad attrezzature ed impianti tecnici: cabine elettriche, piccoli depuratori al servizio di nuove lottizzazioni.

#### **Art. 30 – Zone vincolate ad attrezzature e servizi militari**

In tali zone vigono le disposizioni di cui alle leggi:

|                   |         |
|-------------------|---------|
| 01/06/1931        | n° 886  |
| 24/03/1932        | n° 355  |
| 20/10/1932        | n° 1849 |
| R.D. 04/05/1936   | n° 1388 |
| L. 17/10/1957     | n° 983  |
| D.P.R. 15/06/1959 | n° 393  |
| 08/03/1968        | n° 180  |
| 24/12/1976        | n° 898  |

ed ogni altra disposizione statale e regionale vigente in materia.

#### **Art. 31 – Zone soggette a strumenti urbanistici attuativi vigenti**

Gli strumenti urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione della variante generale al P.R.G., conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nell'atto e/o nella convenzione attuativa; in assenza di tali termini, detti strumenti conservano validità sino alla scadenza ordinaria, previa declaratoria di decadenza da parte del Consiglio Comunale, ad eccezione di quelli esplicitamente recepiti nel P.R.G., le previsioni dei quali debbono quindi ritenersi efficaci a tempo indeterminato per quanto concerne i parametri urbanistico edilizi e la disciplina urbanistica di zona; qualsiasi variazione degli stessi dovrà pertanto seguire le procedure di legge vigenti relative alle varianti allo strumento urbanistico generale. Gli interventi devono rispettare la disciplina urbanistica stabilita dall'atto di approvazione; alla scadenza dei termini di validità valgono le



disposizioni del P.R.G., fatte salve le eccezioni di cui al presente comma; per detti strumenti attuativi sono sempre ammesse varianti di adeguamento alle disposizioni del vigente P.R.G.

### **Art. 32 - Zone soggette a obbligo di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica**

Tale perimetrazione indica gli ambiti soggetti a strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica da redigersi in conformità alle norme del Regolamento Edilizio.

### **Art. 33 - Ambito del Parco delle attività economiche integrate del conselvano**

Tale ambito è previsto dal Piano Territoriale Provinciale, il quale individua le modalità di attuazione e gestione dei Parchi di attività, che devono esplicarsi attraverso un Piano – Programma redatto da Comuni, Enti e Consorzi interessati a ciascun ambito sulla base di un accordo di programma ex Legge 142/1990 e finalizzato alla promozione delle attività economiche, al riordino ed allo sviluppo urbanistico, alla qualificazione ambientale, alla dotazione di servizi specializzati e di innovazione ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione nelle aree produttive esistenti o previste dal P.R.G. Per l'attuazione degli interventi, il Piano – Programma prevede di preferenza il ricorso alla formazione di società miste a partecipazione pubblica.

### **Art. 34 - Zone soggette a Piano di Recupero**

Trattasi di area soggetta a Piano di Recupero di iniziativa privata o di iniziativa pubblica, per la quale è fatto obbligo del reperimento degli standards all'interno del perimetro dell'area. Il Piano di Recupero potrà essere realizzato anche per stralci.

Per i fabbricati ricadenti all'interno del Piano è consentito, previo parere della Soprintendenza, il restauro conservativo con la creazione di unità residenziali e di tutte le destinazioni compatibili con la residenza.

All'interno della zona B4 si applicano i parametri edilizi riportati nell'art.7 delle presenti Norme Tecniche.

### **Art. 35 – Ambiti assoggettati a strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) unitario**

Dette perimetrazioni indicano l'ambito assoggettato a obbligo di strumento urbanistico attuativo unitario, da redigersi ed approvarsi in conformità al P.R.G. ed alle vigenti disposizioni regionali e statali.

Non è ammessa la realizzazione per stralci.

All'interno delle zone classificate “C2” e graficizzate come tali (retinate) nelle tavole di progetto (ricomprendendo i parcheggi primari), si applicano i parametri urbanistico

edilizi riportati all'art.9 delle presenti norme, e vanno obbligatoriamente reperiti gli standard primari indicati nella cartografia stessa, in misura non inferiore a quanto prescritto dagli artt.25 e 26 della L.R. 61/85 (qualora superiore alle superfici graficizzate).

Le altre aree a servizi individuate in cartografia all'interno dei perimetri degli ambiti assoggettati a s.u.a. non sviluppano edificabilità e vanno realizzate e cedute gratuitamente al Comune, fatta salva l'eventuale possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti, secondo le modalità da definire in sede di convenzionamento dello s.u.a..

Tale cessione rappresenta condizione essenziale per l'attuazione delle previsioni edificatorie relative alle zone C2.

In sede di predisposizione degli s.u.a., gli standard primari da ricavarsi all'interno delle zone C2 riportati in cartografia potranno essere riconfigurati in maniera tale da accorparli e collocarli in adiacenza delle altre aree a servizi, in modo da costituire spazi significativi e di migliore fruibilità.

### **Art. 36 – Aree soggette a rispetto cimiteriale**

Sono aree destinate a cimiteri futuri od all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

Nelle aree di rispetto cimiteriale, di cui al testo Unico delle Leggi Sanitarie 27/07/1934 n° 1256 e successive modificazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori ecc..

Qualora il vincolo cimiteriale dovesse decadere, l'edificazione sarà soggetta alle norme relative alle zone agricole in cui ricadono le aree.

Tali aree concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

Per i fabbricati ricadenti in questa area di rispetto sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, nonché la possibilità, limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art.44 della L.R. 11/04, di ampliamenti fino ad una percentuale massima del 10% ed i cambi d'uso, senza aumento del numero di unità abitative, nel rispetto del T.U. leggi sanitarie (R.D. 27/07/1934 n.1265).

La definizione e l'eventuale riduzione delle aree di rispetto cimiteriale (vincoli cimiteriali), nonché la relativa disciplina, sono definiti dall'art.338 del T.U. leggi sanitarie (Regio decreto 27 luglio 1934, n.1265).

### **Art. 37 - Perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30/04/92 n.285**

Si tratta della perimetrazione adottata con deliberazione di C.C. n.228/93 ai fini dell'attuazione della disciplina della circolazione stradale ai sensi della normativa nazionale vigente.

Sono sempre ammesse variazioni alla delimitazione riportata nelle tavole 13.1.a-13.1.b del P.R.G., sempre secondo la procedura di cui all'art. 4 del codice della strada.

### **Art. 38 - Aree soggette a rispetto stradale**

Si tratta delle aree che, individuate ai sensi dell'art.28 del D.P.R. 16/12/1992 n. 495, modificato con D.P.R. 26/04/1993 n.147, ricadono al di fuori dei centri abitati come individuati all'art.37 ed al di fuori degli ambiti oggetto di zonizzazione da parte del P.R.G.

Anche in assenza di specifiche prescrizioni e/o indicazioni cartografiche, la distanza delle costruzioni e delle recinzioni dalle strade dovrà essere conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495), con riferimento alla classificazione delle stesse ed alla perimetrazione dei centri abitati.

All'interno delle aree di rispetto sono tuttavia ammessi:

- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario ad almeno 3 mt. dal ciglio asfalto;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
- gli interventi ammessi nelle zone agricole per gli edifici ricadenti in fregio alle strade nel rispetto della disciplina regionale vigente.

Ogni qualvolta il P.R.G. preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo dovrà essere verificata con riferimento sia allo stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di P.R.G.

Gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella prescritta dalle presenti norme, qualora ammessi dalla disciplina vigente, non dovranno sopravanzare l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto e non dovranno comportare pericolo per la circolazione e/o precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza, o loro aggravio.

### **Art. 39 - Aree soggette a rispetto fluviale**

Si tratta di aree di rispetto previste all'art.27 della L.R. 61/1985 e riservate alla manutenzione idraulica dei corsi d'acqua ed agli interventi di rinaturazione.

Per tali ragioni, esse sono inedificabili.

E' ammessa tuttavia la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali attrezzati e la realizzazione dei servizi connessi, purché non comportanti la realizzazione di volume edilizio in conformità a quanto previsto all'art. 48 delle presenti norme in relazione al percorso campagna ciclabile - pedonale;

#### **Art. 40 - Corsi d'acqua soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004**

Fatta salva ogni diversa determinazione assunta dal consiglio regionale ai sensi della L.R. 61/85, tali corsi d'acqua risultano assoggettati al vincolo paesaggistico di cui al D Lgs. 42/2004.

Ogni intervento che alteri lo stato dei luoghi, ad eccezione di quelli a carattere agro - silvo - pastorale che non comportino alterazioni permanenti, dovrà essere preventivamente autorizzato ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Ogni intervento sul corso d'acqua, di competenza dell'autorità idraulica preposta, dovrà comunque essere sempre conformato a criteri tali da non compromettere l'aspetto di naturalità.

Sono in ogni caso proibiti i rivestimenti spondali in calcestruzzo.

Per le opere di ingegneria idraulica eventualmente ritenute necessarie, dovranno essere previste misure atte a limitarne la percettibilità visiva.

Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli atti di pianificazione paesistica di cui all'art.135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice Beni culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n.986 del 14/03/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali – (B.U.R.V. n.75 del 20/08/1996), in esecuzione alla attuazione della L.R. 31/10/1994, n.63 – art.9.

#### **Art. 41 – Perimetro dei centri storici**

Detta perimetrazione indica i centri storici così come individuati dall'Atlante Provinciale dei centri storici pubblicato a cura della Regione Veneto, con le dovute riduzioni in quanto diversi edifici non presentano alcun valore storico testimoniale.

Sugli immobili e sulle aree ricadenti all'interno dei centri storici ed esterni ai piani particolareggiati vigenti confermati dal P.R.G. saranno consentiti solo gli interventi di cui all'art.3, comma 1, lettere a), b), c) del D.P.R. 380/2001, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.6, comma 4, lett. b), c). Tali limitazioni saranno applicate anche ai complessi schedati ai sensi dell'art.10 della L.R. 24/85 ricadenti nelle suddette zone.

#### **Art. 42 - Area di rispetto matanodotti interrati**

Sono aree interessate dalla presenza di rete di metanodotto. Gli interventi di nuova costruzione e su fabbricati esistenti saranno consentiti solo previo nulla osta del competente Ente secondo le normative vigenti.

I fabbricati devono essere edificati a distanze dai metanodotti/gasdotti pari o superiori a quelle prescritte dalla vigente normativa, in relazione alle pressioni massime di esercizio, alle categorie di posa delle tubazioni relazionate alla natura dei terreni ed ai tipi di manufatti di protezione delle tubazioni, ai diametri delle tubazioni, e nel rispetto delle servitù istituite a carico dei fondi interessati.

#### **Art. 43 - Aree soggette a fascia di rispetto dagli elettrodotti**

All'interno delle fasce di rispetto/attenzione riportate in cartografia e comunque in prossimità degli impianti per telefonia mobile e degli apparati di radio-telecomunicazione trovano applicazione le vigenti disposizioni statali e regionali, in particolare il dPCM 8 luglio 2003, la L.36/2001 ed il Decreto 29 maggio 2008.

#### **Art. 44 - Area di rispetto antenna di telefonia mobile**

All'interno dell'area di rispetto/attenzione riportata in cartografia trovano applicazione le vigenti disposizioni statali e regionali, in particolare il dPCM 8 luglio 2003 e la L.36/2001.

#### **Art. 45 - Ambiti ed edifici sottoposti a vincolo di tutela monumentale ai sensi del D. Lgs. 42/2004**

In tali ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dal D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, d'intesa e previo nulla osta della competente Soprintendenza ai Monumenti.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali ed ogni eventuale modificazione dovrà essere apportata solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le sovrastrutture di epoca recente e le superfetazioni che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale.

Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

Le deroghe di cui ai precedenti commi 4 e 5 sono subordinate a parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale.

#### **Art. 46 – Aree ed edifici di interesse storico ed architettonico**

Trattasi di parchi o giardini o fabbricati, prevalentemente privati, di particolare pregio o di colture di cui interessa la conservazione.

Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe; in tali superfici non è consentita l'edificazione.

Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture, è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale preconstituita; ogni modificazione a carattere non meramente manutentorio dovrà essere subordinata ad un'attenta analisi di carattere storico - filologico, corredata da idonea documentazione.

Nel caso di edifici preesistenti è consentito unicamente il restauro conservativo o quelle trasformazioni finalizzate a dotare l'alloggio dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici purché tali operazioni non comportino aumenti di volume o la modifica delle luci architettoniche.

È fatto assoluto divieto di alterazione delle recinzioni di muratura di interesse storico esistenti ed evidenziate nelle planimetrie di progetto 13.3.a – 13.3.b

#### **Art. 47 - Viabilità**

Sono zone destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione di spazi per il traffico veicolare. La progettazione esecutiva di tali infrastrutture potrà modificare leggermente il tracciato delle stesse, nel rispetto delle procedure di legge stabilite dalle norme statali e regionali in materia di opere pubbliche.

#### **Art. 48 - Percorsi ciclabili**

Trattasi di percorsi ciclabili esistenti e di progetto; questi ultimi dovranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni fornite con L.R. n.39 del 30/12/1991, nonché D.G.R. 8018 del 27/12/1991 e successive modifiche ed integrazioni: direttive e criteri tecnici per la programmazione, progettazione e realizzazione di infrastrutture ed attrezzature ciclabili. Si dovrà porre particolare cura nella scelta degli elementi di arredo. Si richiamano inoltre i contenuti del "Manuale per la progettazione dei sistemi di sicurezza stradale e di moderazione del traffico" pubblicato nel 2000 dalla Regione Veneto.

#### **Art. 49 - Sistema di gestione di scoli e canali**

Trattasi di scoli e canali demaniali e/o privati gestiti dal Consorzio di Bonifica "Adige – Bacchiglione", per cui ogni e qualsiasi opera (ponti, tombinamenti etc.) al loro interno, genera una richiesta di concessione al Consorzio di tipo oneroso; le realizzazioni di recinzioni in genere, all'interno delle fasce di rispetto generano una semplice autorizzazione al Genio Civile non onerosa.

Le fasce di rispetto indicate in cartografia hanno carattere ricognitivo e sono pertanto da verificare puntualmente in sede di attuazione degli interventi edificatori; l'eventuale ampliamento o modifica dei canali stessi comporta la conseguente variazione delle fasce di rispetto misurate secondo le vigenti disposizioni normative.

#### **Art. 50 - Bacini di filtro depurazione**

Trattasi di allargamenti dello scolo esistente, previsti dal Consorzio competente, il quale è il diretto soggetto attuatore e finanziatore dell'intervento, che provvede ad espropriare le aree interessate e ad intestarle al demanio della Regione Veneto.

#### **Art. 51 - Impianto idrovoro**

Trattasi di bacini idraulici privati gestiti dal Consorzio di Bonifica, che sollevano le acque veicolate da una serie di scoli e canali locali e le immettono nella fossa monselesana.

## **Art. 52 - Capitelli votivi**

Sono tracce residue della civiltà rurale locale di cui si ritiene necessaria la conservazione.

E' pertanto fatto divieto di manometterle o asportarle, salvo documentate necessità in relazione all'esecuzione di opere pubbliche o di interesse pubblico. In tal caso i manufatti dovranno essere traslati in area adiacente senza alterarne le caratteristiche e l'aspetto formale, fatto salvo il parere della Soprintendenza laddove dovuto per legge.

Gli interventi complementari da realizzare in prossimità di tali preesistenze dovranno risultare in armonia con le stesse.

Nuove realizzazioni di tale natura dovranno parimenti risultare compatibili con la tradizione locale.

## **Art. 53 - Filari di alberi ad alto fusto – fasce di resilienza**

È d'obbligo prevedere, laddove indicato dalle tavole del P.R.G. ed in ogni altro contesto territoriale giudicato dal Comune opportuno a tutela degli insediamenti e/o del paesaggio, la messa a dimora di filari alberati e/o fasce di resilienza costituite da macchia boscata a dominanza arborea/arbustiva e prato, secondo le linee guida contenute nei "Quaderni del P.T.C.P." pubblicati nel 2007 dalla Provincia di Padova. Tale obbligo sarà riportato quale prescrizione nei titoli abilitativi relativi agli interventi di trasformazione urbanistico – territoriale e negli strumenti urbanistici attuativi.

## **Art. 53bis – Compatibilità idraulica dei nuovi strumenti urbanistici attuativi unitari**

Tutti i nuovi S.U.A. sono soggetti all'obbligo del rispetto della vigente normativa statale e regionale in materia di compatibilità idraulica. In sede di progettazione definitiva dovrà essere acquisito il parere idraulico favorevole del Consorzio competente.

## **Art. 54 – Norme transitorie: adeguamento delle costruzioni esistenti**

Nelle aree classificate dal P.R.G-. come residenziali esistenti B1, B2 e B3 è facoltà del DIRIGENTE, su conforme parere della C.E., concedere per gli edifici per i quali viene accertata una effettiva carenza igienico - sanitaria, un ampliamento di volume in deroga all'indice di edificabilità fondiaria pari al 20% del volume esistente con un massimo di mc. 100.

Tale ampliamento deve rispettare la distanza dai confini di ml. 5.00, ml. 10.00 dai fabbricati, fatto salvo l'allineamento con l'esistente dal confine stradale, che non potrà sopravanzare verso di questo rispetto all'edificio esistente, o di ml. 5.00 dal confine stradale negli altri casi.



## I N D I C E

### MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

|         |   |         |
|---------|---|---------|
| Art. 1  | Definizione della disciplina urbanistica  | pag. 1  |
| Art. 2  | Zone territoriali omogenee  | pag. 1  |
| Art. 3  | Zone residenziali artt. 24-29 L.R.61/85   | pag. 2  |
| Art. 4  | Distanze delle costruzioni dal confine stradale                                       | pag. 2  |
| Art. 5  | Zona "A1" - Centro Storico  | pag. 3  |
| Art. 6  | Zona "A2" di riordino   | pag. 3  |
| Art. 7  | Zone "B1" - "B2" - "B3" - "B4" – Completamento edilizio                               | pag. 6  |
| Art. 8  | Zone "C1" residenziali di completamento edilizio                                      | pag. 7  |
| Art. 9  | Zona "C2" – espansione residenziale   | pag. 8  |
| Art. 10 | Zone "D1-1" industriali, artigianali ed a magazzini di completamento                  | pag. 11 |
| Art. 11 | Z.T.O. "D1-2" industriali, artigianali ed a magazzini di espansione                   | pag. 13 |
| Art. 12 | Z.T.O. "D2-1" per commercio, direzionalità e artigianato di servizio di completamento | pag. 15 |
| Art. 13 | Z.T.O. "D2-2" per commercio, direzionalità e artigianato di servizio di espansione    | pag. 17 |
| Art. 14 | Insedimenti produttivi in zona impropria  | pag. 19 |
| Art. 15 | Zona agricola tipo "E"  | pag. 21 |
| Art. 16 | Edifici censiti ai sensi dell'art.10 della L.R. 24/85                                 | pag. 28 |
| Art. 17 | Zone per servizi artt.25 – 26 L.R. 61/85  | pag. 35 |
| Art. 18 | Aree per l'istruzione   | pag. 35 |
| Art. 19 | Aree per attrezzature di interesse comune   | pag. 35 |
| Art. 20 | Aree attrezzate a parco, gioco e sport  | pag. 36 |
| Art. 21 | Aree per parcheggi  | pag. 36 |
| Art. 22 | Standards primari per la residenza da prevedere in sede di strumento attuativo        | pag. 37 |
| Art. 23 | Standards per le zone produttive  | pag. 37 |
| Art. 24 | Standards produttivi da reperire in sede di strumento attuativo                       | pag. 38 |
| Art. 25 | Edifici aventi caratteristiche culturali e testimoniali tipiche delle zone rurali     | pag. 38 |
| Art. 26 | Impianti radio base per telecomunicazioni e telefonia mobile                          | pag. 38 |
| Art. 27 | Area per stazione di rifornimento e servizio  | pag. 39 |
| Art. 28 | Centrale telefonica   | pag. 39 |

|             |  |         |
|-------------|--|---------|
| Art. 29     | Infrastruttura tecnica   | pag. 39 |
| Art. 30     | Zone vincolate ad attrezzature e servitù militari  | pag. 39 |
| Art. 31     | Zone soggette a strumenti urbanistici attuativi vigenti                                  | pag. 40 |
| Art. 32     | Zone soggette a obbligo di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica        | pag. 40 |
| Art. 33     | Ambito del Parco delle attività economiche integrate del conselvano                      | pag. 40 |
| Art. 34     | Zone soggette a Piano di Recupero  | pag. 41 |
| Art. 35     | Ambiti assoggettati a strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) unitario                  | pag. 41 |
| Art. 36     | Aree soggette a rispetto cimiteriale   | pag. 41 |
| Art. 37     | Perimetro del centro abitato ai sensi dell'art.4 del D. Lgs. 30/04/1992 n.285            | pag. 42 |
| Art. 38     | Aree soggette a rispetto stradale  | pag. 42 |
| Art. 39     | Aree soggette a rispetto fluviale  | pag. 43 |
| Art. 40     | Corsi d'acqua soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004              | pag. 43 |
| Art. 41     | Perimetro dei centri storici   | pag. 44 |
| Art. 42     | Area di rispetto metanodotti interrati   | pag. 44 |
| Art. 43     | Aree soggette a fascia di rispetto dagli elettrodotti                                    | pag. 44 |
| Art. 44     | Area di rispetto antenna di telefonia mobile   | pag. 45 |
| Art. 45     | Ambiti ed edifici sottoposti a vincolo di tutela monumentale ai sensi del D. Lgs. 490/99 | pag. 45 |
| Art. 46     | Aree ed edifici di interesse storico ed architettonico                                   | pag. 45 |
| Art. 47     | Viabilità  | pag. 46 |
| Art. 48     | Percorsi ciclabili   | pag. 46 |
| Art. 49     | Sistema di gestione di scoli e canali  | pag. 46 |
| Art. 50     | Bacini di filtro depurazione   | pag. 46 |
| Art. 51     | Impianto idrovoro  | pag. 46 |
| Art. 52     | Capitelli votivi   | pag. 47 |
| Art. 53     | Filari di alberi ad alto fusto – fasce di resilienza                                     | pag. 47 |
| Art. 53 bis | Compatibilità idraulica dei nuovi strumenti urbanistici attuativi unitari                | pag. 47 |
| Art. 54     | Norme transitorie: adeguamento delle costruzioni esistenti                               | pag. 47 |
| INDICE      |  | pag. 48 |