

Campodoro

Comune di

Procedimento

Adeguamento strumentazione urbanistico-edilizia

Procedura

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) DEL COMUNE DI CAMPODORO - VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017 - DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Fase

Approvazione delibera C.C. n. 17 del 28.10.2021

Elaborato

Norme Tecniche Operative

Sindaco: **Vezzaro Gianfranco**

Responsabile Settore Edilizia Privata: **Massimo Messina**

Consulente: **Antonio Buggin**



Data

28 Ottobre 2021

Revisione

Versione: 3 **Revisione: 1**

art. 1 Disciplina urbanistica e norme di attuazione

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

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

art. 2 Elaborati di P.R.G.

Le presenti norme costituiscono parte integrante, come elaborato n° 15b del Piano Regolatore Generale del Comune di Campodoro (Padova) che, agli effetti delle previsioni, risulta così composto:

Elab. 13.1 P.R.G. intero territorio comunale sc. 1:5000

" 13.2 P.R.G. - Reti tecnologiche sc. 1: 5000

" 13.3.1. Zona significativa Capoluogo sc. 1: 2000

" 13.3.2. Zona significativa Bevadoro sc. 1: 2000

" 13.3.3. Zona significativa produttiva sc. 1: 2000

" 14. Verifica del dimensionamento

" 15. Schede di edificio produttivo da tav. 15.1 a tav. 15.9

" 16.b Norme tecniche di attuazione

" 16.c Repertorio normativo

" 16.d Relazione illustrativa: stato di fatto, progetto, situazione demografica e socio economica

Le prescrizioni alla scala 1:2000 hanno, in caso di discordanza, prevalenza su quelle a scala maggiore. Fanno parte, invece, della fase conoscitiva e di analisi gli elaborati contraddistinti dai numeri da 1.1. a 12.a.

Essi sono suddivisi per temi, come segue:

1. 1.1 Ambiti amministrativi sovracomunali

2. 1.2 Ambiti amministrativi comunali

3. 2. Analisi storica dell'insediamento

4. 3. Programmazione e pianificazione di livello superiore

5. 4. Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti

6. 5. Pianificazione e programmazione comunale in atto

7. 6.1 Destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato

8. 6.2a Classi di età degli edifici residenziali

9. 6.2b Numero dei piani degli edifici residenziali

10. 6.2c Tipologie degli edifici residenziali

11. 6.2d Distribuzione territoriale degli alloggi

* 6.3.4 Carta delle aziende agricole e strutture primarie

12. 6.4 Attività ed attrezzature secondarie

13. 6.5 Attività ed attrezzature terziarie

14. 7. Infrastrutture di collegamento

15. 8. Opere di urbanizzazione - infrastrutture tecnologiche a rete

16. 9. Opere di urbanizzazione - servizi ed impianti di interesse comune

° 10.1 Carta geomorfologica

° 10.2a Carta geolitologica

* 10.3.1 Tessitura dei terreni

* 10.3.2 Carta della classificazione agronomica dei terreni

° 10.4a Carta idrogeologica

° 10.4b Carta idrogeologica

* 10.6.1 Carta della tutela degli investimenti e dell'integrità del territorio

* 10.6.3 Opere irrigue

* 10.6.5 Allevamenti zootecnici

- * 10.6.6 Integrità del territorio rurale
- * 10.7.8 Carta della classificazione socio-economica delle aziende agricole
- * 10.8.9 Paesaggio agrario
- ° 10.9 Carta delle penalità ai fini edificatori
- 17. 11. Vincoli e servitù
- 18. 12. Beni culturali
- 19. 12.a Schede "A-B-C-D-F-G" di rilevamento del patrimonio edilizio
Esistente
- * Tavole accorpate alla relazione Agronomica
- ° tavole accorpate alla relazione Geologica
- Schede F accorpate alla relazione Agronomica
- Tav. 6.6 omessa

art. 3 Zone territoriali omogenee

Il territorio comunale, secondo le grafie e le perimetrazioni dei citati allegati di P.R.G. è suddiviso in:

- Zone A (art. 6);
- Zone B (art. 7);
- Zone C1 (art. 8);
- Zone C2 (art. 9);
- Zone D1 (art. 10);
- Zone E (art. 13);
- Zone per l'istruzione (art. 17, p. 5);
- Zone per attrezzature di interesse comune (art. 17, p. 6);
- Zone attrezzate a parco, gioco e sport (art. 17, p. 7);
- Zone per parcheggi (art. 17, p. 8);
- Zone di rispetto o tutela (art. 17, p. 9);

Per ogni zona e sottozona le presenti norme e gli allegati di P.R.G. prescrivono:

- destinazioni d'uso
- modi di intervento
- parametri edificatori
- caratteri degli interventi

Per tutti gli edifici esistenti il presente piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili, il grado di protezione ed i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o, puntuali, per singolo edificio o complesso di edifici.

Siti sensibili in relazione all'installazioni di impianti di teleradiocomunicazione¹

Gli impianti per teleradiocomunicazione generanti campi elettromagnetici, non possono trovare localizzazione entro m 200 dalle ZTO F, caratterizzate da siti sensibili, quali scuole, asili, parchi e aree per il gioco e lo sport così come definiti nella Direttiva Regionale, paragrafo 2. punto b dell'allegato A alla Delibera Regionale 1636 del 22/06/2001.

Inoltre, i predetti impianti non possono trovare localizzazione:

- Entro m 150 dagli edifici tutelati dal P.R.G., fino il 5° grado compreso
- Entro le fasce di rispetto dai canali tutelati dal punto di vista ambientale.

Dovranno rispettare una reciproca distanza non minore di m 500. si auspica tuttavia, che più gestori utilizzino lo stesso supporto e, in questo caso, la somma dei valori dei campi elettromagnetici non dovrà superare i limiti di soglia previsti dalle norme vigenti.

La Commissione Edilizi integrata è chiamata a verificare ogni proposta dal punto di vista della compatibilità morfologica.

¹ Variante n° 14

art. 4 Definizioni

1. **Volume Realizzabile (VR):** volume che a livello di progettazione edilizia può essere realizzato.
Il Volume Realizzabile è rappresentato dalla superficie calpestabile come definita alla voce 17 dell'art. 1.0.3 del R.E.T. per l'altezza utile definita alla voce 29 dell'art. 1.0.3 del R.E.T. di tutti i piani fuori terra e per i piani seminterrati, misurato dalla quota zero di riferimento all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
Non concorrono alla formazione del Volume Realizzabile (VR):
 - a) i sottotetti che abbiano altezza media ponderale inferiore a ml. 2.20. I locali possono essere collegati funzionalmente con l'ultimo piano abitabile. Il sottotetto così ricavato dovrà risultare privo di finestre sui prospetti e privo di abbaini, potranno essere utilizzati i soli lucernai per areazione. Detti locali non sono abitabili. L'imposta interna della falda di copertura deve essere posizionata non oltre 50 cm dall'estradosso dell'ultimo solaio piano. Detti locali sono assoggettati al contributo di costruzione come locali accessori (superficie non residenziale);
 - b) le logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1,50; qualora venisse superato tale limite verrà computata solo la parte eccedente;
 - c) porticati e percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico e, in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano dello spazio pubblico e/o di uso pubblico;
 - d) i portici privati ad uso residenziale aperti su almeno 2 fronti qualora la loro volumetria non superi, compresi i sottotetti di cui alla lett. a), il 20% della volumetria conteggiabile come Volumetria Realizzabile dell'unità abitativa di riferimento;
 - e) i volumi tecnici strettamente indispensabili alla collocazione di apparati e/o impianti e relativi spazi necessari alla loro manutenzione;
 - f) gli spazi adibiti a garage pertinenziali a servizio esclusivo dell'unità abitativa, posti all'interno del fabbricato, fino alla superficie di 30 m² ed un volume di 72 m³;
 - i) i volumi non emergenti dal terreno. Il volume è computato per intero, qualora siano presenti locali interrati o seminterrati, non emergenti dal terreno, che abbiano altezza in luce netta superiore a ml. 2.40.
 - j) gli interventi edilizi sull'esistente che comportino il mantenimento del Volume totale come definito alla voce 19 dell'art. 1.0.3 del R.E.T. dell'edificio e non avvenga la trasformazione, anche parziale, da superficie accessoria (SA) a superficie utile (SU);
2. **Volume Edificabile (VE):** è il volume che genera il Carico Urbanistico (CU) quale dotazione territoriale di aree per servizi di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. La sua quantificazione è rappresentata:
 - a. dal volume di progetto indicato nel repertorio normativo;
 - b. dal prodotto dell'indice di edificabilità territoriale per la superficie territoriale;
 - c. al fine di determinare il carico urbanistico di edifici esistenti il Volume Edificabile è dato dal prodotto del Volume realizzabile (VR) per un coefficiente di 1,15.

Art. 5 Metodi di misurazione

1. Le "Distanze tra costruzioni": come definite dall'articolo 873 del Codice Civile e integrate dalla disciplina statale vigente e dal Regolamento comunale, sono misurate, con le seguenti modalità:
 - a. si applicano a tutte le costruzioni, cioè a tutti i manufatti e opere edilizie fuori terra, anche parzialmente, stabilmente infissi al suolo ovvero ancorati ad elementi portanti, idonei a creare intercapedini dannose, impedendo il passaggio di aria e luce. Nel calcolo della distanza devono essere considerate anche le parti di edificio quali terrazze, poggiali e corpi avanzati che, ancorché non corrispondano a volumi coperti, siano destinati ad estendere e ampliare la consistenza del fabbricato. Non rientrano in tale fattispecie i pergolati e gazebi aperti sui lati e le strutture fotovoltaiche aperte.

- b. Non sono invece computabili le sporgenze esterne del fabbricato che abbiano una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità, quali mensole, cornicioni, grondaie e simili.
2. Le “Distanze tra pareti e pareti finestrate antistanti”: ai fini dell’applicazione dell’articolo 9 del D.M. n. 1444 del 1968, sono computate tra pareti di edifici diversi contrapposti, con le seguenti modalità:
 - a. sono misurate in modo che ogni punto dei fabbricati, comprese anche le parti di edificio quali terrazze, poggioli e corpi avanzati che, ancorché non corrispondano a volumi coperti, siano destinati ad estendere e ampliare la consistenza del fabbricato, rispetti la distanza minima prescritta, indipendentemente dall’andamento parallelo delle loro pareti, purché sussista almeno un segmento di esse tale che l’avanzamento di una o di entrambe le facciate porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento.
 - b. Si applicano anche alle sopraelevazioni, ad eccezione di quelle relative a fabbricati costruiti in aderenza (il rispetto della distanza minima è dovuto anche per i tratti di parete che sono privi di finestra, indipendentemente dalla circostanza che la parete finestrata si trovi alla medesima o a diversa altezza rispetto all’altra).
 - c. Si applicano agli interventi di demolizione e ricostruzione, per le sole parti poste all’esterno della sagoma esistente ovvero nel caso di realizzazione di pareti finestrate in luogo di parti originariamente non finestrate.
 - d. Si applicano nel caso di realizzazione di aperture di qualsiasi genere verso l’esterno su pareti originariamente cieche.
 - e. Si applicano alle logge e alle terrazze aggettanti, nel caso di chiusura delle stesse con serramenti o tamponamenti.
3. Le “Distanze tra edifici con strade interposte destinate al traffico veicolare”: ai fini dell’applicazione dell’articolo 9 del D.M. n. 1444 del 1968, sono computate in proiezione tra pareti di edifici che si fronteggiano lungo la strada misurate in direzione perpendicolare alle superfici delle pareti opposte, in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta.
4. I “Distacchi o distanze dai confini”: E' la distanza minima misurata radialmente da ogni punto dell’edificio, comprendendo anche i portici, la cui distanza dovrà essere misurata dalla proiezione ortogonale dell’area di copertura dei medesimi e i corpi aggettanti con oggetto superiore a mt. 1,50.
5. “Distanza dalle strade”: È la distanza minima misurata sulla normale dal limite degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e/o previsti per sedi viarie ivi compresi i marciapiedi pubblici o per parcheggio pubblico ad ogni punto dell’edificio.
6. La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto della normativa vigente, non si applica:
 - a. ai manufatti completamente interrati,
 - b. ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali silos, cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.,
 - c. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
 - d. alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
 - e. ai muri di cinta sino ai ml. 3 di altezza.

art. 6 Zona A e complessi o edifici isolati di interesse storico-architettonico-ambientale esterni al centro storico

1. Zona A

Zona che per le sue caratteristiche è dichiarata "area degradata" ai sensi della Legge n° 457/78.

Agglomerati che rivestono carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale.

DESTINAZIONI D'USO

- la residenza di qualsiasi tipo
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigiani e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, con massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1000 mc.;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio;
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

MODI DI INTERVENTO

Premesso che per i fabbricati ed aree vincolati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici ed Archeologici restano valide le norme delle Leggi 1089/39 e 1497/39, sono ammessi per gli edifici, e con i gradi di protezione previsti dall'art. 18, i seguenti interventi:

Tipo a) su tutto l'esistente è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria²;

Tipo b) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. in scala 1:2000 e secondo le prescrizioni conseguenti agli eventuali relativi gradi di protezione.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentita la demolizione e ricostruzione, il riutilizzo di corpi precari e superfetazioni anche nel non rispetto della sagoma esistente, con le seguenti prescrizioni³:

- non oltre il volume esistente;
- per non più di una unità abitativa oltre all'esistente;
- nel rispetto della tipologia edilizia esistente.

Tipo c) con intervento urbanistico preventivo (P.P., P. di R., P.E.E.P.) con i contenuti di cui all'ultimo comma dell'art. 15 della L.R. 61/1985 per gli interventi diversi dai "tipi a), b)" è inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione, se consentita dal grado di protezione secondo le quantità espresse dal repertorio normativo.

PARAMETRI EDIFICATORI

Indice di edificabilità:

- per le aree soggette a strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.) valgono i limiti volumetrici previsti dal repertorio normativo.
- per l'edilizia esistente: è ammesso un aumento volumetrico del 20% del volume esistente delle singole unità edilizie, con un massimo di mc. 150 per unità, applicabile una sola volta, limitatamente agli edifici con grado di intervento 6 e 7 e quelli non numerati previa conforme dichiarazione in sostituzione di atto notorio da richiamarsi in sede di rilascio di Concessione edilizia⁴, nelle aree non soggette a strumento urbanistico attuativo.
- nuove edificazioni: secondo le quantità predeterminate nei lotti, indipendentemente dalle dimensioni degli stessi.⁵

Distanza minima da strade e confini di proprietà:

• dalle strade:

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli devono corrispondere a:

- ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;

² Variante n° 25

³ Variante n° 23

⁴ Variante n° 10

⁵ Variante n° 24

- ml. 15,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00;
salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza nel quale il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento da valutarsi in sede di C.E.C e, in assenza di allineamento precostituito, in tutti i casi nei quali l'ampliamento non sopravanzi le pareti esistenti prospicienti l'infrastruttura protetta⁶.

• **dai confini di proprietà:**

- la distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml. 5,00.
- quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.)

Distanza minima tra fabbricati:

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10,00
- da edifici a confine: ml. 10,00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga
- tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5,00
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.)

Distanza minima dai limiti di zona:

- a.** da zona a destinazione pubblica: ml. 5,00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque con il fronte verso gli spazi pubblici
- b.** da zona a destinazione privata: ml. 5,00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà

Altezza:

- non superiore alle preesistenze e/o ai fabbricati limitrofi
- quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.)
- quelle previste dal repertorio normativo

Superficie coperta:

- nessuna limitazione

CARATTERI DEGLI INTERVENTI:

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo

2. Complessi o edifici isolati di interesse storico-architettonico-ambientale esterni al centro storico

Il P.R.G. definisce l'ambito di intervento di tutela degli edifici di interesse storico-architettonico-ambientale, comprendente aree, edifici da tutelare e gli immobili contigui, ed il loro grado di protezione (art. 18). Tali ambiti sono da dichiararsi "degradati" ai sensi della Legge n° 457/78.

All'interno dell'ambito valgono le seguenti disposizioni:

DESTINAZIONI D'USO

La modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti è consentita solo per le seguenti destinazioni: residenziale con un massimo di 1.500 mc. compreso l'esistente, uffici, artigianato artistico e/o di servizio, direzionale, servizi e/o attrezzature di interesse comune, alberghiera⁷, a condizione che gli edifici dispongano di adeguate opere di urbanizzazione per le nuove destinazioni ai sensi di legge.

Nelle ZTO di tipo A, B e C1 è invece consentito l'integrale recupero del loro volume, se compatibili con il carattere storico e architettonico dell'edificio⁸.

Modi di intervento

Premesso che per i fabbricati ed aree vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti restano valide le norme delle Leggi 1497/39 e 1089/39, sono ammessi per gli edifici, e con i gradi di protezione previsti dall'art. 18, i seguenti interventi:

Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale

Tipo a) è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria⁹;

⁶ Variante n° 5

⁷ Variante n° 8

⁸ Variante n° 8

⁹ Variante n° 25

Tipo b) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. in scala 1:5000 e 1:2000, le prescrizioni date dagli eventuali relativi gradi di protezione ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentita la demolizione e ricostruzione, il riutilizzo di corpi precari e superfetazioni anche nel non rispetto della sagoma esistente, con le seguenti prescrizioni¹⁰:

- non oltre il volume esistente;
- per non più di una unità abitativa oltre all'esistente;
- nel rispetto della tipologia edilizia esistente.

Tipo c) con intervento urbanistico attuativo (P.di R.): gli interventi diversi dal "tipo b)", anche per la demolizione e ricostruzione, se prevista.

Per gli edifici ricadenti in zona agricola sono consentite le destinazioni d'uso della zona agricola in cui ricadono e quelle compatibili nel rispetto della L.R. 24/1985.

Edifici contigui agli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, interni all'ambito di tutela

Gli interventi devono essere realizzati in modo da non compromettere i valori degli altri edifici di interesse culturale; a tal fine il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può imporre altezze, distacchi ed allineamenti, nonché l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione ambientale.

Tipo a) sono ammessi nel rispetto dell'eventuale grado di protezione per gli edifici, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78. Per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentita la demolizione e ricostruzione, il riutilizzo di corpi precari e superfetazioni anche nel non rispetto della sagoma esistente, con le seguenti prescrizioni¹¹:

- non oltre il volume esistente;
- per non più di una unità abitativa oltre all'esistente;
- nel rispetto della tipologia edilizia esistente.

Tipo b) ampliamento con intervento diretto, entro i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo

PARAMETRI EDIFICATORI

Indice di edificabilità:

- è consentito un aumento volumetrico del 20% del volume esistente delle singole unità edilizie, con un massimo di mc. 150 per unità, applicabile una sola volta limitatamente agli edifici con grado di intervento 6, 7 ed in quelli non numerati, previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto;
- per gli edifici ricadenti in zona agricola è ammesso l'ampliamento degli annessi rustici esistenti, nei limiti di una superficie lorda di pavimento

compreso l'esistente pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico

Distanza minima da strade e confini di proprietà:

• dalle strade:

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli devono corrispondere a:

- ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
- ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00
- ml. 15,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00

salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza nel quale il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento da valutarsi in sede di C.E.C.

• dai confini di proprietà:

¹⁰ Variante n° 23

¹¹ Variante n° 23

- la distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml. 5,00.
- quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.)

Altezza:

non superiori alle preesistenze

CARATTERI DEGLI INTERVENTI

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo

Tutela e riqualificazione degli spazi esterni

Può essere prescritta, in sede di Concessione Edilizia, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

art. 7 ZONE B

Zone B

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1.5 mc/mq. e superficie coperta superiore a 1/8 delle aree di pertinenza.

DESTINAZIONI D'USO

- la residenza di qualsiasi tipo
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.
- studi professionali e commerciali
- magazzini e depositi commerciali
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, con un massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1.000 mc.
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo)
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio
- uffici di interesse pubblico
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili

MODI DI INTERVENTO

Tipo a) sono sempre ammessi per edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti, considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.80 e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70
- riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione all'edificio principale, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione del PRG in demolizione purché autorizzate per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentita la demolizione e ricostruzione, il riutilizzo di corpi precari e superfetazioni anche nel non rispetto della sagoma esistente, con le seguenti prescrizioni¹²:

- non oltre il volume esistente;
- per non più di una unità abitativa oltre all'esistente;
- nel rispetto della tipologia edilizia esistente.

Tipo b) nuova edificazione secondo le quantità predeterminate (lotto libero) e utilizzando l'indice di repertorio per ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. in scala 1:2000, ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo

Tipo c) secondo la classificazione degli interventi di cui al successivo art. 18 qualora gli edifici risultino numerati

¹² Variante n° 23

PARAMETRI EDIFICATORI

Indice di edificabilità:

• edilizia esistente:

- è ammesso un aumento volumetrico del 20% del volume esistente delle singole unità edilizie, con un massimo di mc. 150 per unità.
- L'ampliamento può essere concesso anche in più soluzioni nei limiti sopra riportati, previa conforme dichiarazione in sostituto di atto notorio, da richiamarsi in sede di rilascio di Concessione edilizia¹³.
- nuove edificazioni: secondo le quantità predeterminate nei lotti, indipendentemente dalle dimensioni degli stessi

Distanza minima da strade e confini di proprietà:

• dalle strade:

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli devono corrispondere a:

- ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
- ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00
- ml. 15,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00

salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza nel quale il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento da valutarsi in sede di C.E.C., e, in assenza di allineamento precostituito, in tutti i casi nei quali l'ampliamento non sopravvanti le pareti esistenti prospicienti l'infrastruttura protetta¹⁴.

• dai confini di proprietà:

la distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml. 5,00.

Salvo il caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10,00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

Distanza minima tra i fabbricati:

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10,00
- da edifici a confine: ml. 10,00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga
- da edifici accessori non abitabili con altezza non superiore a ml. 2,50 esistenti regolarmente assentiti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto di intervento: ml. 5,00
- tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5,00
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., oppure P. di L. con previsioni planovolumetriche)

Distanza minima dai limiti di zona:

a. da zone a destinazione pubblica: ml. 5,00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici

b. da zone a destinazione privata: ml. 5,00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà

Altezza

quelle previste nel repertorio normativo

Superficie coperta

nessuna limitazione

CARATTERI DEGLI INTERVENTI

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo

art. 8 Zone C1

Zone C1

Zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.5 e 1.5 mc/mq. e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza.

DESTINAZIONI D'USO

¹³ Variante n° 10

¹⁴ Variante n° 5

- la residenza di qualsiasi tipo
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.
- studi professionali e commerciali
- magazzini e depositi commerciali
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, e con un massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1.000 mc.
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo)
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio
- uffici di interesse pubblico
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili

MODI DI INTERVENTO

Tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti, considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.80 e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70;
- riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione all'edificio principale, nel rispetto delle volumetrie purché autorizzate;
- per gli edifici con destinazioni non compatibili è ammessa la sola manutenzione ordinaria;

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentita la demolizione e ricostruzione, il riutilizzo di corpi precari e superfetazioni anche nel non rispetto della sagoma esistente, con le seguenti prescrizioni¹⁵:

- non oltre il volume esistente;
- per non più di una unità abitativa oltre all'esistente;
- nel rispetto della tipologia edilizia esistente.

Tipo b) nuova edificazione secondo le quantità predeterminate (lotto libero) e utilizzando l'indice di repertorio per ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. in scala 1:2000, ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo;

Tipo c) secondo la classificazione degli interventi di cui al successivo art. 18 quando gli edifici risultino numerati.

PARAMETRI EDIFICATORI

Indice di edificabilità:

• edilizia esistente:

- è consentito un aumento volumetrico del 20% del volume esistente delle singole unità edilizie, con un massimo di mc. 150 per unità.
- L'ampliamento può essere concesso anche in più soluzioni, nei limiti sopra riportati, previa conforme dichiarazione in sostituzione di atto notorio, da richiamarsi in sede di rilascio di Concessione edilizia¹⁶.
- nuove edificazioni: secondo le quantità predeterminate nei lotti, indipendentemente dalle dimensioni degli stessi.

Distanza minima da strade e confini di proprietà:

• dalle strade:

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli devono corrispondere a:

- ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
- ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00
- ml. 15,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00

¹⁵ Variante n° 23

¹⁶ Variante n° 10

salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza nel quale il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento da valutarsi in sede di C.E.C., e, in assenza di allineamento preconstituito, in tutti i casi nei quali l'ampliamento non sopravanza le pareti esistenti prospicienti l'infrastruttura protetta¹⁷.

• **dai confini di proprietà:**

la distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml. 5,00.

Salvo il caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10,00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

Distanza minima tra i fabbricati:

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10,00
- da edifici a confine: ml. 10,00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga
- da edifici accessori non abitabili con altezza non superiore a ml. 2,50 esistenti regolarmente assentiti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto di intervento: ml. 5,00
- tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5,00 (P.P. oppure P.d.L. con previsioni planovolumetriche)

Distanza minima dai limiti di zona:

- a.** da zona a destinazione pubblica: ml. 5,00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici
- b.** da zona a destinazione privata: ml. 5,00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà

Altezza

quella prevista nel repertorio normativo

Superficie coperta

nessuna limitazione

CARATTERI DEGLI INTERVENTI

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo

Zone C1.1¹⁸

NORMATIVA SPECIFICA

Valgono tutti i parametri relativi ai distacchi, alle altezze, alle eventuali tipologie caratteristiche edilizie ecc, già previsti dal P.R.G. vigente con "ZTO E" vengono modificati invece, i parametri dimensionali quando si tratti di lotto ad intervento diretto (LOTTI LIBERI), appositamente individuati.

Nello specifico:

1. Ai lotti ad intervento diretto individuati nelle tavole significative con apposita simbologia, viene attribuita la quantità prefissata, costante, di mc 800.
2. Ogni lotto ad intervento diretto, quando prospetti su viabilità pubblica o di uso pubblico dovrà prevedere superficie a parcheggio e a verde nella misura rispettivamente di mq/ab 5.00 e mq/ab 3.50. Queste superfici potranno restare in proprietà con vincolo di uso pubblico. Al rilascio della concessione sarà sottoscritta apposita convenzione a garanzia di tali adempimenti.
3. L'individuazione delle zone C1.1, derivato dalla necessità di contenere i lotti ad intervento diretto, non presuppone, in alcun modo, l'attribuzione di un indice di volume parametrato alla superficie. Il volume totale di ciascuna ZTO C1.1, così come definito dal P.R.G., si incrementa soltanto della quantità prefissata di mc 800 per ogni lotto ad intervento diretto, eventualmente previsto.
4. L'individuazione del lotto ad intervento diretto, presuppone il rilascio della concessione edilizia senza obblighi di partecipare ad eventuali consorzi e/o comparti di lottizzazioni essendo sufficiente l'adempimento di cui al precedente Punto 2.

¹⁷ Variante n° 5

¹⁸ Variante n° 3

art. 9 Zone C2

Zone C2

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate e/o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge gli 0.5 mc/mq.

DESTINAZIONI D'USO

- la residenza di qualsiasi tipo
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.
- studi professionali e commerciali
- magazzini e depositi commerciali
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, con un massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1.000 mc.
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo)
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio
- uffici di interesse pubblico
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili

MODI DI INTERVENTO

Tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti, considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.80 e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70;
- riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione all'edificio principale, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione del PRG purché autorizzate.

Per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentita la demolizione e ricostruzione, il riutilizzo di corpi precari e superfetazioni anche nel non rispetto della sagoma esistente, con le seguenti prescrizioni¹⁹:

- non oltre il volume esistente;
- per non più di una unità abitativa oltre all'esistente;
- nel rispetto della tipologia edilizia esistente.

Tipo b) con strumento urbanistico attuativo con utilizzo minimo del 75% dell'edificabilità massima consentita; lo strumento urbanistico attuativo potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 3 della L.R. n° 47/93, limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.R.G.

Inoltre, è consentito l'accorpamento di due o più ambiti di espansione, ancorché non contigui, da considerarsi come unico strumento attuativo. In questi casi è possibile il trasferimento di volumi residenziali nel rispetto del massimo volume consentito e dei parametri relativi alle distanze, alle altezze dei fabbricati e alla superficie coperta.

La superficie relativa ai volumi trasferiti conserva la classificazione residenziale, anche se priva dell'indice territoriale corrispondente²⁰.

Non si applicano le disposizioni degli artt. 9 e 109 della L.R. n° 61/85 per l'esecuzione di interventi diretti di nuova edificazione. Non si applicano le predette disposizioni in presenza delle principali OO.UU.

PARAMETRI EDIFICATORI

¹⁹ Variante n° 23

²⁰ Variante n° 13

- **Indice di edificabilità**

aree soggette a strumento urbanistico attuativo: 1.00 mc/mq.

- **Distanza minima dai confini di proprietà:**

ml. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto

- **Distanza minima dalle strade:**

in conformità all'art. 9 del D.I. 2 aprile 1968 n° 1444 e all'art. 27 della L.R. 61/1985

- **Distanza minima tra i fabbricati:**

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10,00

- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga

- tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00

- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P. oppure P. di L. con previsioni planovolumetriche)

- **Distanza minima dai limiti di zona:**

a. da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici

b. da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà

- **Altezza:**

quella prevista nel repertorio normativo

- **Superficie coperta**

nessuna limitazione

- **Lotto minimo**

per le nuove edificazioni mq. 600

CARATTERI DEGLI INTERVENTI

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

STANDARDS

Le aree per servizi indicate nella Tavola in scala 1:2000 e ricomprese nel perimetro di sottozona sono considerate opere di urbanizzazione I[^]; per le quantità eventualmente eccedenti i limiti di legge si procederà ad apposito convenzionamento ai sensi art. 86, L.R. 61/85. Qualora le quantità indicate negli elaborati grafici e nel repertorio normativo risultino inferiori ai minimi di legge, è fatto obbligo di prevedere comunque aree per opere di urbanizzazione I[^] nelle quantità previste dall'art. 25, L.R. 61/85. All'interno dei S.U.A. sia dimensionato almeno un posto auto ogni alloggio, e i sedimi dei parcheggi siano possibilmente coerenti con quanto già realizzato nei S.U.A. Villaggio Marchesini e Piccolo Arcaro.

Qualora via sia contrasto tra il dimensionamento come previsto dalla L.R. 61/85 e la previsione del P.R.G., prevale la misura di superficie più ampia²¹.

art. 10 Zone D

Zone D1

Zona produttiva per insediamenti industriali-artigianali-commerciali.

DESTINAZIONI D'USO

- costruzioni ad uso industriale artigianale e commerciale.

Alloggio di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di mc. 600

- magazzini, depositi

- uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago

- impianti tecnologici

²¹ Variante n°25

- stoccaggio di materiali e prodotti, coperture mobili e/o precarie per il carico-scarico e a protezione di materiali e prodotti
- infrastrutture di servizio ai complessi produttivi
- le attività ed gli impianti specifici connessi alla destinazione principale
- i locali e le strutture indicate dal D.P.R. 19 marzo 1956 n° 303 Norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro e successive modificazioni

MODI DI INTERVENTO

Tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d della Legge n° 457/78 per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria²².

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentita la demolizione e ricostruzione, il riutilizzo di corpi precari e superfetazioni anche nel non rispetto della sagoma esistente.²³

Tipo b) con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. in scala 1:2000, ed i limiti previsti dal successivo art. 11 (interventi sull'edilizia esistente - settore produttivo)

Tipo c) con intervento urbanistico attuativo che potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 3 della L.R. n° 47/93, limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.R.G.

PARAMETRI EDIFICATORI

- **Indice massimo di copertura:**

60% della superficie fondiaria

- **Distanza minima dai confini di proprietà:**

1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00

- **Distanza minima dalle strade:**

in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.R.G., e comunque non inferiori a ml. 10.00

- **Distanza minima tra i fabbricati:**

semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00 oppure in aderenza

- **Distanza minima dai limiti di zona:**

a. da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

b. da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

- **Altezza massima:**

secondo esigenze produttive

- **Lotto minimo**

per nuovi insediamenti mq. 1.500 e lotto max mq. 5.000. E' facoltà della Giunta Comunale di derogare rispetto a questi limiti in relazione a particolari situazioni del contesto²⁴.

- **Costruzioni accessorie**

Sono ammesse pensiline aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2,20, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta.

CARATTERI DEGLI INTERVENTI

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo

- **Tutela dell'ambiente**

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti

- **Parcheggio alberato**

²² Variante n° 25

²³ Variante n° 23

²⁴ Variante n° 25

queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi nel contesto urbano e/o agricolo come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire ad arricchire il paesaggio urbano.

Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

L'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

• **Quinte alberate**

con la sistemazione a verde delle aree individuate a standards saranno messi a dimora dei filari di albero d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, con essenze autoctone in quanto consentono una migliore integrazione del paesaggio ed adattamento al terreno.

Zone D2/1 Speciale²⁵

Nella presente zona si applicano le norme indicate nell'art.11. al punto 1 **attività produttive esistenti con intervento codificato.**

• **F.LLI BORGATO (VEDI SCHEDA N°15.12)**

Produzione e commercio di fiori e piante (attività commerciale)

Normativa specifica per la Ditta F.LLI BORGATO

Il nuovo ambito assume la classificazione di **ZTO D2/1 speciale**, prevista dalle NTA del vigente PRG, modificata solo per i seguenti parametri:

superficie dell'ambito mq 3490

superficie coperta per att. commerciale mq 127

parcheggio mq 380

verde mq 340

Sono ammesse serre di coltivazione fino a coprire il 40% della superficie.

Zone D3 – Zona per Strutture Turistico - Ricettive²⁶

Comprende la parte del territorio destinata ad attività turistico – ricettive ed alberghiere così come individuate nelle tavole del P.R.G.

DESTINAZIONI D'USO

- Attività ricettive di cui alla L.R. 24/1988, quali alberghi, motel;
- Bar, ristoranti;
- Negozi compresi o collegati alle attività ricettive;
- Mostre, sale da esposizioni e convegni;
- Uffici pubblici e privati collegati alle attività ricettive;
- Alloggio di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di mc 500;

MODI DI INTERVENTO

Tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d della Legge n° 457/78.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentita la demolizione e ricostruzione, il riutilizzo di corpi precari e superfetazioni anche nel non rispetto della sagoma esistente, con le seguenti prescrizioni²⁷:

- non oltre il volume esistente;
- per non più di una unità abitativa oltre all'esistente;
- nel rispetto della tipologia edilizia esistente.

Tipo b) con intervento urbanistico attuativo che potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 3 della L.R. n° 47/93, limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva

²⁵ Variante n° 3

²⁶ Variante n° 23

²⁷ Variante n° 23

delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.R.G., purché nel rispetto della capacità insediativa dello stesso.

PARAMETRI EDIFICATORI

- **Indice massimo di copertura:**

75% della superficie fondiaria

- **Distanza minima dai confini di proprietà:**

1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00

- **Distanza minima dalle strade:**

Nel rispetto dell'art. 27 della L.R. 61/85 e del nuovo codice della strada

- **Distanza minima tra i fabbricati e i corpi di fabbrica:**

semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00 oppure in aderenza

- **Distanza minima dai limiti di zona:**

a. da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici

b. da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà

- **Altezza massima:**

tre piani con esclusione dei volumi tecnici

- **Dotazione di spazi pubblici d'uso pubblico a verde e parcheggio:**

80% della superficie utile di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio

- **Tutela dell'ambiente:**

Gli edifici devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale.

art. 11 Interventi sull'esistente - settore produttivo

Le attività industriali, artigianali ubicate "fuori zona" sono suddivise in tre categorie:

1. attività produttive esistenti con intervento codificato
2. attività produttive esistenti da bloccare
3. attività produttive esistenti da trasferire

1. attività produttive esistenti con intervento codificato

MODI DI INTERVENTO

Tipo a) sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78

Tipo b) con intervento diretto secondo le indicazioni riportate nelle dettagliate schede tecniche di progetto redatte ai sensi dell'art. 30 della L.R. n° 61/85

INTERVENTI AMMESSI

Per le attività individuate con apposita grafia nella Tav. 13.1.1 sono ammessi gli interventi specificati nelle schede per ogni singola attività alla voce parametri edilizi, secondo le prescrizioni grafiche dettagliate in scala opportuna, allegate a ciascuna scheda e con le eventuali speciali prescrizioni.

Non sono mai ammessi ampliamenti della superficie coperta dell'attività superiori al 100% di quella attualmente esistente.

Le quote di ampliamento della superficie adibita ad attività sono state definite, caso per caso, in funzione delle esigenze esplicitate, della situazione oggettiva dell'azienda e del riferimento normativo da applicarsi.

Gli ampliamenti ammessi debbono sempre rientrare nel limite massimo del 60% del rapporto di copertura totale del lotto di pertinenza.

In applicazione dell'art. 25 della L.R. 61/85 devono essere sempre garantite le superfici a parcheggio e a verde, nella misura minima del 10% della superficie del lotto interessato per le attività produttive di tipo artigianale e industriale.

Le attività commerciali devono sempre garantire il 100% della superficie lorda di calpestio a parcheggio.

Nel caso che per il manufatto esistente sia stata stipulata una convenzione con il Comune, ai sensi di presedenti normative urbanistiche, la nuova convenzione annulla ogni altra²⁸.

• **Modalità degli interventi**

Gli ampliamenti, di cui all'art. 2, sono concessi, per comprovate necessità di ordine economico, tecnologico ed occupazionale.

In sede di rilascio della Concessione Edilizia potranno essere prodotte sintetiche analisi relativamente a:

- a. mercato attuale e prospettive di sviluppo;
- b. organizzazione tecnologica attuale e futura;
- c. eventuale piano assunzioni;
- d. igiene ambientale e sicurezza nel lavoro.

Al fine di realizzare un organismo con migliore carattere di funzionalità, in sede di progetto esecutivo, gli interventi previsti nelle singole schede potranno proporre modifiche in relazione alla distribuzione delle opere di urbanizzazione (verde e parcheggi) e agli ampliamenti ammessi purché questi siano adiacenti agli edifici esistenti e all'interno del sedime di massimo inviluppo dell'ampliamento previsto comunque non dovranno essere modificati i parametri dimensionali contenuti nelle schede. L'ampliamento può avvenire anche su più piani, nel rispetto dei parametri di superficie coperta, indicata nelle schede progettuali.

L'esistenza o l'adeguatezza degli impianti antinquinamento dovrà essere verificata puntualmente in sede di concessione edilizia.

I tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti dalla presente norma saranno inseriti nella Convenzione da allegare alla Concessione Edilizia per gli ampliamenti concessi. Generalmente, gli ampliamenti, come gli interventi di ristrutturazione, dovranno uniformarsi, per caratteristiche tipologiche e formali, a quelle del fabbricato preesistente.

Tutte le attività che provocano rumore dovranno predisporre un adeguato filtro acustico verso le residenze limitrofe, sia per le parti esistenti che per quelle in ampliamento.

L'ampliamento dovrà, inoltre, essere realizzato nel rispetto:

- della legge 10.05.1976, n.319, per la tutela dall'inquinamento dell'acqua;
- della legge 13.07.1966, n. 615, per la tutela dell'inquinamento dell'aria;
- dei regolamenti delle precedenti leggi, loro modifiche ed integrazioni;
- dei regolamenti comunali di igiene e di polizia urbana.

Fatte salve le limitazioni poste dalla L.R. 61/85 all'art. 27, 4° comma, punti dall'1 all'8 compresi, la concessione dell'ampliamento si applica in tutte le ZTO del territorio comunale nel rispetto della norma di zona, escluse comunque le zone ove ricadono vincoli di inedificabilità.

Tuttavia, per gli ampliamenti eventualmente concessi nelle ZTO A del centro storico non sono consentite attività di produzione che comportino rumori, inquinamento e molestia e, comunque nel rispetto di una superficie coperta non superiore a mq 250, compreso l'esistente, ai sensi dell'art. 41 del PTRC.

I lavori di ampliamento previsti debbono essere iniziati entro 12 mesi dall'entrata in vigore della presente Variante.

Trascorso infruttuosamente tale periodo, sono ammissibili solo interventi di ristrutturazione edilizia.

I lavori di ampliamento debbono essere conclusi entro 3 anni dalla data del loro inizio.

• **Convenzione**

Il rilascio della concessione per l'ampliamento è subordinato:

- a. alla stipula di una Convenzione in cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti.
- b. al pagamento degli oneri concessori determinati ai sensi della Legge Regionale n. 61/85, così come previsti dalle delibere comunali.

• **Norme per l'edificazione**

²⁸ Variante n° 10

a. altezze:

H max = m 7,50 , esclusi volumi tecnici; (tra i volumi tecnici sono da considerarsi i volumi impegnati dal carroponete).

L'Hmx non potrà comunque superare quella degli edifici esistenti contigui o circostanti, fatta salva la norma di zona.

b. distanze dai confini:

m 5.00; è ammessa la costruzione a confine previa autorizzazione del confinante, mediante costituzione di un vincolo di asservimento urbanistico registrato e trascritto.

c. distanze dalle strade:

secondo le norme di PRG e quelle previste dal nuovo codice della strada.

d. distanze tra i fabbricati:

secondo le norme di PRG e dell'art.9 del D.M. 1444/78.

e. verde e parcheggi a uso pubblico:

1. per gli insediamenti industriali ed artigianali, il 10% della superficie pertinenza;
2. per gli edifici commerciali la superficie lorda per parcheggi sarà pari al 100% della superficie lorda complessiva di calpestio. La loro posizione è indicativa e suscettibile di spostamento all'interno del lotto individuato nella scheda, in relazione alle condizioni di fruibilità pubblica.

f. indice di copertura:

La superficie coperta max complessiva non dovrà superare il 60% della pertinenza.

• Prescrizioni particolari

L'ampliamento degli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto da strade è consentito quando non sopravanza l'allineamento del fronte dal quale si origina il rispetto.

• Alienazione dei fabbricati

I fabbricati oggetto di ampliamento non potranno essere ceduti, e/o frazionati prima di quattro anni dalla data del certificato di agibilità con il divieto di modificare il tipo di attività svolta.

E' in ogni caso ammessa la presenza di più ditte nello stesso immobile purché strettamente connesse funzionalmente e/o societariamente e con il mantenimento dello stesso tipo di attività produttiva esistente.

E' comunque consentito il subentro di altri titolari nella continuità dell'attività produttiva precedente.

• Recinzioni

Le recinzioni delle aree con attività produttiva site in zone diverse dalle ZTO/D dovranno uniformarsi stilisticamente alle preesistenti ed essere comunque coerenti con l'architettura dei relativi edifici, e di altezza non superiore, generalmente, a m 2.00.

Le recinzioni saranno formate da una zoccolatura in c.a. per un max di m 1.00 se ricadono in zona D, m 0.50 nelle zone B, C, E con sovrastante chiusura prevalentemente non cieca.

In zona A deve essere mantenuta l'eventuale recinzione esistente o, qualora mancasse, potrà essere di tipo a rete o a siepe.

in ogni caso, il Sindaco, sentita la commissione edilizia, può imporre motivatamente soluzioni diverse.

Nell'intorno del perimetro dell'area di pertinenza dovranno essere disposte alberature di essenza locale.

• Atto d'obbligo

Per gli interventi va sottoscritto prima del rilascio della concessione edilizia, a garanzia degli adempimenti previsti, un atto d'obbligo come da schema di cui all'allegato 1.

ELENCO ATTIVITÀ CON INTERVENTO CODIFICATO:

- **GUERRA TENIO (VEDI SCHEDA N°15.1)**
- **CONFEZIONI ROBY S.A.S DAL SOGLIO – OMIZZOLO E C. (VEDI SCHEDA N°15.2)**
- **ESSETI DI SCARSO DAMIANO E TURATO SANTE SDF (VEDI SCHEDA N°15.3)**
- **MEZZARO OTTORINO (VEDI SCHEDA N°15.4)**
- **F.LLI PETTENUZZO (VEDI SCHEDA N°15.5)**

- **BISSON NATALE & FIGLI SNC (VEDI SCHEDA N°15.6)**
- **BENETTON F.LLI DI BENETTON ALBERTO E C. (VEDI SCHEDA N°15.7)**
- **CAMPESATO GUIDO E C. SNC (VEDI SCHEDA N°15.8)**
- **FACCO MORENO E MIRCO SNC - RISERIA VENETA SNC (VEDI SCHEDA N°15.9)**
- **DYNAMIC JEANS S.R.L. (VEDI SCHEDA N°15.10)²⁹**

La scheda non prevede per gli ampliamenti l'altezza massima, è prescritta che la stessa sia uguale a quella dell'edificio adiacente.

Atto d'obbligo preliminare all'intervento (vedi allegato 1)

- **VALMASONI GUIDO (VEDI SCHEDA N°15.11)³⁰**

La scheda non prevede per gli ampliamenti l'altezza massima, è prescritta che la stessa sia uguale a quella dell'edificio adiacente.

Atto d'obbligo preliminare all'intervento (vedi allegato 1)

2. attività esistenti da bloccare

MODI DI INTERVENTO

Tipo a) sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78

3. attività esistenti da trasferire

MODI DI INTERVENTO

Tipo a) trattandosi di attività da trasferire, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Tipo b) strumento urbanistico attuativo volto alla ristrutturazione urbanistica del comparto, con un massimo fondiario di 1.5 mc/mq.. La tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dallo strumento urbanistico attuativo. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle specifiche della zona in cui ricade l'attività da trasferire³¹.

- **Tutela dell'ambiente**

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti

- **Parcheggio alberato**

queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi nel contesto urbano e/o agricolo come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire ad arricchire il paesaggio urbano. Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

L'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

- **Quinte alberate**

con la sistemazione a verde delle aree individuate a standards saranno messi a dimora dei filari di albero d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, con essenze autoctone in quanto consentono una migliore integrazione del paesaggio ed adattamento al terreno.

[art. 12 Zone E](#)

Generalità

Valgono le disposizioni della Legge Regionale 5 marzo 1985 n° 24 "Tutela ed edificabilità delle zone agricole" e successive modificazioni ed integrazioni le cui prescrizioni urbanistico-edilizie sono parte integrante di questa normativa.

Suddivisione della zona agricola

La zona agricola del territorio Comunale è suddivisa nelle seguenti sottozone:

²⁹ Variante n° 3

³⁰ Variante n° 3

³¹ Variante n° 25

- **Sottozona E2a** - Zona di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva e di particolare interesse naturalistico-ambientale
- **Sottozona E2b** - Zona di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva

SOTTOZONA E2A

DESTINAZIONI D'USO

- case di abitazione per la conduzione del fondo
- annessi rustici (silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli); allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc.), serre fisse, strutture mobili e/o precarie, stoccaggio di prodotti e/o materiali agricoli al servizio dell'attività
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili
- impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili

MODI DI INTERVENTO

Tipo a) sono sempre ammessi, per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con le zone E, gli interventi di cui all'art. 31 lettere a, b, c, d, della Legge 457/78.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentita la demolizione e ricostruzione, il riutilizzo di corpi precari e superfetazioni anche nel non rispetto della sagoma esistente, con le seguenti prescrizioni³²:

- non oltre il volume esistente;
- per non più di una unità abitativa oltre all'esistente;
- nel rispetto della tipologia edilizia esistente.

Tipo b) interventi di nuova edificazione ed ampliamento con i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo

Tipo c) secondo le prescrizioni conseguenti agli eventuali relativi gradi di protezione

PARAMETRI EDIFICATORI

• **Indice di edificabilità**

Sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6, 7 della L.R. n° 24/85.

- **nuove costruzioni di case di abitazione**

L'edificazione di nuove case di abitazione è disciplinata dall'art. 3 della L.R. n° 24/85; essa deve essere compresa negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo. Qualora l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, la nuova casa di abitazione dovrà essere ubicata nei pressi o comunque nei punti più vicini ai nuclei o centri rurali, o comunque ad una distanza non superiore a ml. 100 dagli edifici esistenti

- **ampliamenti residenziali**

Gli ampliamenti di edifici esistenti sono disciplinati dagli artt. 4 e 7 della L.R. n° 24/85; per gli edifici di interesse storico-ambientale valgono le disposizioni di cui all'art. 18 relativo ai gradi di protezione

- **nuove costruzioni di annessi rustici**

La realizzazione di nuovi annessi rustici va considerata un miglioramento fondiario ed in quanto tale, deve essere conveniente da un punto di vista economico, proporzionata alle esigenze del fondo ed idonea dal punto di vista tecnico agli scopi che si intendono perseguire. Tali caratteri devono essere evidenziati nella relazione tecnico-agronomica, che deve essere allegata alla domanda di concessione edilizia. La costruzione di annessi rustici è disciplinata dall'art. 6 della L.R. n° 24/85 con il limite di edificabilità riferito alla superficie lorda di pavimento pari al 2,5% della superficie del fondo rustico. Tale limite può essere superato fino alla concorrenza del rapporto di copertura del 5% del fondo rustico per gli imprenditori agricoli a titolo principale. Il rapporto del 5% può essere superato solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali

³² Variante n° 23

conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione rilasciata dal competente ispettorato provinciale per l'agricoltura, attestante la necessità delle opere ai fini produttivi, come disposto dalla L.R. n. 24/85, art. 6, II comma;

concorrono a formare il fondo rustico anche le eventuali zone diverse.

- ampliamenti di annessi rustici

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

• Distanza minima dalle strade:

- per le nuove edificazioni quella prevista dal D.M. 1 aprile 1968 n° 1404
- per gli ampliamenti è concesso l'allineamento al fabbricato esistente, purché non sopravvanzi rispetto al fronte stradale

• Distanza minima dai confini di proprietà:

- per le abitazioni e gli annessi rustici (escluse le stalle): ml. 5.00
- per le stalle e concimaie: ml. 25.00 (ml. 100.00 per gli allevamenti suinicoli)

• Distanza minima tra i fabbricati: (escluse le stalle)

- tra pareti finestrate: ml. 10.00
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga
- tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00

• Distanza minima delle stalle e concimaie:

- dalle abitazioni: ml. 30.00 (ml. 100.00 per gli allevamenti suinicoli)
- dall'abitazione del conduttore del fondo: ml. 20.00 (stalle) - ml. 30.00 (concimaie) - ml. 100.00 (per gli allevamenti suinicoli)

• Distanza minima dai limiti di zona:

- per le abitazioni: ml. 5.00
- per gli annessi rustici: ml. 10.00
- per le stalle e concimaie: ml. 50.00
- per allevamenti suinicoli e relative concimaie: ml. 100.00

• Altezza massima:

- per le abitazioni e gli annessi rustici: ml. 7.50
- per le stalle: ml. 4.50 in gronda
- attrezzature agricole speciali, secondo le esigenze produttive, previo parere favorevole della Commissione Edilizia in merito, in particolare, alla valutazione dell'impatto ambientale

ALLEVAMENTI INTENSIVI

La zona agricola è destinata all'agricoltura ed all'allevamento dei bovini, in essa non sono consentiti la costruzione e l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi, per animali di specie diverse dai bovini stessi.

Non sono in nessun caso ammessi gli allevamenti intensivi di conigli e suini.

E' sempre consentito il trasferimento di tutti gli allevamenti esistenti in ZTO E, purché nel rispetto delle norme vigenti³³.

Il P.R.G. individua, nelle tavole di zonizzazione, gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, come definiti dalla normativa vigente, con riferimento metodologico alle fonti (banche dati) relative ai seguenti Enti:

- settore veterinario dell'U.L.S.S. di competenza territoriale;
- C.R.E.V. (Centro Regionale Epidemiologico Veneto) dell'Istituto Zooprofilattico delle Venezie (Regione Veneto);
- S.I.S.P. (Sistema Informativo Settore Primario – Regione Veneto);
- Provincia di Padova – Settore Ecologia, relativi alle comunicazioni di spandimento deiezioni (Direttiva Nitrati);

oltre che agli altri dati messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

³³ Variante n° 23 e 24

Per l'individuazione degli allevamenti, l'analisi è riferita ai dati relativi alle comunicazioni di cui alla D.G.R.V. n. 2439 del 07.08.2007 (Direttiva Nitrati) inerenti le superfici aziendali ed i terreni a disposizione per lo spargimento.

Per gli allevamenti intensivi si applicano le norme di cui al presente articolo per la parte non in contrasto con le norme igienico-sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti ai sensi dell'art.121 (Piano di Tutela delle Acque) del D. Lgs. 152/2006 (Norme in materia Ambientale).

A questo proposito valgono prioritariamente le disposizioni: del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R.V. n. 107 del 05.11.2009; della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole; del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152"; quanto altro di specifica incidenza operativa, preventiva e precauzionale in merito alla tutela igienico-sanitaria e ambientale.

Per gli allevamenti zootecnici esistenti il P.R.G. promuove l'adozione di tecniche e tecnologie innovative per la razionalizzazione della raccolta e del trattamento delle deiezioni animali prima del loro utilizzo agronomico con produzione di ammendanti o compost e di energia. Inoltre indirizza verso l'attuazione di progetti collettivi per la valorizzazione di peculiarità produttive, storiche, culturali, paesaggistiche e ambientali del territorio da cui traggono origine.

Per gli allevamenti esistenti:

- qualora determinino situazioni di incompatibilità con il contesto ambientale e gli insediamenti residenziali, in particolare laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai confini di proprietà, dalle zone territoriali omogenee diverse dalle "E", dai fabbricati, dalle abitazioni non aziendali
- e per gli ambiti in cui il permanere degli allevamenti è subordinato alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria, ai fini di regolare le modalità di trasformazione urbanistica del territorio
- garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici e disciplinando le destinazioni d'uso tramite piani attuativi
- in accoglimento di osservazioni e proposte presentate dai soggetti interessati, sarà valutata la possibilità di concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con i soggetti proponenti, ai sensi della normativa vigente, in particolare delle nuove norme sul procedimento amministrativo.

In merito agli edifici per i quali è prevista la demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienicosanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica nell'area di dismissione ai fini della realizzazione, coordinata tra i soggetti interessati ed il Comune, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, è prioritario il recupero di quelli ritenuti idonei con finalità d'uso turistico rurale, oltre che residenziale nella misura considerata strettamente necessaria e, comunque, sulla base della formazione di un P.U.A..

A tale proposito il P.R.G. disciplina le trasformazioni urbanistico-edilizie prescrivendo che gli interventi dovranno essere realizzati secondo le direttive seguenti:

- riqualificazione, eventuale bonifica del sito, riordino degli insediamenti esistenti per le parti ritenute idonee, nonché ripristino della qualità ambientale anche attraverso la dotazione delle prescritte urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
- forme di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di fasce verdi di adeguata larghezza e piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- impiego di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;

- forme architettoniche semplici il cui inserimento risulti compatibile con il contesto territoriale circostante, altezza limitata a due piani fuori terra, utilizzo di coperture verdi e/o tradizionali, serramenti in legno, intonaci a calce, uso della pietra o del mattone lavorata a vista;
- impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, la pedodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
- utilizzo di fonti rinnovabili di energia (solare termico, fotovoltaico, geotermico, ecc.) su edifici diversi da quelli di nuova realizzazione, nella misura minima fissata dall'art.4, c. 1-bis, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc..

A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati:

- un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica;
in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
- un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso;
per tali interventi va descritto, a seconda della tipologia degli animali allevati, la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi;
- un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
- una completa documentazione fotografica del sito.

Gli allevamenti zootecnici intensivi sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo.

L'aggiornamento della loro situazione nei termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevati, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente monitorata dall'Ufficio comunale competente, anche d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti,

con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, Associazioni Agricole, AVEPA ecc.), attraverso specifica convenzione.

Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite, la loro assunzione non costituirà variante urbanistica al P.R.G., purché non incidano sui criteri informativi del medesimo.

Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici considerati come strutture agricoloprodottrici, qualora a seguito di modifiche sia venuto meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli, in tal modo, rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi³⁴.

³⁴ Variante n° 40

Per gli interventi di ampliamento degli allevamenti intensivi esistenti oltre alle presenti norme si fa riferimento anche all D.G.R. 3178/2004.

L'edificazione di allevamenti intensivi per i quali valgono le seguenti norme:

- **Indice di copertura:** 50%

- **Altezza:** 4.50 ml.

- **Distanza dalle strade:** come da D.M. 1 aprile 1968 n° 1404

- **Distanza dai confini di proprietà:**

quella fissata dalla specifica normativa di settore vigente al momento della richiesta di edificazione³⁵

- **Distanza dalle zone territoriali diverse dalla "E"**

quella fissata dalla specifica normativa di settore vigente al momento della richiesta di edificazione³⁶

- **Distanza dai fabbricati:**

quella fissata dalla specifica normativa di settore vigente al momento della richiesta di edificazione³⁷

- **Distanza delle concimaie dalle abitazioni:**

quella fissata dalla specifica normativa di settore vigente al momento della richiesta di edificazione³⁸

La distanza dalle sorgenti utilizzate a scopo idropotabile pubblico è quella fissata dalla specifica normativa di settore vigente al momento della richiesta di edificazione³⁹.

Lungo i confini dell'area di pertinenza dovrà essere predisposto un doppio filare di alberi di alto fusto, con interasse non superiore a 5.00 ml.

La distanza della fila esterna dal confine di proprietà non dovrà essere inferiore a 3.00 ml.

IMPIANTI PER ACQUACOLTURE

Le vasche per gli impianti di acquacoltura, così come previste dalla Legge Regionale n° 24/85 quando realizzate al di sotto del piano di campagna dovranno avere una profondità massima di ml. 2,00, ed una superficie non superiore al 10% del fondo agricolo.

Tali impianti sono subordinati alla presentazione di idoneo progetto che proponga coerenti e valide soluzioni alle problematiche: idrauliche, geologiche, biologiche ed ambientali. Vanno poi aggiunte opportune indagini di mercato, idonee a giustificare la sottrazione di superficie ad uso agricolo. Dovrà inoltre essere preventivamente documentata ed autorizzata la disponibilità di prelievo dell'acqua per l'uso dell'impianto con idonee caratteristiche.

SOTTOZONA E2B

Per la sottozona E2b valgono le stesse norme di cui alla sottozona E2a con l'aggiunta della possibilità di realizzare annessi agricoli con il limite di edificabilità riferito alla superficie lorda di pavimento pari al 3% del fondo rustico.

Tale limite può essere superato fino alla concorrenza del rapporto di copertura del 5% del fondo rustico per gli imprenditori agricoli a titolo principale. Il rapporto del 5% può essere superato solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione rilasciata dal competente ispettorato provinciale per l'agricoltura, attestante la necessità delle opere ai fini produttivi, come disposto dalla L.R. n. 24/85, art. 6, II comma; concorrono a formare il fondo rustico anche le eventuali zone diverse.

CARATTERE DEGLI INTERVENTI

La nuova edificazione nelle zone agricole deve avvenire:

a. nel rispetto dell'ambiente agricolo, rispettando il modello insediativo di eventuali fabbricati attigui disponendosi in cortina, in adiacenza, a corte, ecc.

³⁵ Variante n° 40

³⁶ Variante n° 40

³⁷ Variante n° 40

³⁸ Variante n° 40

³⁹ Variante n° 40

b. nel rispetto dei caratteri tipologici e formali degli edifici di interesse storicoarchitettonico - ambientale e secondo i gradi di protezione previsti (art. 18)

c. sulla base dei seguenti criteri:

- edificio coperto da tetto a falde congiunte sul colmo, con l'inclinazione tradizionale
- le falde dei tetti non devono sporgere oltre i 60 cm. dalle linee di facciata
- il manto di copertura deve essere in coppi, ovvero in elementi a pannello che riproducano i coppi⁴⁰, eventuali altri materiali di copertura dovranno essere espressamente autorizzati e motivati
- è vietato ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi ed in generale sopra tutte le aperture degli edifici
- le coperture e forometrie in contrasto con le caratteristiche morfologiche del costruito, secondo le presenti norme, vanno ricondotte alle tipologie ammesse, per gli edifici con grado di intervento 1, 2, 3, 4, 5, mentre sono indicative per le costruzioni recenti
- scale disposte all'interno dell'edificio
- murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale
- le grondaie di raccolta delle acque dovranno essere di tipo a canale curvo
- i camini devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche tradizionali
- nelle vicinanze di presistenze di particolare pregio e/o nel caso della realizzazione di più volumi tra loro in evidente relazione figurativa, il progetto deve prevedere uno studio sulla aggregazione spaziale e sulla composizione volumetrica
- nell'ambito di edilizia tradizionale si possono realizzare esclusivamente logge in arretramento rispetto al filo di facciata, escludendo tassativamente i poggioli sporgenti a sbalzo
- la forometria deve essere improntata a semplicità di forma, seguendo le tipologie tradizionali. Il sistema di oscuramento deve essere costituito da balconi in legno

RIUSO RESIDENZIALE DI ANNESSI RUSTICI⁴¹

Prescrizioni per l'attuazione degli interventi:

- gli interventi programmati sono ammissibili solo sui fabbricati che risultano legittimamente concessionari o condonati con destinazione esclusivamente residenziale;
- la progettazione definitiva dovrà prevedere il riordino dell'intera area di pertinenza eliminando eventuali superfetazioni, baracche, depositi, ecc.;
- è vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nel fondo di riferimento, per tanto al rilascio della concessione dovrà essere sottoscritto un atto di vincolo di non ulteriore edificabilità a destinazione rurale;
- non è consentita la demolizione e ricostruzione perché in contrasto con le finalità della legge; infatti nel momento in cui venisse demolita la struttura non più funzionale, la nuova edificazione rientrerebbe nelle normali fattispecie previste dalla L.R. 24/85;
- si stralcia inoltre il termine "AMMISSIBILE" e la frase "Estratto dalla relazione agronomica" è sostituito con il termine "PRESCRIZIONI" (per le schede allegate alla DRG 4029/2000 – Var n°3).
- Le diciture riportate nelle schede "giudizio del progettista" – "giudizio finale" vanno eliminate e sostituite da: " valutazioni / prescrizioni" (per le schede allegate alla DRG 3788/2003 – Var n°14).

Elenco degli interventi programmati con DGR 4029 del 15/12/2000 (Var.n° 3):

- **RAMPAZZO OTTORINO (VEDI SCHEDA N°1);**
- **RAMPAZZO GASTONE (VEDI SCHEDA N°3);**
- **BRENDOLIN MARINO (VEDI SCHEDA N°4);**

Si prescrive, considerata la vicinanza con i futuri locali residenziali, di traslare il corpo di fabbrica "deposito concimi" in aderenza al "ricovero attrezzi e macchine agricole";

⁴⁰ Variante n° 10

⁴¹ Variante n° 3 e 14

- **RENSI ANTONIO (VEDI SCHEDA N°5)**

L'annesso rappresenta un elemento di pregio ambientale da salvaguardare si condivide il suo recupero ad usi residenziali conservando l'impianto originale del prospetto Sud, l'apertura ad arco, il portico e il relativo vuoto sul portico l'altezza massima è quella di gronda;

- **SALVATO TIBERINA (VEDI SCHEDA N°6);**
- **BELLARIA SIMONE (VEDI SCHEDA N°7);**
- **OLIVETTO FRANCESCO (VEDI SCHEDA N°8)**

È consentito il solo cambio d'uso mediante intervento di ristrutturazione;

- **LUISETTO NERIO – LUISETTO GIUSEPPE (VEDI SCHEDA N°10)**
- **MEZZALIRA VIRGINIO (VEDI SCHEDA N°11)**
- **CAMPESATO FRANCO (VEDI SCHEDA N°12)**
- **CAMPESATO FABIO (VEDI SCHEDA N°13)**
- **RIZZO GINO (VEDI SCHEDA N°14)**
- **BENETTON S.R.L. (VEDI SCHEDA N°15)**
- **PAIUSCO CESARE (VEDI SCHEDA N°16)**
- **BARBIERO ANTONIO (VEDI SCHEDA N°17)**

In sede di richiesta di concessione venga valutata la legittimità dei fabbricati e previa demolizione delle superfetazioni esistenti;

Prescrizioni per l'attuazione degli interventi programmati con DGR 4029 del 15/12/2000⁴²:

Qualora ricorrano comprovate esigenze connesse al miglioramento delle condizioni abitative e/o situazioni di inidoneità statica, igienica e funzionale, è possibile il parziale scostamento dal sedime originario a condizione che:

1. non vi sia alcun aumento di volume rispetto a quello attribuito;
2. la superficie coperta del manufatto ristrutturato si sovrapponga anche parzialmente rispetto al sedime originario;
3. il manufatto ristrutturato conservi caratteri morfologici e tipologici del proprio contesto rurale;
4. la ristrutturazione non presupponga aumento delle unità abitative
5. la ristrutturazione non è consentita agli edifici con grado di tutela fino a 4 compreso.

Elenco degli interventi programmati con DGR 3788 del 5/12/2003 (Var.n° 14)⁴³:

- **TOFFAN MARIA ROSA (VEDI SCHEDA N°18);**
- **RIZZO BRUNO (VEDI SCHEDA N°19);**
- **LOVISON IGINO (VEDI SCHEDA N°20);**
- **FURLAN MARIO (VEDI SCHEDA N°21);**
- **MANOLI LUCIANO (VEDI SCHEDA N°22);**

Elenco degli interventi programmati con DGR 3310 del 3/11/2009 (Var.n° 24)⁴⁴:

- **GRIFFANTE GALDINO (VEDI SCHEDA N°23);**
- **AGOSTINI ELIO (VEDI SCHEDA N°24);**

art. 13 Criteri per la tutela e la riqualificazione ambientale

Le indicazioni che seguono definiscono i criteri generali da seguire negli interventi sul territorio agricolo, per la tutela e la riqualificazione dell'ambiente:

⁴² Variante n° 10

⁴³ Variante n° 14

⁴⁴ Variante n° 24

1. tutela delle formazioni arboree lineari documentarie della struttura tradizionale agraria del territorio (confini di proprietà, confini di campo, capezzagne, capi fosso, corsi d'acqua)
2. formazione di nuovi raggruppamenti arborei, disposti in rapporto agli insediamenti e formati da specie arboree tradizionali
3. cura dei corsi d'acqua con particolare riferimento all'assetto delle sponde da sistemare con fasce a prato, agli attraversamenti, alle alberature ed agli eventuali percorsi
4. recupero dei sentieri e delle strade agrarie che potranno essere aperte all'uso pubblico per percorsi pedonali e ciclabili
5. le recinzioni dei fondi agricoli saranno ammesse solo con materiale vegetale vivo o morto quali siepi, staccionate in legno, mentre saranno consentiti materiali quali pietre, mattoni, reti integrate con siepi ed arbusti nelle zone edificate o edificabili
6. può essere prescritta, in sede di Concessione Edilizia, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante in recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

art. 13 bis Criteri per il recupero delle case Tretti

Negli interventi di recupero delle caratteristiche case coloniche denominate "Tretti", al fine di salvaguardare le loro caratteristiche unitarie di impianto tipologico, delle forme e dei materiali costruttivi, fatto salvo quanto già previsto dai gradi di intervento assegnati di cui all'art. 18, si prescrive quanto segue:

• parte abitativa

saranno mantenute le incorniciature dei fori (porte, portoni, finestre) secondo il materiale originario pietra d'Istria o, in alternativa, con rilievi o cornici intonacati. La facciata sarà intonacata come pure le cornici di gronda. I camini dovranno essere mantenuti nelle forme originarie con comignolo piano.

• parte rurale

si dovranno mantenere le caratteristiche facciate in mattoni pieni a vista con mantenimento dei tipici archi di portico, delle ghiere e della chiave dell'arco, quest'ultima in pietra. Nei casi di intervento e di sostituzione delle strutture di copertura si dovrà ripristinare secondo il modello preesistente.

art. 14 Normativa ambientale

Premessa

Per tutto ciò che non è indicato dal presente articolo vale la normativa regionale, nazionale e comunitaria in tema di agricoltura ed ambiente, si citano a proposito il programma di azione agro-ambientale (Reg. C.E.E. 2078/92), imboschimento dei terreni agricoli (Reg. C.E.E. 2080/92), miglioramento strutturale attraverso i prepensionamento (Reg. C.E.E. 2079/92).

Formazioni arboree lineari

- L'abbattimento di alberi vivi con diametro maggiore di 25 cm. Misurato all'altezza di 1.30 m. da terra (crf. maggiore di 75 cm.) deve essere autorizzato dalla Giunta Comunale su richiesta accompagnata da relazione tecnica giustificativa, ad esclusione degli interventi di legnatico ed alberi da frutto
- Le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti esemplari, seguendo le indicazioni sopra espresse. La sostituzione dovrà avvenire entro 1 anno dalla data di autorizzazione
- E' ammesso l'impianto di siepi campestri a contorno di capezzagne, limiti fisici di campi, rogge e corsi d'acqua, fabbricati rurali, confini, ecc., impiegando le specie sopra descritte
- Per quanto riguarda le potature:

non sono ammesse di norma capitozzature, salvo nelle pratiche agrarie e nei casi particolari di volta in volta valutati dalla apposita sezione della C.E.C.

tutte le opere di potatura degli alberi devono essere effettuate nel periodo dal 1/1 al 15/3 di ogni annata

Esemplari vegetali

- Appartengono a questa categoria tutti gli alberi con circonferenza del fusto misurato ad 1.30 m. da terra, superiore ad 1.25 m.
- L'abbattimento e la potatura (dendrochirurgia) dovrà essere autorizzato dalla Giunta Municipale, su precisa richiesta contenente relazione tecnica giustificativa
- Le piante tagliate o delle quali se ne è causata la morte, dovranno essere sostituite con esemplari di specie analoga
- Nel caso di nuove edificazioni adiacenti va rispettata una distanza dagli esemplari vegetali di almeno 10.00 m.

Impiego agronomico dei liquami zootecnici

In merito ai limiti ed alle modalità di impiego ai fini agronomici dei liquami zootecnici trovano unicamente applicazione le specifiche normative di settore (comunitaria, nazionale, regionale) vigenti al momento della richiesta⁴⁵.

art. 15 Piano di valorizzazione agrituristica

L'Amministrazione Comunale provvederà a formulare per il territorio agricolo compreso in zone di particolare interesse ambientale e paesaggistico, un piano di promozione agrituristica ai sensi della L.R. n° 15/91 ai fini di prevedere e/o migliorare i servizi e le infrastrutture volte allo sviluppo agrituristico con la promozione di itinerari e pubblicizzazione delle attività nel rispetto delle previsioni di P.R.G.

art. 16 Zone significative

Le tavole 1:2000 di progetto di P.R.G. indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia, gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture ed attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi, negli articoli specifici, e nel repertorio allegato.

art. 17 Generalità degli interventi

1. Perimetro zona omogenea

Ogni zona omogenea è perimetrata da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi e la capacità e quantità della zona stessa

2. Denominazione zona

Ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla L.R. n° 61/85 o secondo necessari affinamenti delle stesse

3. Riferimento cartiglio specifico

Per ogni nucleo significativo, le singole zone e sottozone fanno riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il repertorio normativo specifico, della singola realtà, esistente e proposta

4. Lotti ineditati

A questo simbolo corrispondono interventi edificatori su lotti precostituiti; indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, a questa indicazione corrisponde una volumetria predeterminata, è obbligatorio contestualmente all'edificazione l'esecuzione e cessione di eventuali opere di urbanizzazione e/o standards.

5. Aree per l'istruzione

A tali aree corrispondono normative specifiche nei limiti previsti dal repertorio normativo.

6. Aree per le attrezzature di interesse comune

A tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso (pubbliche o private) del corrispondente repertorio.

Il medesimo repertorio fissa i parametri edificatori massimi per ogni attrezzatura, stabilendo adeguate possibilità secondo il tipo di costruzione e l'ambito di inserimento

⁴⁵ Variante n° 40

7. Aree attrezzate a parco gioco e sport

A tali aree corrispondono normative specifiche nei limiti previsti dal repertorio normativo.

8. Aree per parcheggi

Ferma restando la dimensione, la forma di tali aree potrà essere definita in sede esecutiva, anche conseguentemente agli edifici circostanti

9. Fasce o zone di rispetto o tutela

Tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in funzione di tracciati significativi, opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente.

Nelle tavole di P.R.G. esse sono state così distinte:

- aree con vincolo monumentale

In tali aree non è consentita alcuna edificazione. Gli interventi sugli edifici esistenti saranno ammessi solo dopo il parere favorevole della competente Soprintendenza.

- aree con vincolo ambientale-paesaggistico

In tali aree gli interventi ammissibili dovranno ottenere preventivamente il parere degli Organi competenti in materia.

- coni visuali significativi

Zone di particolare pregio ambientale assoggettate alla prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni secondo le prescrizioni dell'autorità comunale. In questa zona è prescritta l'inedificabilità assoluta, tuttavia l'area è computabile agli effetti della edificabilità delle aree adiacenti con gli stessi indici della stessa.

- aree con vincolo idrogeologico

In tali aree gli interventi ammissibili dovranno ottenere preventivamente il parere degli Organi competenti in materia.

Le distanze minime delle nuove costruzioni e/o ampliamenti dai corsi d'acqua sono riportati nelle tavole di progetto in conformità all'art. 27 della L.R. n° 61/85

- aree di servizio stradale

Aree per la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamento di quelle esistenti, manufatti di attraversamento ed innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili. In queste aree possono essere costruiti, a titolo precario, impianti al servizio della circolazione veicolare.

- aree di servizio per impianti stradali di carburante⁴⁶

TIPOLOGIA DEGLI IMPIANTI AMMESSI:

- o Tipologia di tipo "a" stazioni di rifornimento
- o Tipologia di tipo "b" stazioni di servizio

SUPERFICIE MINIMA DELL'AREA SU CUI UBICARE IL NUOVO IMPIANTO:

- o Per tipologia tipo "a": mq 2000
- o Per tipologia tipo "b": mq 2500

Nel conteggio della superficie minima non concorrono gli spazi per gli accessi all'impianto. Sono comunque ammesse tolleranze non oltre il 10% della superficie.

• SUPERFICIE COPERTA:

La superficie coperta per strutture a servizio dell'impianto quali uffici, spogliatoi, servizi igienici, magazzini, depositi, ecc. è ammessa nella quantità massima del 10% della superficie del lotto. Non vengono considerate ai fini del rapporto di copertura, le tettoie, le pensiline, i gazebo e quanto altro che non sia delimitato da pareti. Tali strutture, da considerarsi a titolo precario, possono essere ubicate entro la fascia di rispetto stradale, e, comunque nei limiti del Codice della Strada.

• ALTEZZA:

⁴⁶ Variante n° 1

L'altezza massima dei manufatti non può superare i mt. 5.00 (possono avere altezze diverse, da valutarsi caso per caso, le tettoie, le pensiline, le strutture tecnologiche e quanto altro necessario alla attivazione dell'impianto).

• **DISTANZE:**

- Distanze dai confini: ml. 5.00
- Distanze tra fabbricati: ml. 10.00

• **AREE DI RISPETTO:**

Per gli interventi ricadenti in tali aree, è espressamente consentita la deroga di cui all'art. 60 D.P.R. 753/80, previa autorizzazione dell'Ente proprietario.

• **CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE:**

Conseguenti alle preesistenti limitrofe, con tipologia e uso di materiali consoni al contesto edificato.

• **SISTEMAZIONE ESTERNE, ACCESSI AI PARCHEGGI:**

Le aree interne, gli accessi e la viabilità devono essere regolamentati e ben individuati con apposita segnaletica ed organizzate in modo tale da non intervenire con la sicurezza e la funzionalità dell'impianto. Le aree libere devono essere sistemate a verde e piantumate con essenze tipiche del luogo.

Le aree a parcheggio per la sosta dei veicoli devono essere ben individuate ed avere superficie minima pari al 10% della superficie complessiva del lotto. Il lotto di proprietà può essere recintato con strutture aventi tipologia consona alla zona di ubicazione dell'impianto stesso.

• **MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA:**

La presentazione delle domande di concessione edilizia dovrà seguire le modalità previste dall'art. 11 del Regolamento Edilizio.

• **PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

Per quanto concerne le disposizioni contenute all'art. 1 comma 2 L.R. 05.05.98 nr. 21, nella fattispecie del provvedimento amministrativo in trattazione non ricorrono i presupposti, per la verifica dei dati propri di dimensionamento del P.R.G. trattandosi di impianti ed attrezzature di interesse pubblico anche per quanto definito dall'art. 9 lett. f Legge nr. 10 del 28.01.1997.

- **aree di rispetto cimiteriale**

Aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia. Sono vietate le nuove costruzioni e ricostruzioni, salvo le opere infrastrutturali relative ai cimiteri.

Sono ammesse tutte le colture arboree tipiche dell'ambiente naturale e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi.

- **aree per servizi cimiteriali**

Aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia, in tali aree sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di cimiteri.

- **aree con vincolo tecnologico**

Sono aree interessate dalle reti principali di servizi tecnologici quali:

gasdotti, elettrodotti. Per fabbricati esistenti eventuali cambiamenti saranno consentiti previo nullaosta del competente ente secondo le normative vigenti.

- **aree di rispetto ex ferrovia Ostiglia**

E' prevista una fascia di tutela della larghezza di ml. 50 per il rispetto del tracciato ferroviario dell'"ex Ostiglia".

In tali aree non è consentita nessuna edificazione, tuttavia l'area è computabile agli effetti dell'edificabilità delle aree adiacenti con gli stessi indici delle stesse.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. n° 31 della Legge n° 457/85 lettere a, b, c e d.

Il tracciato va mantenuto senza alterarne la sezione; mantenendo e rafforzando le cortine arboree, utilizzandolo come direttrice per i percorsi viari, pedonali/ciclabili, percorsi vita e attrezzature per lo svago.

- **verde privato**

Sono aree poste a salvaguardia di parchi, giardini all'interno delle quali è vietata qualsiasi edificazione, ad eccezione di impianti sportivi-ricreativi privati, scoperti, nel rispetto delle essenze arboree esistenti.

- siti sensibili in relazione all'installazioni di impianti di teleradiocomunicazione⁴⁷

Gli impianti per teleradiocomunicazione generanti campi elettromagnetici, non possono trovare localizzazione entro m 200 dalle ZTO F, caratterizzate da siti sensibili, quali scuole, asili, parchi e aree per il gioco e lo sport così come definiti nella Direttiva Regionale, paragrafo 2. punto b dell'allegato A alla Delibera Regionale 1636 del 22/06/2001.

Inoltre, i predetti impianti non possono trovare localizzazione:

- Entro m 150 dagli edifici tutelati dal P.R.G., fino al 5° grado compreso
- Entro le fasce di rispetto dai canali tutelati dal punto di vista ambientale.

Dovranno rispettare una reciproca distanza non minore di m 500. si auspica tuttavia, che più gestori utilizzino lo stesso supporto e, in questo caso, la somma dei valori dei campi elettromagnetici non dovrà superare i limiti di soglia previsti dalle norme vigenti.

La Commissione Edilizi integrata è chiamata a verificare ogni proposta dal punto di vista della compatibilità morfologica.

art. 18 Interventi sull'esistente – residenza

Ad ogni unità edilizia esistente in funzione del suo maggior o minor valore accertato è stato assegnato un grado di intervento a cui fa riferimento la normativa qui di seguito specificata.

In sede di progetto edilizio o di piano attuativo è ammessa la dimostrazione di appartenenza di parti funzionali di un edificio a diverso grado di protezione da quello previsto dal P.R.G.; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statiche⁴⁸ o indagini non distruttive.

Tale facoltà è ammessa una sola volta e per scostamenti di un solo grado, non è inoltre ammessa per edifici per i quali i gradi di protezione prevedono il restauro e per quelli per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione.

Il Consiglio Comunale sulla base della documentazione prodotta prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esecutività della deliberazione ai sensi dell'art. 130 della Costituzione.

Per una migliore comprensione degli interventi ammissibili si forniscono le definizioni dei concetti di:

a) Rinnovo

s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurare continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);

b) Ripristino

s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati, irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;

c) Sostituzione

s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale;

Grado 1 Restauro filologico

Edifici di notevole valore storico architettonico artistico da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

⁴⁷ Variante n° 14

⁴⁸ Variante n° 8

Grado 2 **Restauro conservativo**

Edifici di notevole valore storico architettonico di cui è previsto conservare l'apparato architettonico interno ed esterno. Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze nel rispetto delle forme, funzioni e sistemi originari.

Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente.

Grado 3 **Restauro propositivo**

Edifici di valore storico architettonico di cui è previsto la conservazione e ripristino dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno.

Sono consentite tutte le operazioni tese alla valorizzazione di tutti gli elementi caratterizzanti esistenti con la possibilità di rinnovo e sostituzione di quelle parti di edificio degradate ed irrecuperabili nel rispetto delle forme e dei materiali originari.

Grado 4 **Ristrutturazione parziale di tipo A**

Edifici di modesto valore storico e/o architettonico, dei quali è prevista la conservazione della veste architettonica esterna e parzialmente l'impianto distributivo interno. Sono consentite tutte quelle operazioni di conservazione, ripristino e sostituzione che emergeranno da una accurata analisi dello stato di fatto e proposta progettuale nel rispetto delle caratteristiche specifiche proprie dell'edificio quali: murature d'ambito esterne, cornici, coperture, forometrie, porticati ed elementi decorativi. Sono consentiti anche gli interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio.

Grado 5 **Ristrutturazione parziale di tipo B**

Edifici di valore documentale (edilizia minore) di cui è prevista la conservazione della veste architettonica esterna. Sono consentite le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni nei modi previsti dal grado 4 con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali interni.

Grado 6 **Ristrutturazione globale**

Edifici privi di qualsiasi caratteristica storico architettonica che non contrastano con le tipologie insediative di cui si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione nella stessa area di sedime nel rispetto della volumetria esistente attraverso una idonea ricomposizione tipologica e formale.

Grado 7 **Demolizione e ricostruzione**

Edifici e/o loro porzioni incompatibili con il tessuto morfologico esistente per i quali è possibile un loro recupero volumetrico se consentito dalle norme di zona.

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni di zona ed all'inserimento nel tessuto urbanistico ed ambientale circostante, con il recupero della volumetria esistente nei limiti previsti dalla tavola P.6, purché gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale nel rispetto delle tipologie insediative storiche.

Grado: tutti gli interventi

Riguarda tutti gli edifici esistenti che non presentano nessuna caratteristica storico-architettonica-ambientale per i quali sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31 lettere a, b, c, d, della L.S. n° 457/78, nonché la demolizione parziale o totale; la nuova edificazione dovrà essere attuata nel massimo rispetto della morfologia del tessuto edilizio in cui risulta inserita, oltre al rispetto della normativa e destinazione di zona del P.R.G.

art. 19 **Modi di intervento**

I modi di attuazione delle previsioni di P.R.G. risultano i seguenti:

a. intervento diretto

In tutti i casi nei quali l'area:

- sia dotata di opere di urbanizzazione
- non sia sottoposta a prescrizione di strumento attuativo pubblico

b. strumento urbanistico attuativo obbligatorio

Indipendentemente dalla qualità e quantità di opere di urbanizzazione e del tipo di strumento da adottarsi, che potrà essere prescelto in tempi successivi all'adozione del P.R.G., in tali zone gli interventi edilizi dovranno essere preceduti da progettazione urbanistica estesa al comparto indicato; nel caso in cui non fosse possibile, o opportuno, procedere con intervento urbanistico sull'intera area, le parti non pianificate dovranno ugualmente (anche se indicativamente) essere considerate ai fini della progettazione stessa.

c. Piano particolareggiato

Questo strumento di iniziativa pubblica dovrà contenere tutti gli elaborati e le analisi prescritti nella L.R. n° 61/85 e nell'allegato regolamento.

d. Piano per l'edilizia economica e popolare

Questo strumento verrà redatto ai sensi della Legge n° 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni.

e. Piano per insediamenti produttivi

Questo strumento attuativo di iniziativa pubblica redatto ai sensi della Legge n° 865/71, potrà applicarsi nelle aree produttive previste dal P.R.G..

f. Piani di recupero di iniziativa pubblica

Previa delimitazione delle zone di degrado di cui all'art. 27 della Legge n° 457/78, questo strumento consentirà il recupero totale o parziale delle volumetrie esistenti, come indicate nei grafici e nel repertorio di P.R.G., consentendo anche eventuali integrazioni tecnico-volumetriche, necessarie alla trasformazione ed all'inserimento di aree ed edifici nel contesto urbano limitrofo.

Sono sempre consentiti i cambi di destinazione ammessi dal P.R.G. e le ricostruzioni delle parti crollate o demolite (nelle quantità con certezza documentabili) anche con forme e funzioni diverse dalle precedenti.

Il piano di recupero dovrà essere esteso ad almeno una unità minima di intervento, e per queste quote dovrà essere convenzionato nelle modalità e nei tempi di attuazione oltrechè nelle cessioni di standards o delle corrispondenti quote monetizzate.

La progettazione urbanistica dovrà altresì, riguardare indicativamente, l'intero comparto definito dal P.R.G. specificando gli elementi che dovranno essere tenuti a base delle future progettazioni (allineamenti, materiali, spazi pubblici, distanze, disegno urbano, ecc.).

g. Piano di recupero di iniziativa privata

Modalità e prescrizioni come per i piani di iniziativa pubblica.

Il Piano di Recupero privato potrà essere esteso alla sola unità minima di proprietà, ferma restando la proposta di soluzione progettuale per l'intera zona di degrado.

h. Piano di lottizzazione

Il Piano di lottizzazione svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.G. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o la sottozona.

Svilupperà altresì le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, parcheggi, verde, caratteri dell'edificazione, ecc.) con la possibilità di variare, previa analisi delle zone limitrofe e delle preesistenze, gli elementi di previsione di P.R.G., ferme restando le capacità globali (volumetriche o di superficie) espresse dal P.R.G. stesso.

Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire l'identità ed omogeneità alla zona stessa.

La viabilità di lottizzazione convenzionabile o scomputabile dagli oneri dovrà

riguardare le sole strade di interesse pubblico; le altre viabilità, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruttori.

I verdi primari (di cui all'art. 26 della L.R. n° 61/85) interni alla lottizzazione, qualora non raggiungessero i mq. 1.000 di superficie, verranno monetizzati come previsto dalla legislazione regionale.

E' in ogni caso consentita l'attuazione per stralci omogenei e funzionali⁴⁹.

i. Piano di lottizzazione con previsioni planovolumetriche

Valgono le modalità e prescrizioni di cui al punto precedente (h.) con la precisazione che il piano dovrà essere conforme a quanto previsto dall'art. 12 della L.R. n° 61 del 27 giugno 1985.

l. progettazione unitaria

Indipendentemente dal tipo di intervento, diretto o indiretto, nelle aree delimitate dal perimetro di progettazione unitaria, i progetti urbanistici ed edilizi svilupperanno proposte per l'intero perimetro indicato dal P.R.G.; le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi.

Le previsioni non assoggettate, o assoggettabili, alle procedure di autorizzazione, convenzione, concessione della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e, quindi, elementi di guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico.

m. individuazione delle modalità

Le modalità di intervento sopracitate, la dimensione minima dell'intervento stesso, l'eventuale definizione delle opere da eseguire da parte dell'Amministrazione, le quote di servizi da inserire nei piani attuativi o nei progetti planovolumetrici verranno individuate in sede di definizione degli ambiti di intervento, tenuto conto dei programmi pubblici e dell'economia di gestione delle opere da eseguirsi.

Negli interventi per i quali il P.R.G. non prescrive lo strumento attuativo l'esecuzione diretta dovrà pure prevedere la contemporaneità delle opere edilizie e delle infrastrutture interne (private) e/o delle infrastrutture di uso pubblico nonché la cessione delle aree pertinenti a verde, parcheggio e viabilità.

art. 20 Caratteri specifici degli interventi

Nell'applicazione delle norme generali di zone e di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole di progetto in scala 1:2000 - 1:5000, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

a. portici

prescrizione di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.), da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe, i portici dovranno essere previsti all'interno del sedime del fabbricato.

b. percorsi ciclabili e/o pedonali

tali percorsi sono tracciati indicativi tra punti significativi dell'insediamento urbano; nelle progettazioni private e pubbliche si dovrà tenere presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.

• Criteri di massima

1. la sezione della pista non dovrà essere inferiore ai due metri e mezzo al fine di consentire il doppio senso di marcia per le biciclette, qualora la sede stradale esistente non consenta l'individuazione di piste ciclabili su sedi proprie si consiglia di provvedere al allargamento in fase progettuale dei marciapiedi esistenti sino a portarli almeno a ml. 2.50, onde permettere un traffico misto pedoni-ciclisti;

⁴⁹ Variante n° 25

2. le piste dovranno essere protette e fisicamente separate dalle carreggiate stradali attraverso la sistemazione di opportune barriere (guardrail, parterre, quinte arboree/arbustive, ecc.);

3. la perimetrazione delle piste dovrà essere realizzata con materiali e/o colorazioni diverse da quelle utilizzate per il manto stradale e per le zone pedonali.

c. siepi e cortine arboree

da definirsi con l'uso di essenze tipiche, della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree;

d. verde pubblico e privato

gli interventi di sistemazione a verde previsti all'interno del centro urbano (arredo di parcheggi, strade, giardini pubblici e privati, schermi visivi, ecc.), dovranno di massima utilizzare piante autoctone in quanto consentono una migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno;

Essenze arboree consigliate:

- Acer campestre (acero campestre)
- Acer opalus (acero opalo)
- Acer pseudoplatanus (acero di monte)
- Alnus glutinosa (ontano)
- Betula alba (betulla)
- Carpinus betulus (carpino nero)
- Celtis australis (bagolaro)
- Cercis siliquastrum (albero di Giuda)
- Fagus sylvatica (faggio)
- Fraxinus excelsior (frassino maggiore)
- Fraxinus ornus (orniello)
- Morus alba (gelso bianco)
- Platanus acerifolia (platano)
- Populus alba (pioppo bianco)
- Populus nigra (pioppo nero)
- Populus pyramidalis (pioppo cipressino)
- Prunus avium (ciliegio)
- Quercus robur (farnia)
- Quercus pubescens (roverella)
- Salix triada (salice francese)
- Salix caprea (salice caprino)
- Taxus baccata (tasso)
- Tilia specie varie (tiglio)
- Ulmus minor (olmo)

Essenze sempreverdi:

- Buxus sempervetris (bosso)
- Cedrus atlantica (cedro)
- Magnolia grandiflora (magnolia)
- Taxus baccata (tasso)

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

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

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

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

e. piazze pedonali

tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei

grafici 1:2000 ferme restando le quantità di P.R.G.; in caso di progettazione o disposizioni comunali, una quota pari al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.

f. parcheggi

queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi all'interno del contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli, e tali da contribuire singolarmente, o nel loro insieme, ad arricchire il paesaggio urbano.

A tal fine si propongono i seguenti criteri progettuali:

- la disposizione dei parcheggi deve essere logica e razionale e funzionalmente legata ai percorsi pedonali, per condurre, agli edifici di lavoro, commerciali e di interesse pubblico
- gli accessi di disimpegno devono essere ridotti al minimo, si consiglia uno per l'ingresso ed uno per l'uscita
- il corredo vegetale ed arboreo dovrà rispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali
- l'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari

g. viabilità di progetto

indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali di cui ai punti b, c, f, h, i, l, m, del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n° 384 del 27 aprile 1978 – Legge n° 13 del 9 gennaio 1989 e successive modificazioni.

art. 21 Tipologie edilizie

Gli elementi espressi nei grafici 1:2000 sono indicativi per forme, dimensione ed ubicazione.

Dovranno in ogni caso, essere mantenute nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, ed essere codificate nello strumento urbanistico attuativo.

1. conseguente all'antica

tipo edilizio le cui soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici e per la prosecuzione di elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte dal P.R.G. in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta.

2. unifamiliare

tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica isolata

3. bifamiliari

tipo edilizio caratterizzato da due unità architettoniche ripetute o simili

4. schiera

tipo edilizio caratterizzato da più di due unità architettoniche ripetute e continue.

Sono ammesse al massimo n° 6 unità

5. in linea, a cortina, a corte

tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi sviluppati su uno o più piani serviti da parti comuni

6. intervento coordinato

tipo edilizio caratterizzato da unità architettoniche indipendenti dalle tipologie principali, da definire con elementi formali e di disegno urbano, tramite una progettazione unitaria

art. 22

Crolli accidentali di edifici o parti di edificio

Negli interventi edilizi si avrà cura di evitare crolli anche accidentali mediante adozione degli opportuni accorgimenti tecnici atti a salvaguardare l'integrità del complesso edilizio. Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione delle parti demolite, purché documentate e nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

art. 23 Costruzioni accessorie⁵⁰

Nei nuovi interventi edilizi tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, devono essere compresi oppure, se distinti, armonicamente composti con l'edificio principale, sia nella forma, sia nei materiali.

Per i fabbricati esistenti, sono ammessi locali ad uso autorimesse, qualora ne siano sprovvisti, in eccedenza agli indici di P.R.G., nella misura massima di mq. 20 per ogni alloggio, e comunque complessivamente non superiori a 60 mq., anche staccati dal fabbricato principale qualora non sia possibile realizzarli in aderenza.

L'altezza massima intesa come media misurata dall'intradosso del solaio, delle costruzioni accessorie non può superare i ml. 2,50 fuori terra ed essere inferiore a m. 2,40 media.

I gazebo, i pergolati e le cassette in legno, in quanto privi di superficie e di volume, possono collocarsi secondo quanto previsto dalle norme del Codice Civile in materia di distanze da confini e da fabbricati di altra proprietà (non si applica la distanza prevista dalle norme del Codice Civile nei confronti del fabbricato in proprietà, per l'installazione di gazebo e cassette ricovero da giardino, a condizione che gli stessi non siano posti di fronte a porte e/o finestre). In particolare:

GAZEBO:

Sono da considerarsi pertinenze ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e soggetti al regime della Denuncia di Inizio Attività, i gazebo a servizio della residenza, limitatamente ad uno per alloggio, oltre al rispetto delle norme del Codice Civile, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, tali manufatti in struttura leggera devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- Altezza massima misurata nel punto esterno più alto non maggiore di ml. 2,50;
- Superficie coperta max = mq. 12,00 e comunque nel limite del 30% dell'area scoperta;
- La struttura dovrà essere in legno o ferro verniciato (sezione massima delle strutture non superiore a cm2 100,00) non può essere tamponata, ad eccezione di piante rampicanti e fili di sostegno; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali piante rampicanti, teli di colore tenue, stuoie, legno di minuto spessore (non superiore a cm 4,00) con soprastante tegola canadese o guaina bituminosa pigmentata rosso coppo o rame;
- La struttura dovrà avere pianta regolare (quadrata, circolare, esagonale, ottagonale);

PERGOLATI:

Sono da considerarsi pertinenze ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e soggetti al regime della Denuncia di Inizio Attività, i pergolati (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali), a servizio della residenza, limitatamente ad uno per alloggio, di abbellimento degli edifici principali. Dovranno comunque essere rispettate, oltre alle norme del Codice Civile, a quelle del Codice della Strada, a quelle di vincoli specifici ed a quelle sovraordinate alle disposizioni comunali, le seguenti prescrizioni:

- Altezza massima misurata nel punto esterno più alto non maggiore di ml. 2,50;
- Superficie coperta max per le zone residenziali = mq. 12,00 e comunque nel limite del 30% dell'area scoperta;
- Superficie coperta max per la zona agricola = mq. 16,00 e comunque nel limite del 30% dell'area scoperta;

⁵⁰ Variante n° 32

- La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o ferro verniciato a sostegno di piante rampicanti. Trattasi quindi di intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni (sezione massima delle strutture non superiore a cm2 100,00) e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata (salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti), ma è consentita la messa in opera di pannelli reticolati di sostegno per rampicanti. Può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, quali piante rampicanti, stuoie, teli ombreggianti.

Detti materiali non devono essere impermeabili.

CASSETTE RICOVERO DA GIARDINO:

Sono da considerarsi pertinenze ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e soggetti al regime della Denuncia di Inizio Attività, le cassette ricovero attrezzi da giardino, in struttura leggera di tipo prefabbricate (rimovibili previo smontaggio e non per demolizione) a servizio della residenza. Dovranno comunque essere rispettate, oltre alle norme del Codice Civile, a quelle del Codice della Strada, a quelle di vincoli specifici ed a quelle sovraordinate alle disposizioni comunali, le seguenti prescrizioni:

- Dovranno essere destinate all'esclusivo ricovero degli attrezzi da giardino;
- Superficie coperta max (escluse cornici e grondaie la cui sporgenza complessiva max consentita è di cm. 30) per le zone residenziali = mq. 9,00 e comunque nel limite del 30% dell'area scoperta;
- Superficie coperta max (escluse cornici e grondaie la cui sporgenza complessiva max consentita è di cm. 30) per la zona agricola = mq. 12,00 e comunque nel limite del 30% dell'area scoperta;
- Altezza massima misurata nel punto esterno più alto non maggiore di ml. 2,50;
- Copertura a due falde inclinate non meno del 30%;
- Nelle tipologie a schiera, bifamiliari e unifamiliari è consentita una casetta in legno per ogni alloggio.
- Nelle tipologie condominiali, un massimo di tre, accorpendo, eventualmente, tre superfici in una.
- La struttura e la tamponatura esterna dovrà essere in legno;
- La copertura può essere in coppo/tegola di laterizio, tegola canadese, guaina bituminosa pigmentata rosso coppo o rame.

Tale norma si applica in tutte le zone residenziali e nella zona agricola solo per quanto riguarda la realizzazione di gazebo, pergolati e cassette in legno

art. 24 Prevalenza tra contenuti

Nel caso di contraddizioni di previsioni tra il testo delle N.T.A. e gli elaborati grafici prevale quanto contenuto nel testo normativo.

Nel caso di contrasto di previsioni tra elaborati grafici prevalgono le previsioni dei grafici a scala maggiore.

Nel caso di contrasto tra gli elaborati e la relazione prevalgono le previsioni degli elaborati grafici.

Nel caso di contrasto tra norme generali del P.R.G. vigente e le norme specifiche della Variante prevalgono queste ultime.

art. 25 Misure di salvaguardia

Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore delle presenti N.T.A. le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

• 25.1 Delle concessioni edilizie approvate in data anteriore alle presenti N.T.A.

L'entrata in vigore (art. 51 della L.R. n° 61/85) della presente Variante al P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con la stessa, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termini di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine la concessione decade per la parte non realizzata.

• **25.2 Entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.**

Le presenti N.T.A. entrano in vigore 15 gg. dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

art. 26 Poteri di deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri in deroga alle presenti N.T.A., limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico.

art. 27 Norme abrogate

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari precedentemente emanate contrarie od incompatibili con le presenti norme.

art. 28 Nuove disposizioni legislative

L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modifichino o integrino disposizioni legislative esplicitamente citate nelle N.T.A., costituisce automatica modifica od integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli delle presenti norme.

ALLEGATO 1

COMUNE DI CAMPODORO
LEGGE REGIONALE N.61/85, ART. 30
ATTO D'OBBLIGO

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge, il signor:

.....che nel prosieguo verrà denominato "Ditta concessionaria":

PREMESSO

- che l'art. 30 della L.R. 61/85, riguarda l'ampliamento delle attività produttive esistenti alla data dello 01 / 01 / 1998, che l'art. 9 della L.R. 61/85, riguarda l'ampliamento delle attività commerciali esistenti alla data dello 01 / 01 / 1998, classificate dalla Variante al PRG, approvata con DGRV n° 4029 del 15/12/2000;

- che con riferimento alla delibera di C.C. n. in data ha deciso di avvalersi dei benefici consentiti dall'applicazione della Legge Regionale citata;

- che si prescrive che le concessioni per l'ampliamento siano subordinate alla stipula di un atto d'obbligo con cui si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti;

- che con deliberazione n. del..... esecutiva ai sensi di legge, il C. C. ha predisposto un atto d'obbligo unilaterale cui il presente si uniforma dando facoltà alla Giunta Municipale, di valutare di volta in volta il rispetto delle condizioni e dei requisiti di ampliamento previsti dalla Legge;

- che la Ditta Concessionaria, intendendo avvalersi delle agevolazioni per l'ampliamento ha presentato istanza al Comune per ottenere la concessione ad ampliare la propria attività adibita a.....nell'immobile così censito in Catasto:

Comune di Campodoro, Sez. Fg., mappali.....;

- che il progetto allegato alla richiesta conforme alla scheda progettuale allegata alle NTA,;

che l'ampliamento richiesto ha esaurito la prevista fase tecnico/istruttoria, con il parere favorevole della Commissione Edilizia nella adunanza del..... con protocollo n. ;

- che l'ampliamento viene realizzato nel rispetto della vigente legislazione nazionale e regionale ed alle norme, modifiche ed integrazioni dei regolamenti comunali di igiene e polizia urbana.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta Ditta, come sopra identificata, assume con la presente scrittura privata, formale ed irrevocabile impegno ad osservare le condizioni stabilite nel presente atto d'obbligo e precisamente:

1) La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto per cui chiede la concessione a costruire, acquisito agli atti del Comune al n....., prot. in data ivi comprese le opere di urbanizzazione (spazi di sosta e di verde attrezzato ed eventuali impianti di depurazione) secondo indicazioni delle schede progettuali, nei termini prescritti dall'art. 78 della L.R. 27.06.1985 n. 61;

2) La Ditta concessionaria giustifica la richiesta dell'ampliamento per esigenze relative a:..... e, a comprova di ciò ha presentato la seguente allegata documentazione:

3) Viene ancora dato atto che il progetto evidenzia la seguente situazione:

a) la superficie del fondo risulta di mq

b) l'attività, esistente alla data del 01.01.1998, attualmente configura una superficie coperta di mq

c) che sommata a quella coperta dell'ampliamento di progetto di mq; rappresenta un totale di mq

che è inferiore al 60% della superficie del fondo di cui al punto a) del presente comma;

4) La Ditta Concessionaria si impegna a destinare, per la sosta dei veicoli e a verde attrezzato, una parte dell'area, non inferiore al 10% della superficie del fondo (pertinenza attribuita) su cui insiste l'edificio di tipo produttivo e meglio evidenziata nelle planimetrie di progetto allegata agli atti del

Comune; per le attività commerciali il 100% della superficie lorda di calpestio dovrà essere destinata a parcheggio ;

5) L'importo degli oneri di urbanizzazione a carico della Ditta Concessionaria stabiliti dal Comune con delibera di C.C. n. in data ammonta complessivamente a: €

La somma menzionata verrà versata secondo quanto stabilito dall'art. 81 della L.R. n. 61/85 e secondo la sopracitata delibera consiliare;

6) La Ditta, a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti con il presente atto d'obbligo, ha costituito cauzione mediante polizza fideiussoria per l'importo di € (part al totale degli oneri primari e secondari, del contributo sul costo di costruzione) fino all'ottenimento del certificato di agibilità e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune, a garanzia del rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 4 relativi all'ampliamento.

- Nell'ipotesi di inadempienza delle obbligazioni di cui alla presente convenzione la Ditta Concessionaria suoi aventi causa autorizzano il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti prelievi che il Comune andrà a fare;

7) Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascerà la concessione edilizia dopo la stipula, la registrazione e la trascrizione del presente atto d'obbligo nei registri immobiliari;

8) Tutte le spese relative al punto precedente, nonché quelle inerenti e conseguenti alla stipula del presente atto, ivi comprese quelle inerenti al certificato di regolare esecuzione di cui al precedente punto 6), sono a totale carico della Ditta Concessionaria;

9) Il presente atto esplica validità ed efficacia fino alla data del certificato di agibilità.

10) Il presente atto sarà registrato con i benefici previsti dalle Leggi 01.06.1943 n. 666 e art 20 Legge 28.2.1977 n. 10.

11) Si autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere quest'atto esonerandolo da ogni responsabilità.

12) La Ditta Concessionaria esonera il Notaio autenticante dall'eseguire visure.