MONTEGALDA

VICENZA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE PARZIALE ART.50, COMMA 4, L.R. 61/85.

IL SINDACO
F.to Dr. ANDREA NARDIN

IL SEGRETARIO
F.to Dott. GIUSEPPE SPARACIO

Montegalda, 20.12.2016

IL PROGETTISTA DEL P.R.G. - ARCHITETTO BRUNO GABBIANI

IL PROGETTISTA DELLE VARIANTI – ARCHITETTO GIUSEPPE CAPPOCHIN

AGGIORNAMENTO A CURA DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MONTEGALDA: ARCH. GIORGIO MECENERO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE PRIMA

TITOLO 1°

PIANO REGOLATORE GENERALE

art. 1

Applicazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si applica a tutto il territorio comunale, secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni degli elaborati di progetto.
Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali.

art. 2

Elaborati di progetto del P.R.G.

Sono elementi costruttivi del P.R.G., oltre alle presenti norme, gli elaborati di seguito elencati:

Tav. 13.1 - P.R.G. - Intero territorio comunale
Tav. 13.3.1 - P.R.G. - Zona significativa del Capoluogo
Tav. 13.3.2 - P.R.G. - Zona significativa della frazione di Colzè
Tav. 13.3.3 - P.R.G. - Zona significativa dell'area produttiva
Tav. 13.3.4 - P.R.G. - Zona significativa della località Montecroce

Tav.	15.1	- P.R.G. - Edifici di valore storico, monumentale, artistico - P.R.G. - Beni culturali ed ambientali in zona agricola - P.R.G. - Edifici di valore ambientale (dalla scheda n° 2 alla scheda n° 200)
Tav.	15.2	- P.R.G. - Edifici di valore storico, monumentale, artistico - P.R.G. - Beni culturali ed ambientali in zona agricola - P.R.G. - Edifici di valore ambientale (dalla scheda n° 206 alla scheda n° 521)
Tav.	15.3	- P.R.G. - Edifici di valore storico, monumentale, artistico - P.R.G. - Beni culturali ed ambientali in zona agricola - P.R.G. - Edifici di valore ambientale (dalla scheda n° 523 alla scheda n° 670)
Tav.	15.4	- P.R.G. - Edifici di valore storico, monumentale, artistico - P.R.G. - Beni culturali ed ambientali in zona agricola - P.R.G. - Edifici di valore ambientale (dalla scheda n° 671 alla scheda n° 826)
Tav.	16.1	- scheda di edificio produttivo con intervento codificato
Tav.	16.2	- scheda di edificio produttivo con intervento codificato
Tav.	16.3	- scheda di edificio produttivo con intervento codificato

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 norme generali del P.R.G. vigente e le norme specifiche della Variante prevalgono queste ultime.

TITOLO 2°

INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

art. 3

Indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali si applicano in caso di piano urbanistico attuativo (P.U.A.).
Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento edilizio diretto (I.E.D.). I parametri fondiari e territoriali si applicano in via alternativa.
Quando siano previsti sia gli indici di fabbricabilità sia quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due indici che risulti più restrittivo.
Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi. Per le nuove costruzioni su lotti inedificati o liberati da preesistenze, gli indici minimi, che non vengono riportati, non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi.
Questa prescrizione non vale per le zone di tipo produttivo, nelle quali l'utilizzazione può essere inferiore.
Non sono ammessi interventi che riducano il volume esistente, quando esso non raggiunge il 75% dell'indice di zona. Sono altresì ammessi interventi che aumentano il volume esistente pur senza raggiungere il minimo previsto.
Ai fini del computo degli oneri e nella determinazione della capacità insediativa residenziale teorica ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi, la trasformazione da indici di utilizzazione (espressi in mq/mq.) ad indici di edificabilità (espressi in mc/mq.) va eseguita secondo la seguente formula:

(If) = (Uf) x 3

Definizioni:

a. Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di (P.U.A.), comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria.
La (St) è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

b. Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo (I.E.D.).
La (Sf) è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito, nonché delle aree a verde e parcheggio.

c. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie utile (Su) come definita nel successivo art. 4, espressa in metri quadrati costruibili per ogni mq. di superficie territoriale (St).$Ut = \frac{Su}{St}$ mq./mq.

d. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Per indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima superficie (Su) espressa in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).$Uf = \frac{Su}{Sf}$ mq./mq.

e. Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Per indice di fabbricabilità territoriale deve intendersi il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St).$It = \frac{V}{St}$ mc./mq.

f. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Per indice di fabbricabilità fondiaria deve intendersi il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf). $If = \frac{V}{Sf}$ mc./mq.

art. 4

Indici edilizi

a. Superficie utile (Su)

Per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di murature interne e perimetrali.
Nel computo della superficie utile devono includersi;

- le scale, i pianerottoli, i vani ascensore;
- gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml. 1,80 che formino un vano utile abitabile avente un’altezza media pari o superiore al minimo di legge;
- i corpi a sbalzo chiusi;

- i portici e le logge per le loro parti rientranti oltre i ml. 1,20;
- i locali seminterrati per la parte emergente rispetto al piano campagna oltre i cm 50.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- gli spazi porticati, ricavati all'interno del perimetro del fabbricato, se di uso pubblico;
- gli annessi rustici;
- le cabine elettriche, telefoniche o di distribuzione del gas ed altri vani tecnici;
- i sottotetti non abitabili, per le loro parti in cui l'altezza misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml. 1,80 e che non formino un vano utile abitabile avente un'altezza media pari o superiore al minimo di legge;
- i portici, le terrazze e le logge, rientranti fino alla profondità massima di ml. 1,20;

b. Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura, ad una quota maggiore di cm. 50 misurata dal piano di campagna rispetto al punto massimo dell'intradosso; non concorrono alla determinazione della superficie coperta gli aggetti e le logge, senza soprastanti corpi chiusi, per la parte in rientro o sporgenza fino a ml. 1,50, gli sporti di copertura per la parte a sbalzo inferiore a ml. 1,50 e le scale aperte a rampa unica, larghe fino a ml. 1,50.

c. Altezza del fabbricato (H)

Per altezza del fabbricato deve intendersi l'altezza massima fra quelle delle varie fronti, misurata dal piano di campagna originario alla quota d'imposta dell'ultimo solaio, sia esso orizzontale, sia esso inclinato (nel caso di solaio in legno con travi a vista l'altezza è riferita all'intradosso del tavolato). E' possibile interrompere i fronti nella falda di copertura per la realizzazione di balconi, abbaini, logge senza con ciò modificare l'altezza del fabbricato.
Nelle zone pianeggianti, ove il tessuto urbano sia già definito, con esclusione delle zone rurali, l'altezza va riferita alla quota del colmo strada o dal marciapiede stradale del fronte lotto.

d. Volume del fabbricato (V)

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

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra, con la sola esclusione dei volumi tecnici.
I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere e ad acconsentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, climatizzazione, pannelli solari, solare termico, geotermico, ecc.) che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del sottotetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.
Non sono invece da intendere come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.
In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

e. Numero dei piani

E' il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano di ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa, con le limitazioni dell'art. 69 del R.E..

f. Distanza dalle strade (Ds)

E' la distanza minima, della superficie coperta dal confine stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti.

g. Distanza dai confini (Dc)

E' la distanza minima, della superficie coperta dai confini di proprietà. Tale distanza può essere ridotta, previo consenso del confinante, espresso con atto pubblico allegato all'istanza di concessione o autorizzazione.
La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.

h. Distacco trai fabbricati (Df)

E' la distanza minima, tra le pareti e le parti di pareti che si fronteggiano.

i. Destinazione d'uso

E' la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali. Le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso

separato ed il reddito relativo. Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole, ecc.), poiché queste sono parti integranti del volume residenziale.
Al contrario si considera mutamento, se tali vani vengono nettamente separati dall'abitazione e se il loro uso non può essere legato alla stessa. Le destinazioni d'uso sono riportate alle seguenti principali categorie:

a. residenza, comprensiva di turismo ed alberghi;
b. attività produttive;
c. agricoltura;
d. attività terziarie e servizi.

l. Vani utili abitabili

Sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente. Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime. Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche suddette.

m. Costruzioni interrate

Sono i manufatti dotati di solaio o di copertura se di superficie non superiore a quella coperta dal fabbricato. Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura. Le destinazioni d'uso delle costruzioni interrate debbono riguardare strutture secondarie di servizio, come garage, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli.
In tali costruzioni è vietata la residenza.
In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni primarie a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, ecc.) purché venga realizzato idoneo impianto di aerazione e climatizzazione.

n. Lavori di ampliamento

Sono tutti quelli che consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica in aumento il volume dell'edificio prima esistente.

o. Lavori per modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni

Sono tutti quelli già previsti per il risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione, per la sola parte necessaria alla creazione dei locali relativi al miglioramento delle condizioni igieniche (ricavo di bagni, cucine, adeguamento della dimensione dei locali alle vigenti leggi e norme in materia).

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

p. Strutture accessorie

Le strutture accessorie costituite da strutture aperte quali pergole, pompeiane, berceaux, percorsi protetti di accessi ad edifici, costruite con materiali leggeri, appoggiate al suolo o ancorate agli edifici comunque non riconducibili a manufatti stabili, di uso continuativo per fini residenziali, produttivi, commerciali. Sono considerate strutture accessorie le casette in legno appoggiate al suolo con copertura a capanna non riconducibili a manufatti stabili, di uso continuativo per fini residenziali, produttivi, commerciali, con superficie coperta massima 8,00 mq ed altezza media massima interna 2,20 ml. Le strutture accessorie non sono assoggettate alle norme sulle distanze da confini, da fabbricati e dalle strade. Esse però non debbono in ogni caso costituire pregiudizio o pericolo per la visibilità della circolazione automobilistiche e debbono, comunque distare ml 1.5 (perimetro di massimo ingombro) dai confini. Distanze inferiori possono essere concesse previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto.

art. 5

Superficie fondiaria corrispondente

All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici del P.R.G..
La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto pubblico purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

art. 6

Definizione di particolari elementi architettonici

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

a. cortile

è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,50, con rapporto tra pareti che la circondano non superiore a ¼;

b. lastrico solare

è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

c. chiostrina

è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro è destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;

d. cavedio

è il rientro di una fronte edilizia rispetto ad una fronte del fabbricato.

TITOLO 3°

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
STRUMENTI DI ATTUAZIONE

art. 7

Modalità di attuazione del piano regolatore

Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati.
Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di Piano Regolatore Generale indicate e previste dalle presenti norme.

art. 8

Mezzi di attuazione del piano regolatore generale

Il Piano Regolatore Generale è attuato mediante:

a. i Piano Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.);
b. i Piani di Lottizzazione (P.d.L.) di iniziativa sia privata sia d'ufficio;
c. i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n° 167 e successive modifiche;
d. i Piani delle aree da destinare ad insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27, Legge 22 ottobre 1971 n° 865;
e. i Piani di Recupero, previsti dall'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n° 457;
f. il rilascio di concessioni o autorizzazioni edificatorie singole (intervento diretto).

E' comunque fatto salvo quanto previsto all'art. 11 della L.R. n° 61/85.
All'interno delle singole zone omogenee del Piano Regolatore Generale, il Comune potrà, con deliberazione consiliare, sentito il parere della Commissione Edilizia, fissare il perimetro di singoli ambiti territoriali a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e finalità determinate nel successivo articolo.
Tali interventi dovranno strutturarsi tenendo conto della organizzazione spaziale, funzionale ed infrastrutturale del contesto urbano.

art. 9

Contenuto dei piani attuativi

Gli strumenti (o Piani) attuativi di cui alle lettere a), e b) del precedente articolo (P.U.A.) hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito del relativo ambito territoriale.

Essi dovranno indicare:

a) la distribuzione delle superfici edificabili, di quelle destinate ad usi pubblici, ad attività speciali, sia di carattere privato che pubblico;
b) il tracciato e le caratteristiche (sezioni, tipologie, parcheggi) della viabilità principale;
c) l'involucro spaziale entro il quale dovrà svilupparsi la progettazione architettonica e le sue caratteristiche tipologiche ed ambientali;
d) la suddivisione in aree di edificazione e la distribuzione delle quantità di edificazione;
e) i rapporti di altezza, distanza e copertura che dovranno essere rispettati dalla progettazione architettonica, in esecuzione della prescrizione di zona del Piano Regolatore Generale;
f) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dall'edificazione e la stima dei costi relativi;
g) il computo degli standards urbanistici in relazione alle quantità di edificazione previste;
h) il completo rilievo delle alberature esistenti "nell'area di intervento";
i) i Piani Particolareggiati di esecuzione, inoltre, dovranno contenere la delimitazione dei comparti edificatori, ai sensi dell'art. 23 della Legge n° 1150/42, (L.U.).

art. 10

Il Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato (P.P.) è regolato dagli artt. 13 e seguenti della L.U. e della L.R. n° 61/85 (ora L.R. n.11/04) e costituisce il normale strumento attuativo ad iniziativa del Comune del Piano Regolatore Generale: ciascun Piano Particolareggiato deve estendersi all'intero ambito territoriale omogeneo del Piano Regolatore Generale.
L'ingiunzione ai proprietari di cui al c. 1° dell'art. 20 L.U. sarà dal Sindaco formulata con la notifica del decreto di approvazione del Piano Particolareggiato di esecuzione di cui all'art. 16 c. 10° L.U.; il termine assegnato per la dichiarazione di esecuzione spontanea delle previsioni del Piano Particolareggiato di esecuzione non

potrà essere superiore a 60 giorni; ove nel detto termine non pervenga al Sindaco la detta dichiarazione, lo stesso diffiderà i proprietari inadempienti ad eseguire i lavori previsti dal Piano Particolareggiato di esecuzione entro il termine minimo di 60 giorni.
Tutte le notifiche sono effettuate a mezzo dei Messi Comunali e, nel caso di lacunosità o di incertezza dell'indirizzo risultante dagli elenchi catastali potrà essere effettuata col rito degli irreperibili (art. 143 Cod. Proc. Civ.).
Decorso il termine fissato con la diffida di cui al 2° comma dell'art. 20 della L.U., salvo la sua proroga da concedersi con deliberazione consiliare, senza che sia intervenuta la dichiarazione di esecuzione spontanea da parte del singolo proprietario o del Consorzio, il Comune procederà alla espropriazione delle aree e degli edifici compresi nel singolo comparto.
Eventuali reliquati di aree pubbliche, ivi comprese le sedi stradali comunali, che risultino dismesse, per le quali l'approvazione del Piano Particolareggiato di esecuzione equivale a formale declassificazione, a valere ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 della Legge 12 febbraio 1958 n° 126, saranno attribuiti ai proprietari delle aree finitime, secondo i criteri stabiliti dall'art. 946 Cod.Civ. ed il relativo prezzo determinato ai sensi degli artt. 63 e 60 della Legge 25 giugno 1865 n° 2359.
Con la prima ingiunzione di cui al c. 3 del presente articolo, il Sindaco formulerà invito a ciascun interessato a dichiarare se intende avvalersi del diritto di cui all'art. 946 Cod.Civ., nello stesso termine ivi fissato; l'accettazione dell'offerta di acquisto comporta la computabilità dell'area relativa nella rispettiva caratura consortile; in caso di mancata accettazione dell'offerta si procederà ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 L.U..

art. 11

Il comparto edificatorio

Tutti i "lotti edificabili" in cui il Piano Particolareggiato di esecuzione è suddiviso ai sensi dell'art. 13 punto 4 L.U., devono essere costituiti in comparto edificatorio, ai sensi degli artt. 23 L.U. e 870 Cod.Civ.; la relativa campitura all'interno del Piano Particolareggiato di esecuzione equivale a formale "declaratoria di comparto".
A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzione della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria sia secondaria, previste all'interno del comparto, nonché quota parte proporzionale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterna al comparto, previste dal Piano Particolareggiato di esecuzione; tali contributi comprendono ed assorbono quelli di cui all'art. 6 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10. Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente comma sono comprese anche le aree di cui all'art. 24 L.U.

art. 12

Costituzione del consorzio di comparto

Qualora le aree comprese in un comparto edificatorio, come determinato al comma 1 del precedente articolo, appartengano a due o più proprietari la costituzione del consorzio di comparto di cui agli artt. 870 Cod.Civ. e 23 L.U. è obbligatoria e dovrà avvenire per atto pubblico. Il Consorzio avrà rilevanza per il Comune solo nel momento in cui copia autentica dell'atto costitutivo dello stesso sia acquisita al protocollo comunale.
Le notificazioni effettuate ai sensi del comma 2 del precedente articolo 10 ai singoli proprietari, non saranno rinnovate al Consorzio dagli stessi costituito. Ciascun proprietario potrà prendere visione presso la Segreteria Comunale delle dichiarazioni di esecuzione spontanea delle previsioni del Piano Particolareggiato di esecuzione rilasciate da altri proprietari delle aree comprese nel comparto.
La quota di partecipazione del consorzio di comparto (caratura consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale. La mancata adesione di un proprietario al Consorzio di comparto deve essere fatta constatare con invito a costituirsi avanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al Consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al Consorzio.
Su istanza del Consorzio che rappresenti almeno i tre quarti delle carature consortili, il Sindaco promuove, a favore del Consorzio, l'espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al Consorzio.
Devono partecipare al consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il Piano Particolareggiato di esecuzione preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo storico od artistico.
Ove il rapporto planivolumetrico relativo a tali edifici sia diverso da quello previsto dal Piano Regolatore Generale lo "ius aedificandi" residuo, come l'area da asservire a pertinenza di tali edifici, sono valutati dal Piano Particolareggiato di esecuzione.
Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di Consorzio di comparto. Ove all'interno di un comparto si ricavino aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del Comune al Consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.

art. 13

Procedimento successivo all'espropriazione

Qualora si sia proceduto, ai sensi del 4° comma del precedente articolo, all'espropriazione ivi menzionata, la prelazione di cui all'art. 19 L.U. viene esercitata in sede di alienazione ai pubblici incanti delle relative aree previste dall'art. 23 ultimo comma L.U., relativamente a ciascun edificio previsto dal comparto, dai proprietari dell'immobile che lo stesso sostituisce quanto a volumetria, o delle aree su cui lo stesso deve sorgere. In caso di parità di offerta l'entità è aggiudicata al proprietario che avrebbe avuto la maggior caratura consortile, determinata ai sensi del precedente articolo 12, ove il Consorzio di comparto fosse stato costituito.
Nel bando di alienazione delle aree espropriate è precisato il termine massimo entro ci i lavori dovranno venire iniziati ed ultimati. L'inosservanza di tali tempi (salvo proroga da concedersi per dimostrata necessità con deliberazione consiliare), così come il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione, comporterà di pieno diritto la decadenza dall'aggiudicazione. Il Sindaco pronuncia la intervenuta decadenza ed anche contestualmente bandisce il nuovo incanto.
In caso di inadempimento dell'aggiudicando e di decadenza dell'aggiudicazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 587 Cod. Proc. Civ.
Dopo che il primo incanto, limitato ai proprietari espropriati, sia andato deserto, si procederà a successivo nuovo incanto, aperto a tutti. Se anche tale incanto sia andato deserto si può procedere a trattativa privata nel rispetto delle norme vigenti; in ogni caso si applicheranno le disposizioni di cui al comma 2 del precedente articolo 11.
L'aggiudicazione dell'area non equivale al rilascio di concessione edificatoria per le opere previste dal Piano Particolareggiato di esecuzione.

art. 14

Rilascio della Concessione edificatoria (ora Titolo Abilitativo) all'interno del Piano Particolareggiato di esecuzione

All'interno del comparto potranno essere rilasciate più concessioni edificatorie; per ciascun edificio previsto peraltro dovrà essere rilasciata una sola concessione unitaria; in tal caso la comunione incidentale derivante dal comparto si trasferisce in condominio dell'edificio, regolato secondo la caratura consortile originaria.
Nessuna concessione edificatoria potrà essere rilasciata all'interno del comparto prima che sia completata l'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al di comparto, ovvero prima che sia pagato dal Consorzio stesso il prezzo di

aggiudicazione delle aree espropriate, ai sensi del comma 4 dell'art. 12 delle presenti norme.
Il pagamento di tutti gli oneri di cui al comma 2 del precedente art. 11 dovrà essere effettuato all'atto del rilascio di ciascuna concessione edificatoria; eventuale rateizzazione potrà, contro opportune garanzie eventualmente anche reali, essere accordata dalla Giunta Municipale, che viene a ciò espressamente delegata.

art. 15

Disposizioni finanziarie

La relazione finanziaria di cui all'ultimo comma dell'art. 13 L.U., redatta ai sensi dell'art. 30 della stessa legge, non comporterà impegno di spesa per il Comune. Eventuali spese occorrenti per la realizzazione di opere previste dal Piano Particolareggiato di esecuzione potranno essere stanziate con successive deliberazioni, che potranno impegnare all'uopo i fondi costituiti ai sensi dell'art. 12 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10, ovvero essere imputate in partita di giro, in attesa dell'espletamento degli incanti di alienazione delle aree eventualmente espropriate.
La rendita di cui al penultimo comma dell'art. 23 L.U. va determinata senza alcun riferimento all'indennità determinata in sede di espropriazione dell'area relativa; il relativo importo sarà versato nell'apposito conto istituito dall'art. 12 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10.

art. 16

Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

Il Comune individua, nell'ambito dello strumento urbanistico generale, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.
Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale.
Nell'ambito di tali zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo articolo 17.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale.
Qualora tale strumento subordini il rilascio della concessione alla formazione del Piano Particolareggiato, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.
Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune ed a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n° 10.

art. 17

Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente

I piani di recupero sono disciplinati dal capo II, art. 15 nonché dal capo IV e dal capo V della Legge Regionale n° 61/85.

art. 18

(omissis)

art. 19

Agevolazioni creditizie per gli interventi di recupero

Gli interventi di cui sopra e quelli previsti dai Piani Particolareggiati, ove esistenti, purché convenzionati ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n° 10, fruiscono delle agevolazioni creditizie di cui all'articolo 16 della Legge 457/1978, per le quali si applicano le disposizioni di cui agli artt. 17, 19, 20 e 21 della stessa Legge.
Nel caso in cui gli interventi che fruiscono delle suddette agevolazioni creditizie siano effettuati da imprese o da cooperative, le abitazioni recuperate possono essere

cedute o assegnate esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di abitazioni di edilizia economica e popolare.
La cessione o l'assegnazione può essere disposta a favore dei precedenti occupati anche se non sono in possesso dei predetti requisiti. In tal caso gli stessi non possono fruire del contributo pubblico.

art. 20

Lottizzazioni

I Piani di Lottizzazione sono obbligatori per le parti destinate a nuovi complessi insediativi residenziali ed a nuovi insediamenti per attività industriali, artigianali ed assimilabili, di cui alle norme del presente Regolamento; sono altresì obbligatori ogni qualvolta sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, o il potenziamento di quelle esistenti.
I Piani di Lottizzazione debbono organicamente inquadrarsi nel disegno di Piano Regolatore Generale verificandone l'attendibilità attuativa, anche riguardo ai tempi di esecuzione del Piano suddetto. A cura del Comune vengono graduate nel tempo le varie iniziative in modo che, nelle fasi di attuazione, non si verifichino squilibri nel rapporto tra insediamenti, infrastrutture ed attrezzature sociali.

art. 21

Norme per la redazione dei piani di lottizzazione

Nelle zone, soggette ad obbligatoria formazione del Piano di Lottizzazione, qualora questo non sia ancora stato predisposto dal Comune, nonché per ogni altra area il cui sfruttamento edilizio presupponga uno strumento attuativo, i proprietari singolarmente o riuniti in Consorzio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150, possono proporre un Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche, di iniziativa privata comprendente una zona ben definita, unitaria ed organica.
I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica devono prevedere:

a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G.;
b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente, definita mediante planivolumetria;

c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;

d) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione, la larghezza della carreggiata dovrà essere conforme alle norme tecniche costruttive vigenti al momento della loro attuazione.
Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia iscrivibile un cerchio di diametro pari al doppio della dimensione della carreggiata prevista dalle norme tecniche costruttive vigenti. Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello.
L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme.
Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume ed al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.
Si devono prevedere isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e, ove occorre, piste di accelerazione e decelerazione.
Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a ml. 5 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.
Un adeguato (art. 25 della L.R. n° 61/85 ora atti di indirizzo della L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr.) numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.
I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 1,5 devono essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.
Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G.
Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo, secondo un progetto da concordare con il Comune.
Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione, di cui al precedente articolo 20.
La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde ed i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, di cui al punto d) del presente articolo devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali, ed alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.

E' comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 16 della L.R. n° 61/85 (ora L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr.).

art. 22

Apertura di accessi e strade private

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.
Il Sindaco può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.
Per gli innesti valgono le disposizioni dell'articolo precedente.

art. 23

Strumenti urbanistici attuativi

Il P.R.G. individua con apposito simbolo i perimetri delle zone soggette a strumento urbanistico attuativo.
Nell'ambito di ogni S.U.A. fermo restando l'impegno all'attuazione unitaria, anche a mezzo di Piano Particolareggiato o lottizzazione d'ufficio, è possibile la lottizzazione anche per le frazioni che, in rapporto all'ampiezza dello stesso
S.U.A. consentano la progettazione di insediamenti organici; tali frazioni dovranno essere integrate alla viabilità esistente, comprensive della quota parte di standards, evitando relitti inutilizzabili; in tal caso il Comune deve approvare preventivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale, soggetta a mero controllo di legittimità, uno studio generale di massima che comprenda tutto l'ambito del S.U.A..
Prima di procedere all'attuazione per stralci, il Comune dovrà comunicare, a mezzo raccomandata R.R., lo studio generale a tutti i proprietari, con invito a comunicare l'eventuale accettazione entro 30 giorni.
Lo strumento urbanistico potrà prevedere, nel rispetto dell’art.11 dellaL.R. n.61/85 (art.48 della L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr.), limitate modificazioni del proprio perimetro, con il limite massimo del 10%, sia in conseguenza della definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, sia per evitare procedure espropriative ai sensi del penultimo comma dell’art. 60 della L.R. n° 61/85 nei confronti di eventuali proprietà marginali dissenzienti.

Sono inoltre ammesse, sempre ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 47/93 e dell'art. 11 della L.R. n° 61/85 (art.48 della L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr.) trasposizioni di zone per le motivazioni di cui al punto precedente, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello strumento attuativo e senza riduzione della superfici per servizi.

art. 24

Piani di lottizzazione d'ufficio

Il Sindaco può notificare ai proprietari delle aree edificabili, comprese in zone per le quali non sia previsto dal Piano Regolatore Generale il Piano Particolareggiato di esecuzione come unico strumento attuativo, invito a presentare, previa eventuale costituzione del Consorzio di cui al precedente capitolo secondo, il progetto di lottizzazione e lo schema della relativa convenzione, che dovranno interessare la totalità delle aree comprese in ciascuna "area di intervento", determinata ai sensi del comma 2° dell'art. 28 L.U., entro congruo termine, non inferiore a giorni sessanta dalla data della notifica.
Qualora il termine, come al precedente comma fissato, non venga osservato da tutti indistintamente i proprietari delle aree comprese nell'area di intervento", il Sindaco provvederà alla redazione del progetto di Piano di Lottizzazione comprensivo della relativa convenzione, eventualmente assumendo come proprio il progetto presentato da alcuni, progetto che, sentito il parere della Commissione Edilizia e dopo l'approvazione del Consiglio Comunale, viene inviato al CO.RE.CO. secondo le modalità previste dalla L.R. n° 61/85 e successive modifiche ed integrazioni (ora L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr.).
Il Piano di Lottizzazione redatto ai sensi del secondo comma del presente articolo, potrà individuare singoli "lotti edificabili", che possono comprendere anche aree appartenenti a diversi proprietari, che costituiscono comparti edificatori. In tal caso la campitura del singolo comparto all'interno del Piano di Lottizzazione equivale a formale "declaratoria di comparto".
Nella formazione di comparti dovrà essere assicurata la previsione organica delle infrastrutture relative all'intero Piano di Lottizzazione, con la determinazione dell'ammontare dei contributi di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, relativa ed a carico dei singoli comparti.
Ottenuto il nullaosta di cui al secondo comma precedente, il Sindaco notifica ai proprietari delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione l'invito ad accettare il piano predisposto ed a sottoscrivere la convenzione; il termine assegnato non può essere superiore a giorni sessanta; nell'eventuale esecuzione spontanea delle previsioni del Piano di Lottizzazione o del comparto, debbono essere rispettati i termini che il Comune assegna per l'esecuzione delle varie opere di urbanizzazione.

Decorso inutilmente il termine assegnato ai sensi del comma precedente, in mancanza di comunicazione della formazione del consorzio di lottizzazione, ove non siano previsti più comparti, il Sindaco chiede l'espropriazione delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione, o nel singolo comparto in cui lo stesso sia stato suddiviso; nello stesso modo si procede ove i termini assegnati per l'esecuzione spontanea, ai sensi dell'ultima parte del precedente comma, non siano rispettati.
Alla lottizzazione di iniziativa comunale si applicano, con gli opportuni adattamenti, le disposizioni contenute negli articoli 9 e seguenti, del presente Regolamento.

art. 25

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ed il Piano per gli Insediamenti Produttivi

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e per gli Insediamenti Produttivi sono regolati dalle leggi speciali che rispettivamente li prevedono.

art. 26

Piani Urbanistici Vigenti

Negli strumenti urbanistici vigenti indicati con apposite perimetrazioni nelle Tavole 13.1, 13.2 e 13.3 sono confermate le norme di attuazione, le previsioni di zona, gli indici urbanistici, gli indici edilizi e le distanze precedentemente approvate con i suddetti piani attuativi ed ogni altra norma prevista nelle relative convenzioni.

Le zone di espansione residenziale oggetto di piani attuativi vigenti indicati con specifico cartiglio, sono comunque classificate zone tipo C2.
Gli Strumenti Attuativi vigenti, recepiscono le eventuali Varianti introdotte dallo Strumento Generale (P.R.G.) una volta che quest’ultimo è divenuto efficace.

art. 27

L'intervento diretto

Nelle zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi dalle previsioni di Piano Regolatore Generale, le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal Piano Regolatore Generale e dal presente Regolamento e previo pagamento di tutti i contributi di cui alla Legge 28 gennaio 1977 n° 10.
Con la concessione edificatoria di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, su conforme parere della C.E., prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui al D.Leg. 490/99 (ex Legge 1 giugno 1939 n° 1089, Legge n° 1497/39 e n° 431/85) (ora D.Leg. n.42/2004). Per i fabbricati esistenti, anche in presenza di uno strumento urbanistico attuativo S.U.A. vigente o schedati dal P.R.G. o dal P.P., ma privi di uno specifico grado di protezione, è ammessa la demolizione senza ricostruzione. Tale intervento è consentito anche quando non è espressamente indicato nelle schede di intervento.

art. 28

Costruzioni in aderenza

E' consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti previo accordo tra proprietari confinanti.

art. 29

Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi ed impianti pubblici

Nelle aree per le quali il Piano Regolatore Generale prescrive l'adozione di uno strumento attuativo o comunque sottoposte ad intervento attuativo, la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (aree verdi, parcheggi, ecc.) ricadenti all'interno dell'area di intervento, può venire collocata, sempre all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella indicata dal Piano Regolatore Generale, qualora tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione e la superficie complessivamente destinata a tali infrastrutture venga in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione.
I contributi di urbanizzazione secondaria saranno versati nel conto previsto dall'art. 12 Legge 28 gennaio 1977 n° 10 ed utilizzati per l'acquisizione delle aree che il Piano Regolatore Generale destina ad impianti pubblici.

PARTE SECONDA

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO 1°

COORDINAMENTO URBANISTICO

art. 30

Definizione della disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica è relativa all'uso del territorio, ne riguarda tutti gli aspetti conoscitivi, normativi e gestionali e concerne le operazioni di salvaguardia e di trasformazione del suolo, nonché la protezione dell'ambiente.

art. 31

Zone territoriali omogenee

Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato Piano Regolatore Generale è suddiviso in:

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

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

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

ZONE D - parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali od artigianali o commerciali all'ingrosso;

ZONE E - parti destinate a zone agricole;

ZONE F - parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, aree di rispetto, verde pubblico, vincoli speciali.

art. 32

Zone residenziali

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

In esse sono ammesse le seguenti destinazioni:

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- laboratori artigianali e di servizio che non procurano rumori, fumi od odori molesti (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di 251 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1.001 mc., limitatamente ai piani terra degli edifici;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché ne sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago;
- per le aree attualmente occupate dal Consorzio Agrario e dal Macello di tipo C2.1 la quota destinata ad attività commerciali dovrà essere prevista nella misura minima del 20% e ad attività direzionali nella misura minima del 10%.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

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

Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.
Per ogni fabbricato, o complesso di fabbricati, dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli, nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc., disposti in appositi spazi ricavati all'aperto o sotto i fabbricati.
Inoltre, debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali e direzionali nella misura di mq. 100 per ogni 100 mq. di superficie lorda destinata a dette attività

art. 33

Zone (A) agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale

Destinazioni d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 32;

INTERVENTI AMMESSI

A) Fabbricati

All'interno di queste zone sono consentite le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo.
Gli interventi devono tendere alla valorizzazione dei caratteri architettonico-decorativi degli edifici, dei quali debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative.
Per gli edifici vincolati ai sensi della D.Leg. 490/99 (ex Legge 1089/39) (ora D.Leg.n.42/2004) è fatto obbligo del parere della Soprintendenza ai Monumenti.
Ai sensi dell'art.23-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 introdotto dall'art.30, comma 1, lettera f), della L. 9 agosto 2013, n.98, all'interno delle zone omogenee A) di cui al D.M. 2 aprile 1968, n.1444, non trova applicazione la Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art.19 della L. 7 agosto 1990, n.241 per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma, per gli edifici o loro parti identificati con scheda di intervento aventi grado di protezione n.1, 2 e 3.

1) Altri interventi possono essere ammessi a seguito dell'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, a tal proposito in caso di intervento con P. di R. l'area deve intendersi dichiarata degradata ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78, nel quale gli edifici compresi nelle suddette aree verranno classificati, a mezzo di schede da concordarsi con la Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici secondo i valori di arte, di storia, di cultura o, semplicemente, di ambiente urbanistico o architettonico tradizionale.

In misura del maggiore o minore valore accertato, verrà assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione:

- **grado di protezione 1:** edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;
- **grado di protezione 2:** edifici di valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza tuttavia investire la totalità dell'organismo;
- **grado di protezione 3:** edifici di valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione:

3a) di tutti gli elementi esterni;
3b) di una parte delle strutture esterne.

- **grado di protezione 4:** edifici di nessun carattere:

  4a) di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e non si possa escludere la demolizione;
  4b) di evidente carattere di superfetazione per i quali è implicita la demolizione.

2) Indipendentemente da quelli assegnati ai singoli edifici, analoghi gradi di protezione saranno stabiliti per complessi edilizi che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico o tradizionale, anche in relazione all'ambiente circostante;

3) a ciascun grado di protezione dovrà corrispondere un particolare modo di intervento ad esso conseguente.
Potranno essere ammessi gli interventi singoli, previsti dall'art. 31 della Legge 457/78, ove il Comune non individui la zona ai sensi del terzo comma dell'art. 16. In tali interventi singoli, comunque, non è consentito occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche se provvisorie, giardini, cortili e cavedi, nonché modificare le strutture di copertura per la formazione di volumi tecnici o di sottotetti abitabili, ed in genere effettuare ampliamenti. Sono ammessi i cortili e le chiostrine.

B) Parchi, giardini, aree verdi in genere

E' fatto obbligo di conservare sia le essenze sia i tappeti erbosi esistenti.
I progetti e gli studi di cui al precedente punto A), relativi ai fabbricati, devono essere estesi ai parchi, giardini ed alle altre aree scoperte di pertinenza e devono essere accompagnati da una esauriente documentazione fotografica ambientale.
Per questa zona, infine, si intendono valide tutte le norme di cui al D.Leg. 490/99 (ex Legge n° 1497/39) (ora D. Leg.n.42/2004).

art. 34

Edifici, aggregazioni, manufatti di antica origine, dotati di caratteri di valore monumentale, storico, artistico, ambientale o di cultura materiale, o costituenti bene culturale tipico della zona rurale

Gli edifici, le loro aggregazioni ed i manufatti individuati con apposita simbologia nelle tavole del P.R.G. sono provvisti di caratteri di valore storico, artistico, ambientale o di cultura materiale.
In tali manufatti e nelle relative aree di pertinenza diretta sono ammessi i soli interventi previsti dalle schede specifiche di cui all'allegata tav. n° 15 del P.R.G..

Oltre alle destinazioni d'uso della zona di appartenenza, e fatto salvo quanto previsto nelle schede, è ammesso, per gli edifici in zona agricola "E", il loro utilizzo a scopi residenziali limitatamente a quelli individuati con i gradi di intervento n° 1 - 2 -3 - 4 - 5 con unità di superficie utile non minore di 120 mq. così come definita dall'art.4 delle N.T.A., esclusa la superficie dell'autorimessa, per i nuovi alloggi oltre il primo.
Nei fabbricati individuati con i gradi di intervento n° 6 – 7 è ammesso l'ampliamento delle unità abitative, ai sensi dell'art.44 della L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr., utilizzando esclusivamente gli eventuali annessi rustici nell'area di pertinenza sotto specificata, purché operato nel pieno rispetto dei loro caratteri tipologici e storico-architettonici.
Nelle aree di pertinenza diretta dell'edificato aventi grado di intervento n° 1 - 2 -3, come perimetrate nelle schede di cui al citato allegato tav. n° 15, è fatto divieto di modificare la morfologia originaria dei luoghi e delle alberature, se non previa approvazione di un apposito progetto di restauro delle superfici scoperte, redatto con la finalità di ricomporre il carattere originario dei luoghi o di conferire ai medesimi una definizione compatibile con il loro valore.
I manufatti e gli elementi provvisti di maggior pregio architettonico presenti nelle aree di pertinenza ed in genere nel territorio, identificati o meno nelle schede di cui alla tav. n° 15 devono essere conservati e, se necessario restaurati.
Ogni intervento in tali edifici deve essere comunque preceduto da apposita indagine eseguita come prescritto all'articolo 10, punto B.2 del Regolamento Edilizio.
Sono fatte salve le competenze delle Soprintendenze ai sensi del D. Leg. 490/99 (ex Leggi 1089/39 e 1497/39), della Provincia e del Comune ai sensi del D. Leg. 490/99 (ex Legge 8 marzo 1985 n° 431) e L.R. 63/94.
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 è ammessa la dimostrazione di appartenenza di parti funzionali di questo a diverso grado di protezione da quello previsto dal P.R.G.; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statiche o indagini non distruttive.
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;

Nell'ambito degli interventi di restauro valgono le seguenti norme generali:

- il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive, nonché degli elementi decorativi;
- l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico.

L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura:

- il ripristino o l'apertura di nuovi fori è consentito e/o prescritto e dovranno essere dimensionati nel rispetto della posizione, della forma, dei materiali delle aperture originarie;
- si ritiene ammissibile la suddivisione dell'edificio in più unità immobiliari, qualora non vengano suddivisi od interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettone dipinto.

Sono inoltre ammesse le opere di restauro che potranno giungere, per destinazioni d'uso compatibili con quella originaria, a interventi che, senza compromettere gli elementi ed i sistemi da assoggettare alla conservazione, prevedano:

- adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi verticali;
- adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi orizzontali, anche con collegamenti e suddivisioni di unità immobiliari originarie;
- adeguamenti delle quote delle strutture orizzontali dei piani degli edifici, anche se già utilizzati per la funzione residenziale purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alla modifica.

GRADO 1

Restauro filologico

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

GRADO 2

Restauro conservativo

Edifici di notevole valore storico architettonico di cui si prescrive di conservare l'apparato architettonico interno ed esterno. Sono consentite le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze nel rispetto delle forme, funzioni e sistemi originali. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente.

GRADO 3

Restauro propositivo

Edifici di valore storico architettonico di cui si prescrive la conservazione e ripristino dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno. Sono consentite le operazioni tese alla valorizzazione degli elementi caratteristici esistenti con la possibilità di rinnovo e sostituzione di quelle parti di edificio degradate ed irrecuperabili nel rispetto delle forme e materiali originari.

GRADO 4

Ristrutturazione parziale di tipo A

Edifici di modesto valore storico e/o architettonico, dei quali si prescrive di conservare la veste architettonica esterna e parzialmente l'impianto distributivo interno. Sono consentite 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 interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio. E' consentita la parziale e/o totale demolizione con uguale ricostruzione del fabbricato esclusivamente per inderogabili motivi statici da dimostrare mediante perizia statica giurata da parte di professionista abilitato corredata di documentazione storica dei vari interventi sul manufatto, fotografica, analisi statica e/ o indagini non distruttive. Nel caso di demolizione e ricostruzione totale del fabbricato sono ammesse limitate modifiche alla quota di imposta del fabbricato per motivi igienico-sanitario e di salubrità dei locali. Sono esclusi nuovi vani interrati.

GRADO 5

Ristrutturazione parziale di tipo B

Edifici di valore documentale (edilizia minore) di cui si prescrive di conservare la veste architettonica esterna. Sono consentite le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, devono comunque essere mantenute tutte le forometrie originarie costituenti partiture nei modi previsti dal

GRADO 4 con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali interni. Sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio. E' consentita la parziale e/o totale demolizione con uguale ricostruzione del fabbricato esclusivamente per inderogabili motivi statici da dimostrare mediante perizia statica giurata da parte di professionista abilitato corredata di documentazione storica dei vari interventi sul manufatto, fotografica, analisi statica e/ o indagini non distruttive. Nel caso di demolizione e ricostruzione totale del fabbricato sono ammesse limitate modifiche alla quota di imposta del fabbricato per motivi igienico-sanitario e di salubrità dei locali. Sono esclusi nuovi vani interrati. Sono esclusi dalla demolizione e ricostruzione i fabbricati assoggettati a vincolo monumentale ai sensi del D.Leg.n.42/2004 fatto salvo il parere dell'Autorità competente.
Per gli edifici ricadenti nell'aggregato abitativo Z.T.O. E4 sono consentite, nell'ambito del recupero funzionale degli stessi, nuove forometrie adeguate alle nuove destinazioni d'uso, comunque coerenti con i caratteri architettonici del complesso edilizio. Le proposte dovranno essere precedute da una documentata analisi dell'intero fronte edilizio prospettante lo spazio pubblico.
Qualora si tratti di edifici vincolati ex art. 10 della L.R. 24/85, si dovranno utilizzare le tipologie delle zone agricole, come pure i materiali e che comunque l'impianto forometrico non dovrà essere stravolto ma possibilmente ricomposto.

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 con limitate e appropriate modifiche alla sagoma e al sedime di quella preesistente nel rispetto della volumetria esistente attraverso una idonea ricomposizione tipologica e formale.
In occasione degli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati è possibile l'adeguamento delle altezze interne secondo le norme vigenti.

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.
Sono consentiti 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, purché gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale nel rispetto delle tipologie insediative storiche. In occasione degli

interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati è possibile l'adeguamento delle altezze interne secondo le norme vigenti.

Ogni grado di tutela consente comunque l'applicazione dei gradi precedenti.

GRADO 8

Demolizione

Edifici e/o loro porzioni incompatibili con il tessuto morfologico esistente per i quali non è possibile un loro recupero volumetrico. Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.R.G..

art. 35

Zone "B" residenziali di completamento

Tali zone sono identificate nelle planimetrie 13.3.1 e 13.3.2.
L'attuazione di queste zone avviene a mezzo di concessioni edilizie singole o plurime.

ZONA B1 INTENSIVA

1) Destinazione d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 32;
2) tipologia edilizia: l'edificazione deve essere conseguenziale alla tipologia prevalente nella zona (edifici isolati od in linea);
3) l'indice di utilizzazione fondiaria massimo (Uf): 0,70 mq./mq.;
4) superficie coperta massima (Sc): 40% dell'area di lotto;
5) altezza massima (H): ml. 12,00;
6) numero massimo dei piani: 4 oltre il piano interrato;
7) lunghezza massima delle fronti: senza limitazioni - sono ammesse le costruzioni sul confine laterale, previo consenso dei proprietari confinanti;
8) distanza minima dai confini (Dc): 1/2 H con un minimo di m. 6;
9) distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10;
10) distanza minima dal ciglio stradale (Ds): è ammessa la costruzione in allineamento con le costruzioni preesistenti;
11) in questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a cortile pavimentato o a giardino con alberature.
12) altezza recinzione ml. 1.5 (parte cieca cm. 30) o uniformata alle esistenti..

ZONA B2 SEMINTENSIVA

1) destinazioni d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 32;
2) tipologia edilizia: l'edificazione deve essere conseguenziale alla tipologia prevalente nella zona (edifici isolati o in linea);
3) indice di utilizzazione fondiaria massimo (Uf): 0,5 mq./mq.;
4) superficie di coperta massima (Sc): 30% dell'area del lotto;
5) altezza massima (H): ml. 9,50;
6) numero massimo dei piani: 3 oltre il piano interrato;
7) distanza minima dai confini (Dc): 1/2 H con un minimo di m. 5;
8) distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10;
9) distanza minima dal ciglio stradale (Ds): è ammessa la costruzione in allineamento con le costruzioni preesistenti;
10) in questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a cortile pavimentato o a giardino con alberature.
11) altezza recinzione ml. 1.5 (parte cieca cm. 30) o uniformata alle esistenti;
12) secondo i criteri, parametri e dati dimensionali della scheda "C" di cui all'allegato "A" delle presenti N.T.A. che prevale rispetto agli indici di cui ai punti precedenti.

ZONA B3 ESTENSIVA

1) destinazioni d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 32;
2) tipologia edilizia: l'edificazione deve essere conseguenziale alla tipologia prevalente nella zona (edifici isolati);
3) indice di utilizzazione fondiaria massimo (Uf): 0,35 mq./mq.;
4) superficie di coperta massima (Sc): 25% dell'area del lotto;
5) altezza massima (H): ml. 6,60;
6) numero massimo dei piani: 2 oltre il piano interrato;
7) distanza minima dai confini (Dc): 1/2 H con un minimo di m. 5;
8) distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10;
9) distanza minima dal ciglio stradale (Ds): ml. 5,00 qualora su lotti finitimi esistano edifici è ammessa la costruzione in allineamento ad essi;
10) in questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a cortile pavimentato o a giardino con alberature.
11) altezza recinzione ml. 1.5 (parte cieca cm. 30) o uniformata alle esistenti.

Per gli edifici residenziali esistenti, nelle zone di completamento (B1 - B2 - B3), che abbiano saturato l'indice di utilizzazione fondiaria alla data di adozione della presente variante al P.R.G., sono consentiti interventi di ampliamento, anche oltre tale limite, in misura non superiore a mc. 30 per ogni residenza, una sola volta.

art. 36

Zone "C2" residenziali di espansione

In queste zone l'edificazione è subordinata all'esistenza di uno strumento urbanistico attuativo approvato.
Per l'area attualmente occupata dal Consorzio Agrario il piano attuativo dovrà prevedere e sviluppare le ipotesi di viabilità e parcheggi, nonché della tipologia del nuovo edificio secondo le indicazioni date alla scala 1/2000, prevedendo la contemporaneità dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e cessione dell'area per attrezzature di interesse comune (istruzione) prevista all'interno del S.U.A..

ZONA C2.1 INTENSIVA

1) Destinazione d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 32; nell'area attualmente occupata da Consorzio Agrario è consentito l'insediamento di una grande superficie di vendita, il cui volume edilizio sia integrato con la residenza;
2) tipologia edilizia: edifici in linea, a blocco, a corte;
3) l'indice di utilizzazione territoriale massimo (It): 0,80 mq./mq.;
4) superficie coperta massima (Sc): 40% dell'area di lotto;
5) altezza massima (H): ml. 10,50
6) numero massimo dei piani: 3 oltre al piano interrato;
7) lunghezza massima delle fronti: ml. 50,00;
8) distanza minima dai confini (Dc): non inferiore a 0,5 volte l'altezza del fabbricato con minimo di ml. 5,00;
9) distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10;
10) distanza minima dal ciglio stradale: in conformità all'art. 9 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444;
11) le superfici scoperte devono essere destinate a giardino con alberature;
12) altezza recinzioni ml. 1,5 (parte cieca cm. 30) o uniformata alle esistenti.

ZONA C2.2 ESTENSIVA

1) destinazioni d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 32;
2) tipologia edilizia: edifici del tipo isolato, a schiera, in linea e a corte;
3) indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,4 mq./mq.;
4) superficie di coperta massima (Sc): 30% dell'area del lotto;
5) altezza massima (H): ml. 6,60;
6) numero massimo dei piani: 2 oltre il piano interrato;
7) lunghezza massima delle fronti: ml. 30,00;
8) distanza minima dai confini (Dc): non inferiore a ml. 5,00;

9) distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore a ml. 10;
10) distanza minima dal ciglio stradale (Ds): ml. 5,00;
11) in questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o orto con alberature;
12) altezza recinzioni ml. 1,5 (parte cieca cm. 30) o uniformata alle esistenti;
13) secondo i criteri, parametri e dati dimensionali delle schede "B" e di dettaglio "D" di cui all'allegato "A" delle presenti N.T.A.

ZONA C2.3 ESTENSIVA

1) destinazioni d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 32;
2) tipologia edilizia: edifici del tipo isolato, a schiera, in linea e a corte;
3) indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,25 mq./mq.;
4) superficie di coperta massima (Sc): 30% dell'area del lotto;
5) altezza massima (H): ml. 6,60;
6) numero massimo dei piani: 2 oltre il piano interrato;
7) lunghezza massima delle fronti: ml. 30,00;
8) distanza minima dai confini (Dc): non inferiore a ml. 5,00;
9) distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore a ml. 10;
10) distanza minima dal ciglio stradale (Ds): ml. 5,00;
11) in questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o orto con alberature;
12) altezza recinzioni ml. 1,5 (parte cieca cm. 30) o uniformata alle esistenti;
13) secondo i criteri, parametri e dati dimensionali della scheda "A" di cui all'allegato "A" delle presenti N.T.A. che prevale rispetto agli indici di cui ai punti precedenti.

PROGRAMMA INTEGRATO "ZONA RESIDENZIALE SPORTIVA SETTECOLLI" L.R.23/99 – D.G.R.V. NR.463/2005 E SUCCESSIVA VARIANTE DELIBERA C.C. 29/2008

Per l'attuazione degli interventi nelle zone residenziali di espansione Z.T.O. C2/2 estensiva si rinvia alle norme specifiche del Programma Integrato.

art. 37

Zone "D" destinate ad attività produttive

L'attuazione di queste zone avviene per intervento diretto, con l'obbligo di prevedere contemporaneamente l'esecuzione delle opere, nelle aree limitrofe previste dal P.R.G. a viabilità e parcheggi, correlate all'intervento fatta eccezione per le zone

opportunamente perimetrate secondo la simbologia del P.R.G. nelle quali è obbligatorio lo strumento urbanistico attuativo.

ZONA D1 INDUSTRIALE E COMMERCIALE ALL'INGROSSO

1) destinazioni d'uso ammesse: tali zone sono destinate all'insediamento di industrie, laboratori artigiani e depositi di medie e grandi dimensioni; magazzini, nonché di strutture di interesse collettivo al servizio della zona. Sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i 500 mc. di (V) per attività produttiva insediata;
2) tipologia edilizia: edifici isolati od in linea secondo le esigenze produttive;
3) superficie minima del lotto: mq. 2.000;
4) superficie coperta massima (Sc): 60% dell'area del lotto;
5) altezza massima (H): 10,50 ml.;
6) numero massimo dei piani per la residenza: 2 oltre il piano interrato e comunque deve essere inclusa nell'edificio principale;
7) distanza minima dai confini (Dc): 5,00 ml.;
8) distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica (Df): 10,00 ml.;
9) distanza minima dal ciglio stradale (Ds): 10,00 ml.;
10) le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi, dovranno essere poste a dimora essenze arboree nella misura di una ogni 30 mq. di costruzione;
11) altezza recinzioni ml. 1,8 (parte cieca cm. 30) o uniformate alle esistenti.

ZONA D2 ARTIGIANALE E COMMERCIALE ALL'INGROSSO

1) destinazioni d'uso ammesse: tali zone sono destinate all'insediamento di industrie, laboratori artigianali depositi di piccole dimensioni e magazzini, nonché delle strutture di interesse collettivo al servizio della zona. Sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i 500 mc. di (V) per attività produttiva insediata;
2) tipologia edilizia: edifici isolati o in linea secondo le esigenze produttive;
3) superficie minima del lotto: mq. 1.000;
4) superficie coperta massima (Sc): 60% dell'area del lotto;
5) altezza massima (H): 10,50 ml.;
6) numero massimo dei piani per la residenza: 2 oltre il piano interrato e comunque deve essere inclusa nell'edificio principale;
7) distanza minima dai confini (Dc): 5,00 ml.;
8) distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica (Df): 10,00 ml.;
9) distanza minima dal ciglio stradale (Ds): 10,00 ml.;

10) le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi, dovranno essere poste a dimora essenze arboree nella misura di una ogni 30 mq. di costruzione;
11) altezza recinzioni ml. 1,8 (parte cieca cm. 30) o uniformate alle esistenti.

Prescrizioni per le Z.T.O. D2/6 e D2/9 (delibera di G.R.V. n° 2047 in data 04.07.2003):

- venga prevista apposita e adeguata superficie con pavimentazione permeabile per le aree scoperte;
- venga previsto uno studio adeguato delle sistemazioni esterne e verde allo scopo di mitigare l'impatto visivo degli impianti produttivi mediante la piantumazione di alberature fitte ad alto fusto autoctone ed essenze arbustive autoctone;
- venga utilizzata per l'accesso alla viabilità comunale la viabilità esistente di lottizzazione;
- i nuovi edifici produttivi vengano realizzati ad una distanza non inferiore a ml. 20 dal confine comunale in quanto si ritiene opportuno mantenere una idonea fascia di rispetto verso il contermine territorio comunale.

ZONA D4 AGROINDUSTRIALE

1) destinazioni d'uso ammesse:
   - nell'area della Strada Provinciale Bacchiglione: - Consorzio Agrario (con possibilità di raccolta, conservazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni connesse con l'agricoltura, al minuto ed all'ingrosso), Cantina Sociale;
   - nell'area di via Vegri: - lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici;
2) tipologia edilizia: edifici isolati;
3) altezza massima (H): 10,00 ml.;
4) distanza minima dai fabbricati vicini (Df): pari all'altezza dell'edificio più alto;
5) distanza minima dai confini (Dc): 5,00 ml.;
6) distanza minima dal ciglio stradale (Ds): 10,00 ml.;
7) le superfici scoperte saranno destinate a verde o piazzale, in esclusione di depositi all'aperto, dovranno essere poste a dimora essenze arboree nella misura di 30 mq. di costruzione;
8) altezza recinzioni ml. 1,8 (parte cieca cm. 30) o uniformate alle esistenti.

L'area sarà utilizzata unicamente per l'insediamento delle attività per le quali il P.R.G. ne prevede il trasferimento.

Secondo i criteri, parametri e dati dimensionali della scheda di dettaglio"E", di cui all'allegato "A" delle presenti N.T.A..

art. 38

Zone "E" agricole

Tali zone sono destinate all'agricoltura ed all'allevamento dei bovini.
In esse non sono consentiti la costruzione e l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi, per animali di specie diverse dai bovini stessi, qualora non siano connessi funzionalmente al fondo rustico.
Gli allevamenti s'intendono connessi funzionalmente al fondo rustico, nei casi nei quali questo produce non meno del 25% delle Unità Foraggere necessarie agli allevamenti nello stesso insediati.
Non sono in nessun caso ammessi gli allevamenti intensivi avicoli e suinicoli.
Agli edifici censiti alla tav. 15 del P.R.G., ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85, si applicano i gradi di intervento indicati nelle relative schede progettuali. Tali prescrizioni prevalgono su ogni altra norma eventualmente con esse in contrasto. Ai fini della determinazione dei contributi di concessione, gli edifici censiti alla tav.15 del P.R.G. sono equiparati a quelli disciplinati dalla legge regionale n. 24/85 e dalla legge regionale n. 61/85 (ora L.R. n.11/2004).
Agli edifici produttivi non agricoli esistenti, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 39 delle presenti N.T.A..
La realizzazione di nuove costruzioni, qualora ammessa, e gli interventi su quelle esistenti, dovranno essere eseguiti con l'uso di materiali e di tipologie in armonia con le forme tradizionali dell'architettura rurale locale. I caratteri e le prescrizioni di intervento tipologici, costruttivi e formali, alle quali deve uniformarsi l'edificazione in zona agricola nel territorio comunale, sono quelli previsti per le zone di rispetto ambientale di cui all'art. 40.
Non sono soggette all'osservanza delle caratteristiche di cui al precedente periodo, le sole protezioni stagionali, le serre ed i manufatti tecnologici destinati a particolari produzioni in campo vegetale ed animale (silos, tunnels, impianti e simili). Sono, inoltre, consentiti, con esclusione della zona E1, E2a, quella vincolata ai sensi del D.Leg. 42/2004 e all'interno del perimetro delle zone di rispetto ambientale di cui all'art.40 delle presenti NTA, i tunnel prefabbricati agricoli per ricovero attrezzi o ad uso magazzino scorte agricole, del tipo ad arco o su silos in cemento aventi struttura ancorata, certificati staticamente secondo le norme vigenti, coperti in telo PVC o simile, colore verde, grigio o bianco, nella misura massima di 150,00 mq di superficie coperta fino a 5,00 ha di superficie aziendale, di 250 mq di superficie coperta fino a 10,00 ha di superficie aziendale e di 300 mq di superficie coperta oltre i 10 ha di superficie aziendale e per un'altezza massima sulla sommità di 7,00 ml. (*Testo emendato in Consiglio Comunale*: Per i tunnel prefabbricati agricoli prevedere la costituzione di opportune fasce di schermatura con l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone).
L'ampliamento del volume residenziale ai sensi dell'art.44 della L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr. può essere utilizzato anche per ricavare nuovi alloggi.

Le nuove abitazioni dovranno distare almeno ml. 30,00 dalle stalle per l'allevamento del bestiame e dalle concimaie site in proprietà diverse, e almeno ml. 20,00 da quelle esistenti nella stessa proprietà.
I nuovi allevamenti zootecnici non intensivi dovranno distare almeno ml. 30,00 dalle abitazioni singole (ml. 10,00 da quelle esistenti nella stessa proprietà) e non meno di ml. 200 dalle Z.T.O. A, B, C, D, F.
Per gli allevamenti zootecnici intensivi e le relative pertinenze valgono le prescrizioni di cui alla delibera di G.R.V. n° 7949 del 22/12/89 (ora Dgr n. 856 del 15 maggio 2012), in ogni caso non meno di ml. 300 dalle Z.T.O. A, B, C, D, F e ml 30,00 dalle abitazioni singole (ml. 10,00 da quelle esistenti nella stessa proprietà)
Le stalle dovranno distare almeno ml. 4,00 dalle concimaie ed essere collocate sottovento.
Gli annessi rustici non destinati ad allevamento dovranno distare, dai confini, non meno di ml. 5,00 per le Zone E1 ed E3 e non meno di ml 10.00 per le Zone E2a e E2b. Sono fatte salve distanze maggiori se richieste dall'ULSS.
Le stalle e le concimaie dovranno distare dai confini non meno di ml. 15,00.
E' ammessa la costruzione in aderenza di abitazioni e di annessi rustici non destinati ad allevamento.
Per quanto non previsto dalle presenti norme, si applicano le prescrizioni della L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr..
Il territorio agricolo è stato suddiviso in base alle specifiche caratteristiche ambientali e produttive nelle seguenti zone:
E1; E2a; E2b; E3; E4.
La zona E1 e le zone E2a, E3, E4 sono campite e/o perimetrate con apposito simbolo nelle tavole di progetto.
Di conseguenza la zona E2b si ottiene per differenza e comprende tutta la parte del territorio non altrimenti campita o contrassegnata nelle tavole di progetto n° 13.1; 13.3.1; 13.3.2; 13.3.3.

ZONA E1 AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA

La Zona E1 è caratterizzata da terreni collinari a media pendenza e sensibilità idrogeologica, coperta da colture specializzate, aree boscate ed elementi tipici del paesaggio.

1) Edifici ad uso abitazione
    a) gli interventi ammessi in questa sottozona ai sensi della L.R: n.11/2004 e succ. mod. ed integr., dovranno attenersi anche ai seguenti parametri:
        1) altezza massima (H): ml. 6,50 e comunque non superiore a quella degli edifici contigui preesistenti;
        2) numero massimo dei piani fuori terra: 2 o comunque non superiore a quello degli edifici contigui preesistenti;
        3) distanza minima dai confini (Dc): ml. 10,00;

4) distanza minima fra i fabbricati o corpi di fabbrica di proprietà diverse (Df): ml. 20,00, tra edifici nell'ambito della stessa proprietà ml. 10.00;
5) distanza minima del ciglio strada (Ds): 20,00 ml. dalle strade comunali e dalle strade provinciali, aventi la sede stradale di larghezza inferiore a ml. 10,50; 30,00 dalle strade comunali e provinciali aventi la sede stradale di larghezza superiore o pari a ml. 10,50;

b) cambiamento di destinazione d'uso degli edifici: è sempre consentito l'uso degli edifici esistenti ai fini agrituristici, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n.9/1997 (ora L.R. n.28 del 10.08.2012), e successive modifiche.

c) riconversione degli edifici: è ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati, al fine di adattarli alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, ad esclusione di quelli censiti ai sensi del 1° comma, dell'art. 10 della L.R. 24/85, per i quali sono previsti i soli interventi di cui alle schede progettuali della Tav. n° 15 del P.R.G..

2) Annessi rustici:

a) nuove costruzioni: non è consentita la costruzione di nuovi annessi rustici, tuttavia la superficie fondiaria concorre con la parte restante della proprietà alla formazione della edificabilità nelle zone limitrofe.

b) ampliamenti e modificazioni di costruzioni esistenti: gli ampliamenti degli annessi rustici saranno ammessi secondo le vigenti disposizioni regionali.
L'altezza degli edifici nei casi di ampliamento non potrà superare i ml. 4.00, ad eccezione di eventuali sopraelevazioni che possono raggiungere l'altezza massima di ml. 6.00.
Le caratteristiche tipologiche degli interventi dovranno corrispondere a quanto prescritto dall'art. 40 e le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio ed il mantenimento dei coni visuali.
Gli ampliamenti sono ammessi esclusivamente in continuità con quelli esistenti. Essi dovranno essere risolti in armonia con i fabbricati esistenti per poter costituire un unico aggregato abitativo al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da fabbricati in reciproca relazione funzionale e tipologica inscrivibili in un cerchio di raggio di 50 ml e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

c) cambiamenti di destinazione d'uso: è consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici ad abitazioni, secondo i parametri di legge e ad attività connesse alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola.

d) riconversione degli annessi: è ammessa, nel rispetto delle condizioni poste al punto c) del precedente paragrafo.

e) il limite di edificabilità dovrà essere riferito alle vigenti disposizioni regionali.

ZONA E2a AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO PRODUTTIVA, ANCHE IN RELAZIONE ALL'ESTENSIONE, COMPOSIZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI FONDI, DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE

1) Edifici ad uso abitazione

   a) gli interventi ammessi in questa sottozona ai sensi della L.R: n.11/2004 e succ. mod. ed integr., dovranno attenersi anche ai seguenti parametri:

      1) altezza massima (H): ml. 6,50 e comunque non superiore a quella degli edifici contigui preesistenti;

      2) numero massimo dei piani fuori terra: 2 o comunque non superiore a quello degli edifici contigui preesistenti;

      3) distanza minima dai confini (Dc): ml. 10,00;

      4) distanza minima fra i fabbricati o corpi di fabbrica di proprietà diverse (Df): ml. 20,00 tra edifici nell'ambito della stessa proprietà ml. 10,00;

      5) distanza minima del ciglio strada (Ds): 20,00 ml. dalle strade comunali e dalle strade provinciali, aventi la sede stradale di larghezza inferiore a ml. 10,50; 30,00 dalle strade comunali e provinciali aventi la sede stradale di larghezza superiore o pari a ml. 10,50;

   b) cambiamento di destinazione d'uso degli edifici: è sempre consentito l'uso degli edifici esistenti ai fini agrituristici, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n.9/1997 (ora L.R. n.28 del 10.08.2012), e successive modifiche.

   c) riconversione degli edifici: è ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati, al fine di adattarli alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, ad esclusione di quelli censiti ai sensi del 1° comma, dell'art. 10 della L.R. 24/85, per i quali sono previsti i soli interventi di cui alle schede progettuali della Tav. n° 15 del P.R.G..

2) Annessi rustici:

   a) nuove costruzioni: non è consentita la costruzione di nuovi annessi rustici, tuttavia la superficie fondiaria concorre con la parte restante della proprietà alla formazione della edificabilità nelle zone limitrofe.

   b) ampliamenti di costruzioni esistenti: gli ampliamenti degli annessi rustici saranno ammessi secondo le vigenti disposizioni regionali.
   L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 6,00
   Le caratteristiche tipologiche degli interventi dovranno corrispondere a quanto prescritto dall'art. 40 e le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio ed il mantenimento dei coni visuali.
   Gli ampliamenti dovranno essere risolti in armonia con i fabbricati esistenti per poter costituire un unico aggregato abitativo al servizio del fondo, dotati

di un unico accesso e costituiti da fabbricati in reciproca relazione funzionale e tipologica inscrivibili in un cerchio di raggio di 100 ml e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo. In ogni caso non sono ammessi ampliamenti all'interno della zona golenale a ridosso del fiume Bacchiglione, tuttavia la superficie fondiaria concorre con la parte restante della proprietà alla formazione della edificabilità nelle zone limitrofe.

c) cambiamenti di destinazione d'uso: è consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici ad abitazioni, secondo i parametri di legge, e ad attività connesse alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola.

d) riconversione degli annessi: è ammessa, nel rispetto delle condizioni poste al punto c) del precedente paragrafo.

e) il limite di edificabilità dovrà essere riferito alle vigenti disposizioni regionali.

ZONA E2b AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO PRODUTTIVA, ANCHE IN RELAZIONE ALL'ESTENSIONE, COMPOSIZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI FONDI

1) Edifici ad uso abitazione

a) nuove costruzioni:

1) per le nuove costruzioni si applicano le norme della L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr. e del D.I. 1444 dell'1 aprile 1968;

2) le nuove costruzioni dovranno essere collocate in area contigue agli aggregati abitativi, così come definiti dalla lettera h), art. 2, della L.R. 24/85, e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

3) in questa zona sono ammessi gli interventi di cui all'art.44 della L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr., secondo i seguenti parametri:

1) tipologia edilizia per la residenza agricola: edifici isolati o costituenti nuclei di 2 o più unità;
2) altezza massima (H): ml. 6,50;
3) numero massimo dei piani fuori terra: 2;
4) distanza minima dai confini (Dc): ml. 10,00;
5) distanza minima tra i fabbricati o i corpi di fabbrica di proprietà diverse (Df): ml. 20,00; ml. 10,00 tra edifici nell'ambito della stessa proprietà;
6) distanza minima del ciglio strada (Ds): 20,00 ml. dalle strade comunali e dalle strade provinciali, aventi la sede stradale di larghezza inferiore a 10,50 ml.; 30,00 ml. dalle strade comunali e provinciali aventi la sede stradale di larghezza superiore o pari a ml. 10,50.

b) ampliamenti degli edifici esistenti: l'ampliamento fino a 800 mc. è consentito come previsto dalla L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr.;

c) cambiamento di destinazione d'uso degli edifici: è sempre consentito l'uso degli edifici ai fini agrituristici, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n.9/2007 (ora L.R. n.28 del 10.08.2012) e successive modifiche.

d) riconversione degli edifici: è ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati, al fine di adattarli alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, ad esclusione di quelli censiti ai sensi del 1° comma, dell'art. 10 della L.R. 24/85, per i quali sono previsti gli interventi di cui alle schede progettuali della Tav. n° 15 del P.R.G..

2) Annessi rustici:

a) nuove costruzioni: la costruzione di nuovi annessi rustici è ammessa secondo le vigenti disposizioni regionali.
L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 6,00.
I nuovi edifici destinati all'allevamento degli animali bovini, equini, caprini ed assimilati, dovranno distare almeno ml. 30,00 dalle abitazioni esistenti. Sono fatte salve distanze maggiori se richieste dall'Ulss.
All'interno delle Zone di ripetto ambientale di cui all'art. 40, sono fatte salve le caratteristiche tipologiche degli interventi in esso previste e le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio ed il mantenimento dei coni visuali. Inoltre, gli interventi dovranno essere risolti in armonia con i fabbricati esistenti per poter costituire un unico aggregato abitativo al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da fabbricati in reciproca relazione funzionale e tipologica entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

b) ampliamenti di costruzioni esistenti: gli ampliamenti degli annessi rustici saranno concessi, fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. 24/85 (ora L.R. n.11/2004), secondo le vigenti disposizioni regionali.
L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 6,00.
Gli ampliamenti di edifici esistenti destinati all'allevamento dovranno distare almeno ml. 30,00 dalle abitazioni esistenti. Sono fatte salve distanze maggiori se richieste dall'Ulss.
All'interno delle Zone di rispetto ambientale di cui all'art. 40, sono fatte salve le caratteristiche tipologiche degli interventi in esso previste e le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio ed il mantenimento dei coni visuali. Inoltre, gli ampliamenti dovranno essere risolti in armonia con i fabbricati esistenti per poter costituire un unico aggregato abitativo al servizio del fondo, dotati di un

unico accesso e costituiti da fabbricati in reciproca relazione funzionale e tipologica entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

c) cambiamenti di destinazione d'uso: è consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici ad abitazioni, secondo i parametri di legge e ad attività connesse alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola.

d) riconversione degli annessi: è ammessa, nel rispetto delle condizioni poste al punto c) del precedente paragrafo.

e) il limite di edificabilità dovrà essere riferito alle vigenti disposizioni regionali.

ZONA E3 AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO CONTEMPORANEAMENTE UTILIZZABILI PER SCOPI AGRICOLO-PRODUTTIVI E RESIDENZIALI

1) Edifici ad uso abitazione

a) nuove costruzioni: nella zona E3 sono consentiti gli interventi di cui all'art.44 della L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr., secondo i seguenti parametri:

1) tipologia edilizia per la residenza agricola: edifici isolati o costituenti nuclei;
2) altezza massima (H): ml. 6,50;
3) numero massimo dei piani fuori terra: 2;
4) distanza minima dai confini (Dc): ml. 5,00;
5) distanza minima tra i fabbricati o i corpi di fabbrica (Df): ml. 10,00;
6) distanza minima del ciglio strada (Ds): 20,00 ml. dalle strade comunali e dalle strade provinciali, aventi la sede stradale di larghezza superiore o pari a ml. 10,50;
7) le superfici scoperte devono essere destinate all'agricoltura, ad orto o giardino.

b) ampliamento degli edifici esistenti: è consentito l'ampliamento come previsto dalla L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr.

c) cambiamento di destinazione d'uso degli edifici: è consentito l'uso degli edifici ai fini agrituristici, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n.9/1997 (ora L.R. n.28 del 10.08.2012).

2) Annessi rustici:

a) nuove costruzioni: la costruzione di nuovi annessi rustici è ammessa secondo le vigenti disposizioni regionali.
L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 6,00.

Non sono ammessi nuovi edifici destinati all'allevamento degli animali bovini, caprini ed assimilati; sono sempre ammesse limitate stalle per l'allevamento di animali domestici da cortile.
All'interno delle Zone di ripetto ambientale di cui all'art. 40, sono fatte salve le caratteristiche tipologiche degli interventi in esso previste e le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio ed il mantenimento dei coni visuali. Inoltre, gli interventi dovranno essere risolti in armonia con i fabbricati esistenti per poter costituire un unico aggregato abitativo al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da fabbricati in reciproca relazione funzionale e tipologica entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

b) ampliamenti di costruzioni esistenti: gli ampliamenti degli annessi rustici saranno concessi, fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. 24/85 (ora L.R. n.11/2004). Gli ampliamenti di annessi rustici esistenti è ammessa secondo le vigenti disposizioni regionali.
L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 6,00.
All'interno delle Zone di ripetto ambientale di cui all'art. 40, sono fatte salve le caratteristiche tipologiche degli interventi in esso previste e le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio ed il mantenimento dei coni visuali. Inoltre, gli ampliamenti dovranno essere risolti in armonia con i fabbricati esistenti per poter costituire un unico aggregato abitativo al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da fabbricati in reciproca relazione funzionale e tipologica entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

c) cambiamenti di destinazione d'uso: è consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici ad abitazioni, secondo i parametri di legge e ad attività connesse alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola.

d) riconversione degli annessi: è ammessa, nel rispetto delle condizioni poste al punto c) del precedente paragrafo.

e) il limite di edificabilità dovrà essere riferito alle vigenti disposizioni regionali.

CRITERI E NORME PER LA TUTELA E LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

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

1. TUTELA DEL PATRIMONIO ARBOREO ESISTENTE

nella zona agricola è vietato procedere a movimenti di terra, lavori di terrazzamento e di demolizione, abbattimento di macchie e formazioni arboree lineari produttive ed improduttive, fatta eccezione per le opere strettamente ed inderogabilmente indispensabili per l'attività agricola e per la difesa del suolo, da parte delle autorità preposte. L'attività di cava è normata dalla L.R. 44/82. Tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario e documentarie della struttura tradizionale agraria del territorio (confini di proprietà, confini di campo, capezzagne, capi fosso, corsi d'acqua) devono essere salvaguardati e valorizzati; le alberature abbattute devono essere sostituite utilizzando essenze arboree locali previste nell'elenco di cui all'art. 49.
Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti.

2. CORPI IDRICI SUPERFICIALI

la tutela dei corpi idrici superficiali dovrà essere assicurata con particolare riferimento all'assetto delle sponde da sistemare con fasce a prato, agli attraversamenti, alle alberature ed agli eventuali percorsi, allo scopo di conservare la rete idrica superficiale e favorire il drenaggio delle acque.

3. SENTIERI

il recupero dei sentieri e delle strade agrarie che potranno essere aperte all'uso pubblico per percorsi pedonali e ciclabili

4. RECINZIONI

le recinzioni dei fondi agricoli saranno ammesse solo con materiale vegetale vivo o morto quali siepi, staccionate in legno.
Le siepi previste potranno essere di specie autoctone o esotiche tradizionalmente usate nelle campagne come acero campestre, sanguinello, evonimo, ligustro e bosso oltre a quelle dotate di spine e decisamente atte a formare barriere invalicabili come biancospino, pruno spinoso, piracanta, maclura e gleditsia.
Nelle zone agricole edificate od edificabili saranno consentiti materiali quali pietre, mattoni, limitatamente agli accessi carrai e/o pedonali con esclusione della zona E1 dove vengono tassativamente vietati. Inoltre, sarà consentito l'utilizzo di reti metalliche con stanti in ferro o legno dell'altezza massima di 1,50 ml, affiancate da siepe, poggiante su zoccolo di fondazione interrato purchè non continuo, limitatamente alle aree di pertinenza delle residenze con esclusione della zona E1 dove vengono tassativamente vietate.
Le presenti norme possono essere derogate nelle zone di riserva agrovenatorie per il ripopolamento della fauna.

5. DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI VEGETALI

negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione le aree libere scoperte dovranno essere risistemate e la proposta deve fare parte integrante della richiesta di Concessione Edilizia (ora Titolo Abilitativo).

Tale proposta sarà accompagnata dal rilievo planimetrico delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento o delle corrispondenti sostituzioni e di quelle di nuova piantumazione.

6. FASCE DI SCHERMATURA DELLE AREE URBANE

   per le nuove aree urbane dovranno essere costituite delle fasce di schermatura e di separazione con le zone agricole limitrofe mediante la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone previste nell'elenco allegato.

7. MASCHERATURA DEGLI ALLEVAMENTI

   in occasione di richieste di ammodernamento degli allevamenti dovrà prevedersi la costituzione di opportune fasce di schermatura lungo i confini di proprietà con l'impiego di specie arboree ed arbustive.

8. RIPORTI DI TERRA

   nelle zone agricole non sono ammessi riporti di terreno a quote maggiori di ml. 0,50 dalla quota 0, intesa come quota del colmo della strada più prossima, ovvero come quota del terreno prima di ogni manomissione.

- FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO

Le schede di censimento dei fabbricati in zona agricola individuano i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo (art. 4 - 2° comma L.R. 24/85).

Per tali fabbricati sono ammesse le destinazioni specifiche contenute nelle schede di allegate al P.R.G..

In ogni caso il cambio di destinazione d'uso dovrà essere associato, per fondi rustici di superficie superiore a mq. 3.000, alla conservazione delle seguenti superfici minime di annessi rustici:

- mq. 50 per ettaro di fondi di superficie fino a 3 ettari;
- ulteriori mq. 30 per ettaro per fondi di superficie da 3 a 10 ettari;
- ulteriori mq. 20 per ettaro per fondi di superficie superiore a 10 ettari.

La costruzione di nuovi annessi rustici (art. 3e L.R. 24/85) e di allevamenti zootecnici (art. 3g L.R. 24/85), nel caso i preesistenti siano stati normati come "non più funzionali alle esigenze del fondo", non è ammessa.

Il rilascio del permesso di costruire per i fabbricati non più funzionali al fondo agricolo è condizionata alla stipula di un atto di vincolo di inedificabilità su tutti i terreni rurali costituenti il fondo agricolo.

Per i fabbricati in oggetto che assumono una destinazione diversa da quella originaria, si prescrive inoltre particolare cura nella sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza con opportune alberature e/o siepi di essenze autoctone al fine di ridurre l'impatto visivo delle strutture nei confronti dell'ambiente.

ZONA E4

Comprende un'area in prossimità del centro del Capoluogo, caratterizzata da aggregato abitativo rurale.

Destinazioni d'uso

- la residenza di qualsiasi tipo;
- una singola attività ricettiva;
- attrezzature pubbliche/private compatibili con la residenza e le zone agricole.

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 del D.P.R. 380/01, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:
- di riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione della variante generale legittime o legittimate. Potrà essere autorizzato il solo ampliamento previsto con la L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- per gli edifici con destinazioni non compatibili è ammessa la sola manutenzione ordinaria;

Tipo b) nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo, il permesso di costruire per la nuova edificazione è subordinato all'attuazione di tutti gli interventi previsti all'interno dell'unità minima di intervento (U.M.I.).

Tipo c) secondo la classificazione degli interventi di cui al precedente art. 34 quando gli edifici risultino numerati.

Parametri edificatori

Indice di edificabilità

- nuova edificazione: mc 600 come previsto nella tav. 13.3.1;
- edilizia esistente alla data di adozione della presente variante parziale:
  è consentito l'ampliamento in caso di abitazione fino ad un limite massimo di: mc 800 comprensivi dell'esistente;

Distanza minima da strade e confini di proprietà

- dalle strade:

  la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) deve

corrispondere a:

- m 5.00 per strade di larghezza inferiore a m 7.00;
- m 7.50 per strade di larghezza compresa tra m 7.00 e m 15.00;
- m 10.00 per strade di larghezza superiore a m 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;

- **dai confini di proprietà:**

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

Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minino di m 10.00;
- da edifici a confine: m 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- da edifici accessori non abitabili con altezza non superiore a m 2.50 esistenti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto di intervento: m 5.00;
- tra pareti cieche: m 5.00 oppure in aderenza;
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., oppure P.d.L. con previsioni planivolumetriche.

Distanza minima dai limiti di zona

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

Altezza

Altezza massima (H): m 6,50.

art. 39

Attività produttive esistenti nelle Z.T.O.: A, B, C, E

Le attività produttive esistenti nelle Z.T.O. A, B, C, E sono individuate con appositi simboli nel P.R.G.

1) le attività produttive da confermare possono proseguire l'attività avvalendosi, in quanto applicabile, delle facoltà concesse dalla L.R. del 5 marzo 1987 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni. In questi casi, nell'occasione di ampliamenti e ristrutturazioni si applicano in quanto compatibili i parametri edificatori della zona D2 con l'esclusione della residenza, peraltro limitatamente all'area di pertinenza al momento dell'adozione del presente P.R.G. e comunque l'ampliamento non dovrà superare l'80% della superficie coperta esistente con un limite massimo di 250 mq. di superficie utile di calpestio e/o mc. 1.000 di volume occupata dall'attività; nelle Z.T.O. A, B, C, ai sensi dell'art. 41 del P.T.R.C., gli ampliamenti delle attività produttive non devono comunque superare, compreso l'esistente, il volume di 1.000 mc. e la superficie utile di calpestio di mq. 250, con indice di copertura inferiore a 0.50 mq./mq.. Gli ampliamenti nelle Z.T.O. A, B, C non sono ammessi per le attività classificate insalubri di 1a e 2a classe (D.M. 05.09.1994); l'altezza degli eventuali ampliamenti non potrà superare quella degli edifici esistenti. Dovrà essere stipulata apposita convenzione, che limiti ad una sola volta l'utilizzo fino al massimo consentito dell'insediamento originario delle facoltà di costruire concesse dal presente articolo, nonché ad altre norme di legge regionali o statali emanate o emanande".

2) le attività produttive da bloccare possono proseguire l'attività nei fabbricati esistenti. Potranno subentrare attività compatibili con la destinazione autorizzata dell'edificio ad eccezione di quelle classificate o classificabili insalubri di 1ª e 2ª classe di cui al D.M. 05.09.1994.
   Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, della L.R. 457/78 oltre a modesti ampliamenti, contenuti nei limiti del 10% della superficie lorda di pavimento, finalizzati esclusivamente ad assicurare la funzionalità degli impianti tecnologici e l'adeguamento alle norme igieniche e di sicurezza previsti da specifiche normative di legge, fermo restando il numero delle unità esistenti autorizzate.

3) le attività produttive da trasferire sono giudicate dannose per gli insediamenti umani o per l'ambiente in genere. Queste attività devono essere trasferite entro cinque anni dall'entrata in vigore del P.R.G., all'interno delle aree produttive previste dal P.R.G. stesso.
   Nei relativi edifici e nelle aree di pertinenza sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria.
   Per le attività esistenti nel perimetro dei Piani Particolareggiati di Montegalda e Colzè, si rinvia alle prescrizioni di detti Piani.

4) Le attività produttive con intervento codificato sono individuate nelle schede di intervento (tav. 16) redatte ai sensi dell'art. 30 della L.R. n° 61/85, i cui parametri edificatori sono riportati nelle schede tecniche eseguite per ogni singola attività da tav. 16.1. a tav. 16.3.

   L'altezza degli ampliamenti non potrà superare quella degli edifici esistenti.

Dovrà essere stipulata apposita convenzione, che limiti ad una sola volta l'utilizzo delle facoltà di costruire concesse dal presente articolo, nonché ad altre norme di legge regionali o statali emanate o emendande.

L'agibilità dei nuovi ampliamenti è subordinata al completamento delle aree a standards previste nella scheda.

art. 40

Zone di rispetto ambientale

Trattasi di aree di particolare pregio dal punto di vista naturalistico-ambientale che il P.R.G. in relazione alla loro valenza le assoggetta a tutela.
All'interno del perimetro delle zone di rispetto ambientale le aree con classificazione di P.R.G. diverse da quelle agricole (Z.T.O. A, B, C, D, F) conservano le destinazioni e gli indici specifici previsti dal presente P.R.G..

Tutti gli interventi sul territorio dovranno tendere ad un corretto inserimento delle opere e/o delle trasformazioni previste attraverso una verifica della compatibilità con l'ambiente circostante, il tessuto edilizio esistente, il rispetto delle tradizioni costruttive locali, la tipologia edilizia, le altezze, il posizionamento, l'orientamento, lo schema compositivo delle facciate, dei materiali e colori che emergeranno da quelli tipici del luogo.

Nelle zone agricole:

All'interno di detto perimetro di tutela ambientale, fatta eccezione per le sottozone E3, sono ammessi gli interventi di cui all'art.44 della L.R. n.11/2004. Gli altri interventi sono ammessi conservando le norme specifiche delle sottozone agricole.
All'interno di detto perimetro di tutela ambientale non sono ammessi allevamenti di alcun tipo.
Per gli interventi ammessi negli edifici esistenti, si applicherà il criterio della riproposizione tipologica rispetto alle tipologie storiche presenti nel territorio, il posizionamento ed orientamento sarà scelto in funzione delle caratteristiche morfologiche del luogo evitando dove possibile alterazioni del sito, si dovrà altresì prefigurare e progettare le modalità di percezione dell'edificio inserito nel contesto da direttrici visuali ad esempio accessi, percorsi, spazi pubblici, nel rispetto della lettura originaria dell'ambiente e del paesaggio urbano circostante evitando di interferire con la percezione di emergenze e valori ambientali significativi del luogo.

Nelle zone diverse da quelle agricole:

gli interventi sull'esistente dovranno essere eseguiti secondo tecniche e modalità che rispettino le caratteristiche degli edifici preesistenti nel rispetto di eventuali fabbricati e/o aggregati edilizi di pregio limitrofi.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere progettati ispirandosi a progettazioni edilizio-urbanistiche unitarie, adottando tipologie insediative che non contrastino con le caratteristiche ambientali del luogo.
Gli edifici dovranno essere relazionati rispetto ai percorsi ed aree pubbliche prevedendo soluzioni unitarie di arredo urbano, recinzioni, materiali e colori tra quelli ricorrenti del luogo.

CARATTERI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

POSIZIONAMENTI

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonico-formali dell'edilizia tradizionale storica esistente e nel rispetto dei caratteri morfologici del sito evitando interferenze sulla percezione delle emergenze e dei valori ambientali significativi del luogo.

COPERTURE - GRONDE - PLUVIALI

E' obbligatorio l'uso di coperture a due falde con linea di colmo parallela al lato maggiore, fanno eccezione particolari tipologie insediative storiche e/o interventi negli aggregati urbani, evitando l'uso di tetti piani e l'inserimento di terrazze in copertura.
Le preesistenze a due falde non potranno essere modificate.
La pendenza delle falde dovrà essere uniforme con l'inclinazione tradizionale.
Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio, per gli edifici ricadenti all'interno del Centro Storico e per quelli di cui all'art. 34 limitatamente ai gradi di intervento 1 - 2 - 3 - 4 - 5 o profilo simile di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale per gli altri.
E' prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda in lamiera metallica o di rame, a sezione di tipo semicircolare ed i pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.
Le cornici dovranno avere un aggetto la cui forma e dimensioni siano desunti dalla consuetudine locale, è ammessa nei nuovi interventi la reinterpretazione critica con materiali diversi; gli sporti non dovranno superare i cm. 60 sui lati della gronda e cm. 30 sui lati inclinati oltre alla scossalina e/o canale di gronda.

ELEMENTI ARCHITETTONICI

La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere preferibilmente a forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale tollerando comunque anche fori circolari o semicircolari se giustificati architettonicamente, fatte salve singolari specifiche esigenze tecniche ed illuminotecniche.
Le finestrature potranno essere riquadrate esternamente da cornici in pietra e/o mattoni.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura, per quanto possibile saranno mantenute le partiture e le dimensioni originarie dei fori esterni (porte, portoni e finestre).
E' vietata la formazione di nuovi poggioli, mentre sono ammessi balconi di modeste dimensioni (fino a cm. 40), improntati a sobrio disegno, nel rispetto del contesto architettonico.
Sono ammesse serre, giardini d'inverno, pergolati, percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico ed in generale tutti gli elementi di uno specifico disegno urbano, nonchè abbaini di limitate dimensioni.

PARETI ESTERNE

Tutte le pareti esterne dovranno essere prevalentemente intonacate. Sono ammessi inserimenti di parti in mattoni a faccia vista o pietra o legno o per definire particolari elementi architettonici.
E' consensito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori e cornicioni marcapiani e decorazioni.
La finitura delle pareti dovrà essere in armonia con in colori delle facciate degli edifici esistenti e comunque scelti tra quelli tipici locali.

SERRAMENTI - PORTE E PORTONI D'INGRESSO

Tutti i serramenti esterni dovranno essere in legno, naturale, verniciato al naturale o colore verde o marrone testa di moro o bianco. Per specifiche esigenze tecniche è consentito l'uso di materiali diversi dal legno, maggiormente compatibili con la struttura edilizia in cui sono inseriti, il cui aspetto esteriore sia simile al legno con le caratteristiche di cui sopra, con esclusione dei fabbricati di cui all'art. 34 limitatamente ai gradi di intervento 1 - 2 - 3. Per gli annessi rustici i serramenti esterni potranno essere costituiti anche da telaio in metallo verniciato con colore verde o marrone testa di moro.
E' vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati, fatte salve particolari tipologie architettoniche che espressamente ne richiedono l'uso.
Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno verniciato con colori della tradizione locale.

CAMINI ESTERNI

I camini dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, in conformità a modelli tipici esistenti, sono ammesse reinterpretazioni critiche nei centri urbani. Nel caso di edifici con molti alloggi sarà preferibile il raggruppamento delle canne fumarie in una struttura unitaria.

PORTICI

Negli interventi di ristrutturazione su edifici esistenti devono essere mantenuti i portici in quanto tipologia originaria ancora riconoscibili al piano terra degli edifici.

SCALE ESTERNE

Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione nelle zone agricole non sono consentiti collegamenti verticali mediante scale esterne.

art. 41

Zone F) per attrezzature ed impianti di interesse comune, verde pubblico

Queste zone saranno oggetto di particolare studio, per essere elemento qualificante del tessuto urbano, con particolare cura per la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.

ZONA F1 AREE PER L'ISTRUZIONE

Destinazione d'uso: in tali zone sono ammessi gli edifici per l'istruzione e le relative attrezzature al coperto e all'aperto. Indice fondiario 3,0 mc/mq., altezza massima 9,50 metri.

Nella nuova area di espansione della Scuola Materna, così come individuata nelle tavole di P.R.G., è vietato ogni tipo di edificazione, ammettendo solamente interventi di sistemazione degli spazi, tuttavia la superficie fondiaria concorre con la parte restante della proprietà alla formazione della edificabilità. Le superfici scoperte sono destinate a giardino, cortile, attività connesse alle destinazioni d'uso ammesse. Non sono comunque consentiti interventi tesi a modificare permanentemente l'orografia del sito.

ZONA F2 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Destinazione d'uso: in tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o d'interesse pubblico, quali municipi, chiese, mercati, centri sociali, uffici pubblici, strutture sanitarie e simili, servizi tecnologici, alloggi di E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica) e per emergenza abitativa.

Indici per le zone F1 e F2:

1. Tipologia: edifici isolati;
2. Densità fondiaria massima (If): mc/mq. 2,00;
3. Altezza massima dei fabbricati (H): ml. 10,50 ad eccezione dei campanili;

4. Distanza minima dai confini (Dc): non inferiore a 1,5 volte l'altezza del fabbricato, con minimo di ml. 5. Per gli edifici di E.R.P. e per emergenza abitativa, la distanza minima è ml. 1,5;
5. Distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica (Df): non inferiore a 3,0 volte l'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 10,00;
6. Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): ml. 5,00;
7. Le superfici scoperte sono destinate a giardino, cortile, parcheggio, attività connesse alle destinazioni d'uso ammesse.

Per l'area in cui è ubicata la CASA DI RIPOSO "O. LAMPERTICO" la densità fondiaria massima sarà di (If): mc/mq 3,50.

Gli edifici E.R.P. per emergenza abitativa possono essere temporaneamente realizzati in deroga agli parametri abitativi di cui all'art.66 del R.E. vigente.

ZONA F2 CASA DI RIPOSO "O. LAMPERTICO"

COPERTURE – GRONDE – PLUVIALI: È consentito l'uso di coperture a più falde e/o padiglione con linea di colmo variabile. L'uso di tetti piani è consentito per modeste porzioni di raccordo delle coperture di parti prevalenti del fabbricato.
Le preesistenze a due falde potranno essere modificate nel rispetto delle norme di cui al periodo precedente.
Sono ammesse pensiline o coperture a sbalzo a protezione di ingressi, collegamenti orizzontali di corpi di fabbrica fino ad un massimo di 150 cm.
Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio o profilo simile di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale per gli altri secondo le specifiche esigenze tecniche.
E' previsto l'uso di canali di gronda in lamiera metallica o di rame, a sezione di tipo semicircolare ed i pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.
Le cornici dovranno avere un aggetto le cui forma e dimensioni siano desunti dalla consuetudine locale, è ammessa nei nuovi interventi la reinterpretazione critica con materiali diversi; gli sporti non dovranno superare i cm. 80 sui lati della gronda. Gli sporti delle parti piane del tetto a protezione dell'ingresso della struttura sanitaria non dovrà superare i 150 cm..

ELEMENTI ARCHITETTONICI: La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere a forma rettangolare con i lati lunghi preferibilmente in posizione verticale fatte salve specifiche esigenze tecniche ed illuminotecniche.
Le finestrature potranno essere riquadrate esternamente da cornici in pietra e/o mattoni purché quest'ultimi intonacati.
E' vietata la formazione di nuovi poggioli, mentre sono ammessi balconi di modeste dimensioni (fino a cm. 50), improntati a sobrio disegno, nel rispetto del contesto architettonico.

PARETI ESTERNE: Tutte le pareti esterne dovranno essere prevalentemente intonacate. E' consentito l'uso della pietra per soglie e contorni di fori, cornicioni, marcapiani e decorazioni.
La finitura delle pareti dovrà essere in armonia con i colori delle facciate degli edifici esistenti e comunque scelti tra quelli tipici locali.

SERRAMENTI – PORTE E PORTONI D'INGRESSO: I serramenti esterni dovranno essere preferibilmente in legno, naturale, verniciato al naturale o colore verde o marrone testa di moro. Per specifiche esigenze tecniche è consentito l'uso di altri materiali maggiormente compatibili con la struttura e l'utilizzo di persiane avvolgibili di colore tenue.
Gli scuri potranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno verniciato con colori della tradizione locale.

CAMINI ESTERNI: I camini dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, in conformità a modelli tipici esistenti, sono ammesse reinterpretazioni critiche nei centri urbani. Nel caso di edifici con molti alloggi o edifici pubblici o uso pubblico è preferibile il raggruppamento delle canne fumarie in una struttura unitaria secondo le esigenze tecniche specifiche.

PORTICI: Sono consentite parti aperte e porticate secondo le esigenze tecniche specifiche.

SCALE ESTERNE: Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione sono consentiti collegamenti verticali mediante scale esterne secondo le esigenze tecniche specifiche.

ZONA F2 CIMITERI

Gli impianti dei cimiteri sono classificati con zona ZTO F2 quali aree di interesse pubblico destinate alla specifica costruzione dei cimiteri per le quali non si applicano i parametri stereometrici (indici) sopra riportati per le Zone F2.

ZONA F3 AREE ATTREZZATE A PARCO PUBBLICO, GIOCO E SPORT

Queste aree devono essere sistemate a giardino con tappeto verde, essenze di alto fusto, percorsi pedonali, fontane, ecc. In esse è prescritta l'inedificabilità assoluta, salvo che le costruzioni che ne permettano la diretta fruizione, quali spogliatoi, tribune, gradinate, palestre, campi sportivi e simili, chioschi, gazebi, fontane, ecc.
Per le aree in fregio al fiume Bacchiglione e a nord dello scolo Fratta sono ammesse solo architetture di terra per la fruizione di campi sportivi, giardini, ecc.

ZONA F4 AREE DI PARCHEGGIO

In queste aree è vietata qualsiasi edificazione se non ad uso diretto del parcheggio, quali autorimesse pubbliche e private per la sosta dei veicoli ed i relativi servizi.
Le superfici scoperte saranno sistemate con pavimentazione ed alberature di alto fusto.

art. 42

Fasce di rispetto cimiteriale e tecnologico - stradale - elettrodotti

Stazione radio base per telefonia cellulare

VINCOLO CIMITERIALE E TECNOLOGICO

Dette zone sono vincolate ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n° 1265 e successive integrazioni e modifiche e ai sensi della L.S. 11 maggio 1999 n° 152 e del D.M. 24 novembre 1985 e dell'autorizzazione del Sindaco n. 29976 del 17 novembre 1981, e s.m.i.. In esse è prescritta l'inedificabilità assoluta, tuttavia l'area è computabile agli effetti dell'edificabilità delle aree adiacenti, con gli stessi indici delle stesse.

VINCOLO LINEA FERROVIARIA "EX OSTIGLIA"

E' prevista una fascia di rispetto della larghezza di ml. 60,00 di rispetto del tracciato ferroviario dell' "ex Ostiglia".
In essa è prescritta l'inedificabilità assoluta, tuttavia l'area è computabile agli effetti dell'edificabilità delle aree adiacenti, con gli stessi indici delle stesse.
Tale tracciato va mantenuto senza alterarne la sezione; mantenendo e rafforzando le cortine arboree, utilizzando come direttrice per i percorsi pedonali/ciclabili, valorizzandolo a fini ricreativi.

FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Le fasce di rispetto degli elettrodotti, individuate nella “Carta Tecnica Regionale”, come allegato al Piano Regolatore Generale vigente, sono riferite ad elettrodotti di potenza pari a 132 e 220 kV, hanno carattere indicativo e riportano la distanza di rispetto rispettivamente di m. 70 per elettrodotto da 220 kV e m. 50 per elettrodotto da 132 kV.
L’individuazione esatta dell’estensione del vincolo di inedificabilità viene effettuata, al momento della richiesta di edificabilità, su rilievo topografico che individua l’esatta posizione dell’elettrodotto, dall’A.R.P.A.V. o da tecnico specializzato ed abilitato, che certificheranno l’estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche dell’elettrodotto esistenti all’atto della rilevazione e della richiesta di edificabilità, nonché in rapporto alla normativa ed alle direttive vigenti alla stessa data.
Nell’ambito delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita l’edificazione di nuove abitazioni né di altri manufatti per abituale prolungata permanenza.

STAZIONI RADIO BASE PER TELEFONIA CELLULARE

Il sito dovrà essere scelto verificando:

1. che non siano presenti, nel raggio di 400 metri, altri impianti radio base, ripetitori televisivi o impianti emittenti onde elettromagnetiche a frequenze comparabili con quelle che caratterizzano gli impianti in oggetto, oppure che in base alla preesistente condizione di inquinamento elettromagnetico a seguito della attivazione degli impianti, non sia previsto e/o prevedibile un incremento dei valori tale da superare i valori limite di esposizione stabiliti come misure di cautela;
2. che tra elemento radiante e gli edifici a destinazione scolastica (asili e scuole pubbliche o private), sanitaria (case di cura e di riposo per anziani o simili), vi sia una distanza di almeno 250 metri, misurati dal perimetro esterno della pertinenza dell'edificio alla base del manufatto che supporta l'antenna;
3. che non si tratti di zona: residenziale, di interesse ambientale E1 - E2A o sottoposta a vincoli di cui D. Lgs. 490/99 (ora D.Legs.42/2004);
4. che tra elemento radiante e qualsiasi edificio destinato ad uso residenziale o ad attività produttiva (uffici, fabbriche e simili, luoghi in cui si presuma un tempo di permanenza pari ad una normale giornata lavorativa), vi sia una distanza di almeno 100 metri, misurati dal perimetro esterno della struttura dell'edificio alla base del manufatto che supporta l'antenna;
5. l'Amministrazione Comunale si impegna, nel caso di installazioni di impianti nel proprio territorio ma a confine con l'ambito territoriale di comuni limitrofi, a rilasciare concessioni per l'installazione di impianti per la telefonia mobile in osservanza della distanza eventualmente approvata da questi ultimi nell'intero loro territorio e comunque non superiore a quanto previsto al comma 1, 2, 3 e 5 del presente articolo;
6. per le aree interessate dai vincoli di rispetto di cui sopra dovrà essere prodotto un vincolo di inedificabilità registrato e trascritto a cura del proprietario con obbligo di spostamento dell'impianto a cura del gestore in caso di ampliamento di zone omogenee territoriali A-B-C-D-F;.

E' comunque fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

art. 43

Zona a verde privato

Queste zone sono inedificabili e devono essere conservate, con le caratteristiche attualmente esistenti, oppure, qualora non ancora sistemate, devono essere adibite a parco o giardino.
In esse sono ammesse le sole costruzioni previste dalle schede di intervento codificato, allegate alla Tav. 15 (appendice).

art. 44

Norme relative a distacchi particolari

(limiti di inedificabilità)

Oltre alle norme descritte agli articoli precedenti, le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti distanze:

a. dal ciglio dei corsi d'acqua e comunque dall'unghia verso campagna delle arginature, le distanze sono quelle previste dal R.D. n. 368/1904 per i corsi d'acqua/canali facenti parte del sistema di bonifica (*per i corsi d'acqua pertinenti alla bonificazione, l'art. 133, lett. a) R.D. n. 368/1904 prevede una distanza minima da 4 a 10 metri, secondo l'importanza del corso d'acqua*) e quelle previste dal R.D. n. 523/1904 per i restanti corsi d'acqua (*per i restanti corsi d'acqua l'art. 96, lett. f) R.D. 523/1904 prevede la distanza minima di dieci metri*)*;*
b. dai cimiteri, ove non sia stabilita distanza diversa con decreto del medico provinciale, ml. 200;
c. dal ciglio di cave e zone franose ml. 100;
d. dalle recinzioni delle aree ove sorgono impianti pubblici di depurazione degli scarichi civili ed industriali, ml. 100.

art. 45

Sistemazione di volumi per necessità igieniche

Nei casi di comprovate necessità igieniche e statiche di fabbricati inadeguati ai bisogni essenziali del nucleo familiare, il Sindaco può ordinare i lavori di ristrutturazione ed eventuale ampliamento fino ad un massimo di 30 mc. per ogni singola unità immobiliare, in deroga del Piano Regolatore Generale, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio.
Tale norma non è applicabile nelle Z.T.O. A, nelle aree soggette a vincolo D. Leg. 490/99 (ex 1497/39 , 1089 /39 e 431/85) (ora D.Leg. n.42/2004) o dove sono previsti strumenti urbanistici attuativi.

art. 46

Nuove costruzioni accessorie

1. Tutti i locali accessori, dei nuovi fabbricati, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., devono far parte del fabbricato principale ed essere risolti armonicamente con lo stesso, sia nella conformazione, sia nell'uso dei materiali costruttivi.
2. Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali alla data di adozione del P.R.G., sono ammessi locali accessori in uso di autorimessa, nella misura massima di mq. 18 per ogni alloggio, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli all'interno del fabbricato stesso. Tali manufatti dovranno essere realizzati in ampliamento dell'edificio principale preesistente e con le caratteristiche di cui al precedente punto 1.
   L'altezza massima delle costruzioni accessorie non potrà superare i ml. 2,50.
   Tali volumi accessori non saranno presi in considerazione ai fini dell'applicazione degli indici edilizi ed in particolare dei distacchi tra fabbricati; essi pertanto potranno essere costruiti a confine, purché con pareti non finestrate, compatibilmente con quanto previsto all'art.37 del R.E..
   Tale norma non è applicabile nelle Z.T.O. A, nelle aree soggette a vincolo D.Leg. 490/99 (ex 1497/39 , 1089 /39 e 431/85) (ora D.Leg. n.42/2004) o dove sono previsti strumenti urbanistici attuativi.

art. 47

Arredo urbano

ARREDO STRADALE

Le linee elettriche, telefoniche, le reti di sottoservizi con le loro apparecchiature complementari devono essere eliminate o sostituite con impianti interrati o comunque non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme di sicurezza.
Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo di raggiungere il fine del precedente comma.
In caso di sostituzione dell'attuale illuminazione pubblica esistente nel centro storico si provvederà a rimpiazzarla con altra che armonizzi con l'ambiente in base a criteri a scelta dell'Amministrazione.
Particolare attenzione deve essere posta nell'apposizione della segnaletica stradale in modo da soddisfare le reali esigenze del traffico senza peraltro ostacolare le visuali di edifici monumentali o di loro particolari architettonici.
L'affissione di manifesti murali è consentita solo negli appositi spazi, che non debbono essere ricavati ne su edifici ambientali o monumentali, ne in modo che possano alterare i valori storico ambientali.

ALTRI ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Altri componenti dell'arredo urbano, quali cestini portarifiuti, bacheche, orologi pubblicitari, ecc. esistenti devono essere rimossi o sostituiti con altri di forme, dimensioni, materiali che saranno esaminati caso per caso dai competenti organi consultivi comunali.
Sono vincolate alla conservazione ed al ripristino le vecchie targhe toponomastiche esistenti delle vie e delle piazze, lapidi, tabernacoli, fontanelle, nonché tutti gli elementi pittorici o scultorei che costituiscono documenti di costume.
La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc. deve essere realizzata dove possibile con materiali appartenenti alla tradizione locale.
Le insegne e le scritte dovranno essere apposte sulla parete con sporgenza massima di 15 cm. dall'edificio, facendo divieto di elementi da sbalzo e/o a bandiera e dovranno essere realizzate in forma scatolare, a singola sillaba, a luce riflessa, in metallo (ottone o rame) di semplice forma e dimensione e comunque secondo bozzetti approvati dalla Commissione Edilizia.
Le tende esterne di protezione a vetrina e/o accesso dovranno avere una sporgenza massima di m. 1,50 e a tutta apertura dovranno garantire un'altezza utile dal marciapiede di m. 2,00, con colori idonei e tali da armonizzarsi con le tinteggiature delle facciate.

PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

CRITERI DI MASSIMA

- 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 due piste ciclabili su sedi proprie si consiglia di provvedere all'allargamento in fase progettuale dei marciapiedi esistenti sino a portarli almeno a ml. 2,50, onde permettere un traffico misto pedoni ciclisti;
- le piste dovranno essere protette fisicamente separate dalle carreggiate stradali attraverso la sistemazione di opportune barriere (guardrail, parterre, quinte arboree/arbustive, ecc.);
- 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.

ALBERATURE

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

VERDE PUBBLICO

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.

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 ed è intimamente 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.

art. 48

Coni visuali significativi

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.

art. 49

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.

art. 50

Indicazioni per la scelta di specie adatte alla forestazione urbana e di zone marginali

In ambiente collinare, l'impianto di vegetazione arborea ed arbustiva può nascere dall'esigenza di conservare il suolo in pendici instabili, non destinabili più a colture agricole. Per questo ed altri scopi risultano maggiormente adatte, tra le specie precedentemente elencate ed altre meno caratteristiche, quelle più termofile.

Specie arboree sempreverdi

Cerro (Quercus cerris)
Leccio (Quercus ilex)
Cipresso (Cupressus sempervirens)

Specie arboree defolianti

Roverella (Quercus pubescens)
Orniello (Fraxinus ornus)
Carpino nero (Ostrya carpinifolia)
Sorbo domestico (Sorbus domestica)
Albero di Giuda (Cercis siliquastrum)
Nocciolo (Corylus avellana)
Acero minore (Acer monspessulanum)
Castagno (Castanea sativa)
Ciliegio (Prunus avium)
Bagolaro (Celtis australis)

Specie arbustive

Marruca (Paliurus spina christi)
Fusaggine (Euonymus europaeus)
Ciliegio canino (Prunus mahaleb)
Scotano (Cotinus coggygria)
Nespolo (Mespilus germanica)
Corniolo (Cornus mas)
Biancospino (Crataegus monogyna)
Ligustro (Ligustrum vulgare)
Viburno (Viburnumlantana)
Rosa selvatica (Rosa canina)
Caprifoglio (Lonicera xylosteum)
Spincervino (Rhamnus catharticus)
Melo selvatico (Malus sylvestris)
Terebinto (Pistacia terebinthus)

In stazioni di pianura, vallive, in stazioni ombreggiate, in presenza di terreni freschi, si prestano maggiormente le seguenti specie arboree ed arbustive.

Specie arboree

Farnia (Quercus peduncolata)
Rovere (Quercus petraea)
Frassino maggiore (Fraxinus excelsior)
Frassino ossifillo (Fraxinus oxyachanta)
Salix spp.
Acero campestre (Acer campestre)
Ontano nero (Alnus glutinosa)
Ontano bianco (Alnus incana)
Pioppo nero (Populus nigra)
Pioppo bianco (Populus alba)
Olmo campestre (Ulmus campestris)
Ciliegio selvatico (Prunus avium)
Pero selvatico (Pyrus communis)
Platano ibrido (Platanus acerifolia)
Tiglio selvatico (Tilia cordata)
Tiglio nostrano (Tilia platyphyllos)
Carpino bianco (Carpinus betulus)

Specie arbustive

Biancospino (Crataegus oxyacantha)
Ciavardello (Sorbus Torminalis)
Palla di neve (Viburnum opulus)
Acero (Acer campestre)
Prugnolo (Prunus spinosa)
Pado (Prunus padus)
Frangola (Frangula alnus)
Corniolo (Cornus mas)
Sanguinella (Cornus sanguinea)
Sambuco (Sambucus nigra)
Nocciolo (Corylus avellana)
Olivello spinoso (Hippophae rhamno)
Ligustro (Ligustrum vulgare)

Nei casi di forestazione tipicamente urbana, la scelta delle specie non deve tener conto esclusivamente delle condizioni climatiche prevalenti, ma anche della tipologia di area verde che si va ad organizzare. Se le finalità sono anche sociali e ricreative (possibilità di svago, riposo, incontro, gioco) vanno considerate anche le caratteristiche morfologiche, cromatiche, delle dimensioni e della mobilità del fogliame delle specie botaniche da utilizzare. Ultima, ma non meno importante è la durata del periodo di fogliazione. Il fogliame persistente delle arboree sempreverdi è un elemento gradevole ma deve armonizzarsi dal punto di vista ecologico ed estetico con l'ambiente. Ovvero occorre tenere un rapporto tra la quantità della vegetazione sempreverde spontanea della zona e di quella inserita negli spazi verdi, perchè questi restituiscano una sensazione di equilibrio. Se teniamo conto inoltre, che le aree verdi variano la monotonia e regolarità dei fabbricati e delle strade urbane, quanto detto assume maggior importanza.
Si consiglia quindi un rapporto quantitativo caducifoglie/sempreverdi pari o preferibilmente superiore a tre.

Si elencano ora una serie di specie, non esclusivamente autoctone, che possono essere utilizzate nell'arredo verde degli spazi urbani.
Queste specie vengono segnalate per le buone caratteristiche ornamentali dovute alle loro fioriture (F), ai cromatismi fogliari (Cf) o per particolarità del portamento (P).
Se ne forniscono inoltre le misure di altezza media a maturità ed espansione della chioma per poter segnalare quelle che si prestano maggiormente all'impianto in piccoli spazi (Psp) (per es.: aree verdi molto piccole, aiuole spartitraffico, ecc.)

Specie arboree	H media in m.	Ø medio chioma in m.

Liriodendron tulipifera (Cf)	24 - 25	6 - 7
Quercus rubra (Cf)	26 - 28	13 - 15
Acer negundo (Cf)	15 - 17	6 - 8
Paulownia tomentosa (F)	15 - 17	5 - 6
Sorbus torminalis (Cf, Psp)	10 - 12	7 - 8
Laburnum anagyroides (F, Psp)	5 - 6	4 - 5
Tilia spp. (P)	22 - 27	13 - 15
Aesculus hippocastanum (F)	18 - 20	9 - 10
Liquidambar styraciflua (Cf)	11 - 12	9 - 10
Quercus peduncolata (P)	26 - 28	15 - 16
Ginkgo biloba (Cf)	25 - 28	8 - 9
Magnolia grandiflora (sempreverde) (F- P)	24 - 26	10 - 12
Corylus colurna (Cf)	12 - 15	6 - 7
Prunus serrulata "Rosea" (F, Psp)	8 - 10	5 - 6
Acer monspessulanum (Psp)	6 - 7	5 - 6
Cercis siliquastrum (F, Psp)	10 - 13	5 - 6
Fraxinus ornus (Psp)	8 - 10	5 - 6
Prunus mahaleb (Psp)	6 - 12	5 - 6
Pyrus communis (Psp)	10 - 12	6 - 7
Malus spp. (F, Psp)	6 - 10	4 - 5
Prunus padus (F, Psp)	10 - 12	6 - 7
Prunus cerasifera "Pissardi" (F, Psp)	6 - 10	5 - 7
Lagerstroemia indica (F, Psp)	4 - 7	4 - 5
Taxus baccata (sempreverde, Psp)	10 - 15	6 - 7
Cedrus libani (sempreverde)	20 - 22	8 - 10
Cedrus deodara (sempreverde)	20 - 22	7 - 8
Libocedrus decurrens (sempreverde)	18 - 20	5 - 6
Cryptomeria japonica	25 - 27	4 - 5

Specie arbustive e tapezzanti a duplice funzione di ornamento (per la fioritura) e contenimento di scarpate (per es.: rilevati stradali, riporti o scavi di terra)

Buddleia davidii
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Cytisus praecox
Viburnum rhytidiophyllum
Viburnum tinus
Lavandula angustifolia
Lonicera xylosteum
Viburnum opulus
Philadelphus coronarius

Buddleia alternifolia
Cornus stolonifero "Kelsey"
Crataegus monogyna
Cytisus scoparius
Evonymus europaeus
Hiperycum calycinum
Ligustrum obtusifolium
Lycium europaeum
Prunus spinosa
Punica granatum

Rosa rugosa
Salix caprea
Spiraea nipponica
Veronica prostata
Viburnum lantana
Syringa vulgaris
Chaenomeles japonica
Hyppopae rhamnoides

Rosa meillandia
Salix purpurea
Veronica incana
Symphoricarpos racemosus
Viburnum opulus
Forsithia intermedia
Kerria japonica

Specie arboree per ambienti difficili: trattasi di specie indifferenti al tipo di substrato e quindi da proporre su terreni aridi, poveri e sassosi come quelli urbani (zone con terreni di riporto, margini stradali, ecc.)

Carpinus betulus
Celtis australis
Quercus robur
Catalpa bignonioides
Alnus cordata
Ailanthus altissima
Acer campestre
Salix cinerea
Fraxinus spp.
Malus spp.
Liriodendron tulipifera
Platanus acerifolia
Populus alba
Populus nigra
Prunus spp.
Pyrus spp.
Salix caprea
Taxus baccata

Scelta la specie e la varietà in funzione delle varie esigenze, per la buona riuscita di un impianto è essenziale che le piante dispongano di uno spazio vitale sufficiente per svilupparsi secondo le loro potenzialità, manifestando il portamento naturale tipico della specie.
E' fondamentale definire pertanto i sesti d'impianto, tenendo evidentemente conto delle dimensioni raggiungibili dalla pianta adulta.
Comunemente si adottano le seguenti distanze:

- per alberi di prima grandezza, cioè di altezza superiore a mt. 20 (es.: Tilia, Quercus, Liriodendron, Acer platanoides, ecc.) da 9 a 12 mt.;
- per alberi di seconda grandezza, compresi fra 10 e 20 mt. (es.: Alnus, Acer negundo, ecc.) da 7 a 10 mt.;
- per alberi di terza grandezza, di altezza inferiore a 10 mt. (es.: Prunus, Carpinus betulus, Malus, ecc.) da 5 a 7 mt.;
- per alberi a portamento colonnare da 4 a 6 mt..

art. 51

(stralciato)

art. 52

Parco fluviale del Bacchiglione

Nelle zone territoriali omogenee all'interno del Parco fluviale del Bacchiglione - Lotto Ep - "Aree attrezzate a parco", opera inserita nel progetto dell'Autostrada A/31 Valdastico, completamento a Sud, sono ammessi i punti di sosta attrezzati e la

dislocazione della segnaletica e del materiale informativo a scopo illustrativo e divulgativo, in particolare sono ammesse opere di arredo come panchine, tabelle segnaletiche, staccionate completamente in legno o struttura in metallo e rivestimento in legno. Sono ammesse panchine in pietra.

art. 53

L.R. 8 luglio 2009, n.14 come modificata ed integrata dalla L.R. 29 novembre 2013, n.32. Normativa Tecnica di Attuazione

Ai fini della corretta applicazione dell'art.2, comma 2, della L.R. n.14/2009, in merito alla distanza dell'ampliamento su un altro lotto per la costruzione di un corpo edilizio separato, qualora non sia identificato catastalmente il lotto di pertinenza del corpo edilizio da ampliare, si dovrà tenere conto dell'area occupata dall'edificio stesso per una estensione di mt. 10,00 oltre il proprio perimetro. Il corpo edilizio separato, esistente o di nuova costruzione, deve trovarsi sullo stesso lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento o su un lotto confinante. Solamente al verificarsi dell'assoluta impossibilità delle condizioni precedenti è consentito realizzare l'ampliamento su un altro lotto previa dimostrazione giustificativa dell'intervento con perizia tecnica.
Ai sensi dell'art.9, comma 1, lett. c, la L.R. n.14/2009, non trova applicazione la L.R. n.14/2009 per gli edifici oggetto di specifiche norme di tutela indicate con il grado di intervento n.1, 2 e 3 di cui all'art.34 delle presenti N.T.A. e con grado di protezione n.1, 2 e 3 di cui all'art.33 delle presenti N.T.A. anche incluse nei vigenti Piani Attuativi.
Ai fini dell'applicazione della L.R. n.14/2009, sono da osservare le distanze dai confini previste dal vigente P.R.G. con le aree di nuova edificazione incluse in Piani Attuativi o all'interno delle aree stesse fatto salvo assenso tra confinanti con atto pubblico. Sono, inoltre, da osservare le distanze dai confini con le aree pubbliche o destinate ad uso pubblico individuate come Z.T.O. F1, F2, F4 e viabilità e prevedendo per le Z.T.O. F3 una distanza dai confini di mt 1.50 intesa come massimo ingombro.
Sono sempre da osservare, per motivi igienico-sanitari, le distanze dagli allevamenti e dalle stalle così come previste dal vigente P.R.G. e dalla normativa regionale.
Nelle zone agricole gli interventi previsti con la L.R. n.14/2009 dovranno essere eseguiti con l'uso di materiali e di tipologie in armonia con le forme tradizionali dell'architettura rurale locale. I caratteri e le prescrizioni di intervento tipologici, costruttivi e formali, alle quali deve uniformarsi l'edificazione in zona agricola nel territorio comunale, sono quelli previsti per le zone di rispetto ambientale di cui all'art. 40.

art. 54

Piano di Assetto Idrogeologico

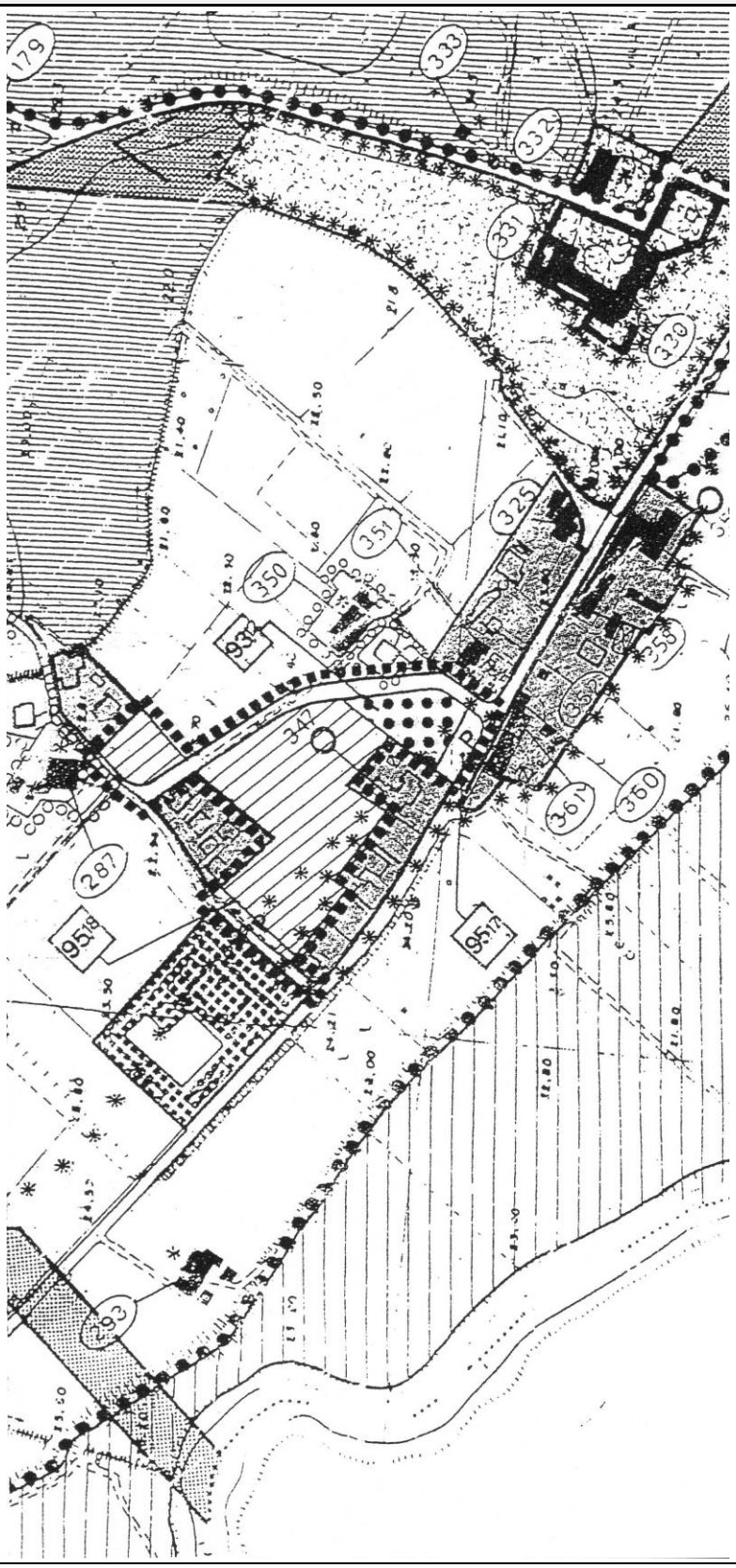
In tutto il territorio comunale non sono ammesse autorimesse interrate o seminterrate con rampa di accesso, mentre nelle aree fluviali "F", nelle aree di Attenzione idraulica e nelle aree definite con classi di pericolosità, così come definite dalle Norme Piano di Assetto Idrogeologico vigente, non sono ammessi locali interrati o seminterrati. Le autorimesse interrate con relativa rampa di accesso, fatta eccezione per le zone contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico dove sono vietate, sono consentite esclusivamente nelle aree di nuova espansione definite dal P.R.G. Zone C.2.1. Intensive, esclusivamente per le domande presentate al protocollo comunale prima dell'approvazione della variante adottata in data 20.03.2014, alle seguenti condizioni: le costruzioni aventi autorimesse interrate dovranno essere dotate di un sistema autonomo automatizzato di recupero dell'acqua meteorica in caso di allagamenti di qualunque natura e provenienza; è vietato ricavare scarichi collegati con le reti pubbliche nei locali interrati; è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire di produrre apposita dichiarazione di assumere ogni e qualsiasi responsabilità sia civile che penale, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni controversia anche giudiziaria, in ordine ad eventi dannosi che dovessero verificarsi a persone, animali o cose e di dissesti idraulici derivanti dall'andamento idrometrico del suolo, sottosuolo o corso d'acqua e/o che la esecuzione dei lavori possano comportare, impegnandosi irrevocabilmente per sé ed aventi causa, a non avanzare alcuna pretesa di indennizzo nei confronti della Amministrazione Comunale di Montegalda nel caso di danni diretti ed indiretti di qualsiasi origine che eventualmente venissero arrecati al fabbricato sopra richiamato, alle cose e alle persone, in conseguenza dei fenomeni idraulici di piena.

ALLEGATO A

SCHEDE “A- B – C – D – E - F”

SCHEDA A	ZONE DI ESPANSIONE C.2.3/1 – C.2.3/2

ESTRATTO DI P.R.G. TAV. 13.3.1 scala 1/5000



CRITERI GUIDA PER LA ZONA

L'area ha una particolare importanza perché situata a ridosso del sistema fluviale del Bacchiglione ed ai margini delle colline vicino al complesso della Villa Fogazzaro - Roi.

Data la fragilità dell'area dal punto di vista ambientale la nuova edificazione dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche di cui all'art. 38 delle N.T.A. di P.R.G..

La nuova edificazione all'interno del S.U.A. è condizionata dall'esecuzione e cessione delle aree a servizi (parcheggio e verde) previste dal piano.

Il traffico terminale di via Montecroce all'incrocio con via Roi sarà destinato al traffico ciclo pedonale.

PARAMETRI D'INTERVENTO

Quelli riportati all'art. 36 delle N.T.A.

DATI DIMENSIONALI

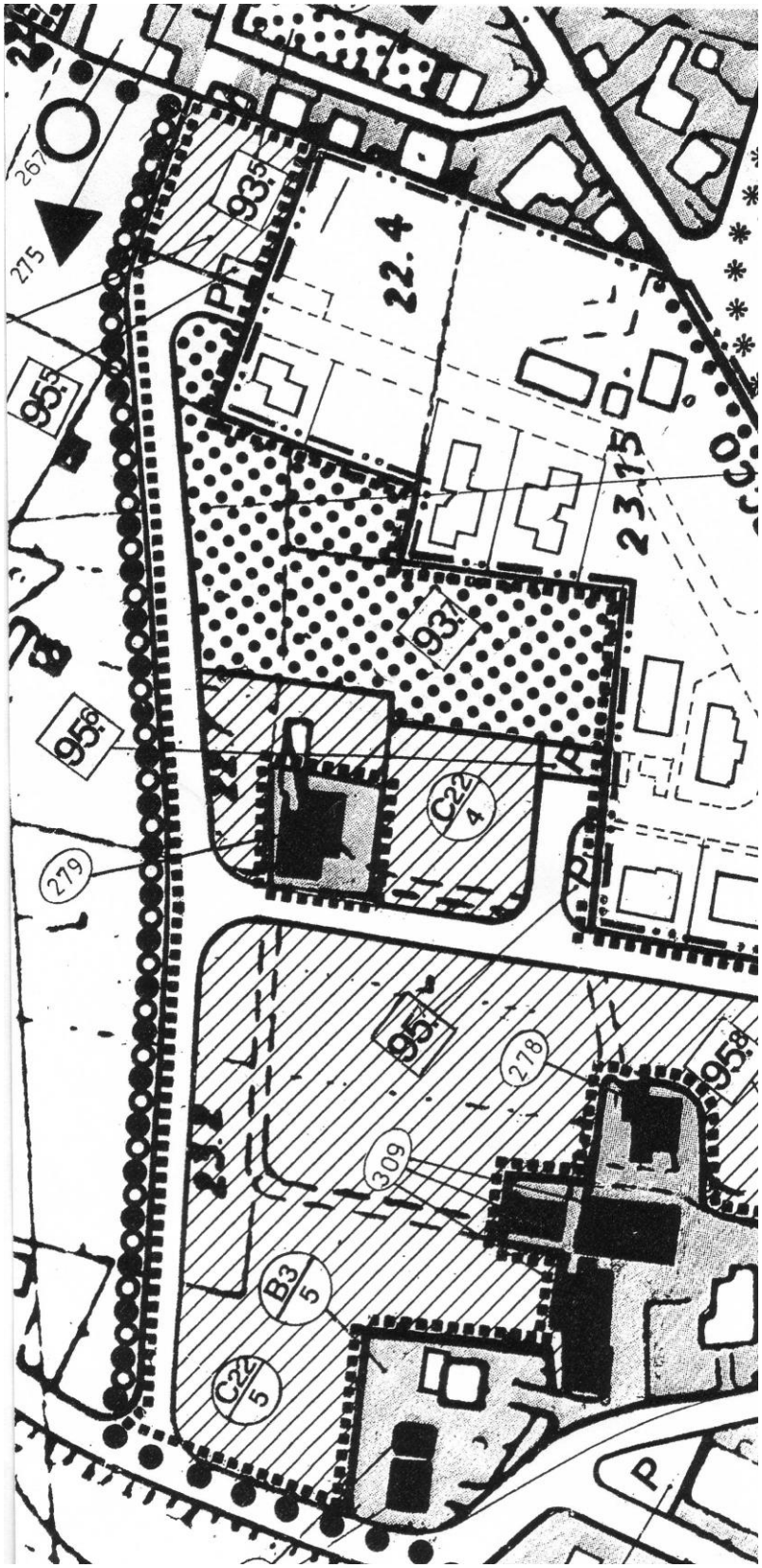
Superficie ambito dello strumento urbanistico attuativo	mq. 20.700
Superficie a viabilità di P.R.G.	mq. 2.000
Superficie territoriale (ST)	mq. 18.700
Indice di utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq 0.25
Superficie utile (ST x UT)	mq. 4.675
Volume edificabile (SU x 3)	mc. 14.025
Abitanti insediabili (V/150)	n° 94

Prescrizioni:

Si prescrive che in fase preventiva alla realizzazione dello strumento urbanistico attuativo, gli interventi viari vengano concordati con gli enti competenti alla gestione delle strade interessate.

SCHEDA B	ZONE DI ESPANSIONE C2.2/4 - C2.2/5 - C2.2/6

ESTRATTO DI P.R.G. TAV. 13.3.1 scala 1/2000



CRITERI GUIDA PER LE ZONE SOGGETTE A S.U.A.

La nuova edificazione dovrà essere progettata coerentemente con il tessuto edilizio circostante e le caratteristiche ambientali del sito.

Contestualmente all'edificazione dovrà essere garantita la cessione ed attrezzamento dell'area a verde pubblico limitrofo con idoneo percorso pedonale ciclabile in modo da consentire il collegamento tra la viabilità ed il verde pubblico già esistente, nel rispetto dell'area collinare adiacente e delle sue preesistenze.

PARAMETRI D'INTERVENTO

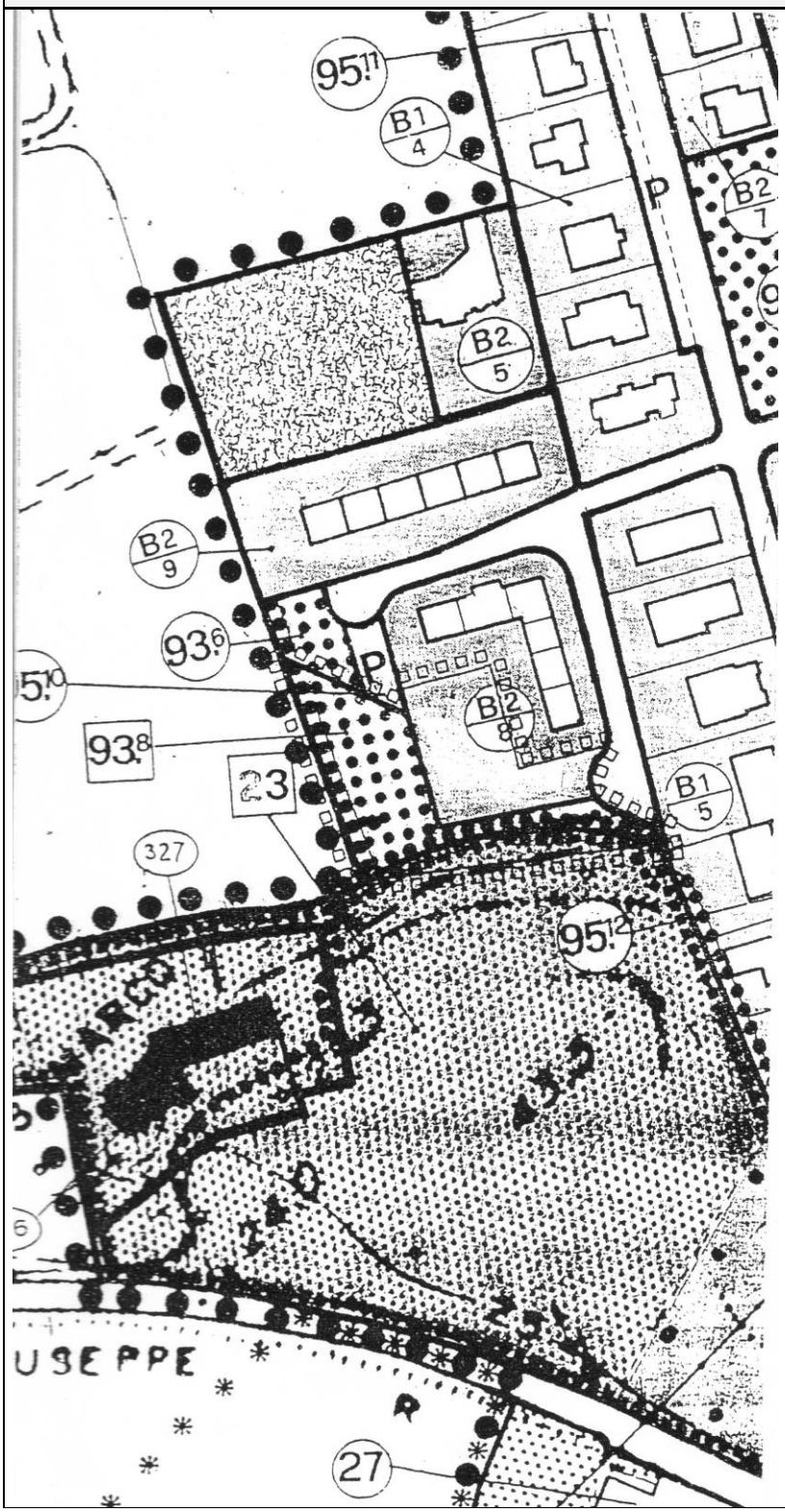
Quelli riportati all'art. 36 delle N.T.A.

DATI DIMENSIONALI

Superficie ambito dello Strumento Urbanistico Attuativo	mq. 37.000
Superficie a viabilità di P.R.G.	mq. 7.600
Superficie territoriale (St)	mq. 29.400
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq 0.40
Superficie Utile (StxUt)	mq. 11.760
Volume edificabile (Sux3)	mc. 35.280
Abitanti Insediabili (V/150)	n° 235

SCHEDA C	ZONA DI COMPLETAMENTO B.2/8

ESTRATTO DI P.R.G. TAV. 13.3.1 scala 1/2000



CRITERI GUIDA PER LA ZONA

La nuova edificazione in zona B.2/8 dovrà essere progettata coerentemente con il tessuto edilizio circostante e le caratteristiche ambientali del sito.

Contestualmente alla nuova edificazione dovrà essere garantita la cessione ed attrezzamento dell'area a verde pubblico con eventuale idoneo percorso pedonale-ciclabile di collegamento con il sistema collinare adiacente.

PARAMETRI D'INTERVENTO

Quelli riportati all'art. 35 delle N.T.A. con un limite massimo della nuova edificazione di mc. 1.200.

DATI DIMENSIONALI

Superficie zona B2/8 per nuova edificazione	mq. 900
Volume predeterminato	mc. 1.200

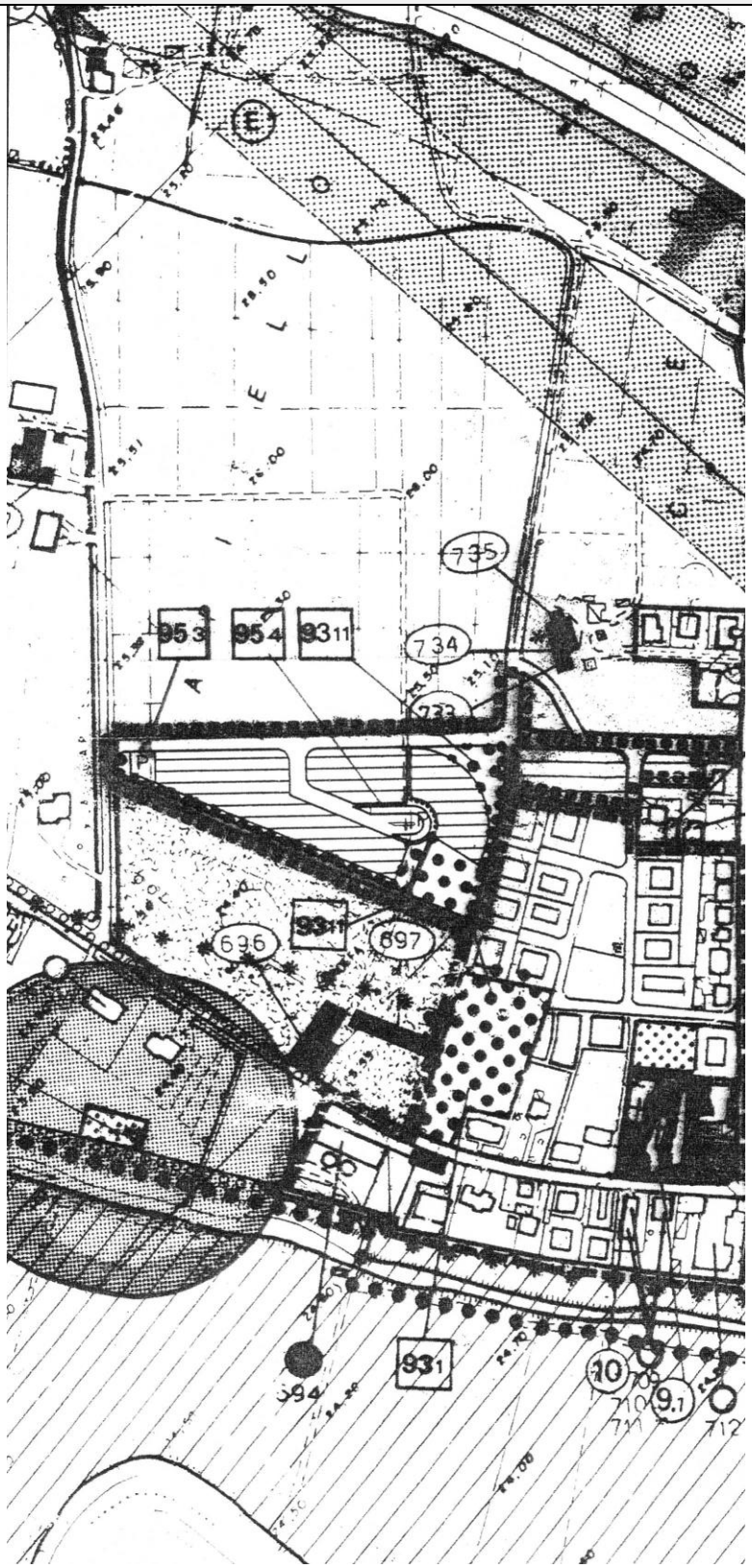
LEGENDA

Sagoma massimo inviluppo della edificazione

U.M.I. Unità minima di intervento

SCHEDA D	ZONE DI ESPANSIONE C.2.2/9 – C.2.2/10 – C2.2/11

ESTRATTO DI P.R.G. TAV. 13.1 scala 1/5000



CRITERI GUIDA PER LA ZONA

Il nuovo intervento edilizio sulle zone C2.2/9 – C2.2/10 – C2.2/11 dovrà rapportarsi con l'edificio storico della villa "Scroffa" con tipologie edilizie appropriate di tipo estensivo.

PARAMETRI D'INTERVENTO

Quelli riportati all'art. 36 delle N.T.A.

DATI DIMENSIONALI

Superficie ambito dello strumento urbanistico attuativo	mq. 21.000
Superficie a viabilità di P.R.G.	mq. 5.000
Superficie territoriale (ST)	mq. 16.000
Indice di utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq 0.40
Superficie utile (ST x UT)	mq. 6.400
Volume edificabile (SU x 3)	mc. 19.200
Abitanti insediabili (V/150)	n° 128
Piani fuori terra	n° 2
Altezza massima	ml. 6.60

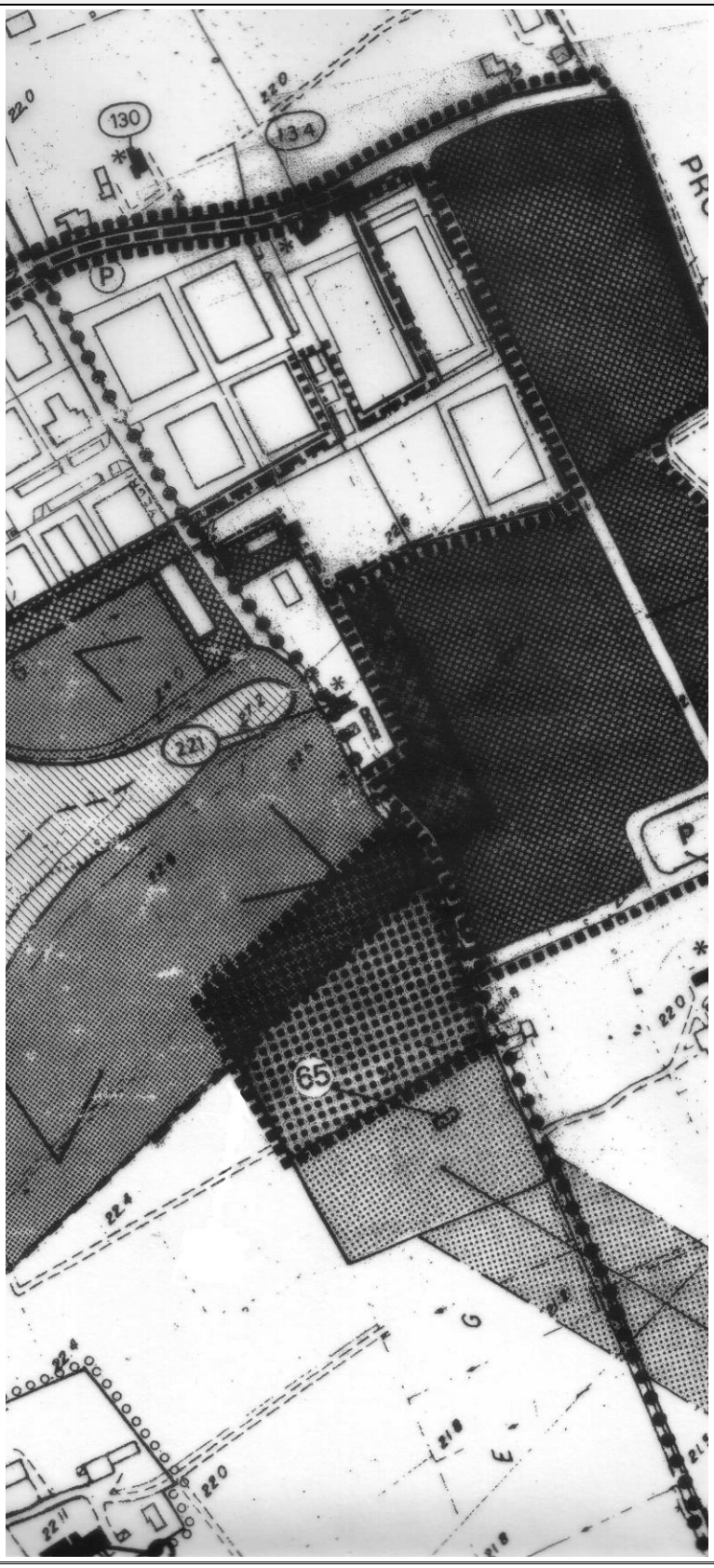
PRESCRIZIONI

Obbligo di prevedere filari alberati lungo i percorsi segnalati nel planivolumetrico dove la nuova edificazione dovrà rispettare quanto richiesto dall'art. 40 delle N.T.A. del P.R.G.
Si prescrive la collocazione dello standard a verde di lottizzazione nella parte sud dell'area residenziale allo scopo di formare una macchia arborea boschiva di filtro tra la nuova edificazione e il contesto di Villa Scroffa.
Dovrà essere garantita e resa vincolante l'assialità del percorso rurale esistente identificato nelle tavole grafiche di controdeduzioni (planivolumetrico 1:1.000).
Si prescrive, altresì, che l'edificazione di progetto all'interno della nuova zona residenziale dovrà prevedere edifici con caratteristiche tipologiche, costruttive e per uso dei materiali consone con quelle della vicina Villa Scroffa.

Vedasi scheda "D" di dettaglio delle N.T.A..

SCHEDA E	ZONA AGROINDUSTRIALE D4/2

ESTRATTO DI P.R.G. TAV. 13.1 scala 1/5000



CRITERI GUIDA PER LA ZONA

Il nuovo intervento edilizio sulla zona D4/2 verrà realizzato secondo lo schema planivolumetrico della scheda di dettaglio allegata alla presente scheda E.

PARAMETRI D'INTERVENTO

Quelli riportati all'art. 37 delle N.T.A. nel rispetto delle previsioni planivolumetriche.

DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale zona D4/2	mq. 27.500
Altezza massima	ml. 10.00
Superficie coperta max	mq. 6.600

PRESCRIZIONI

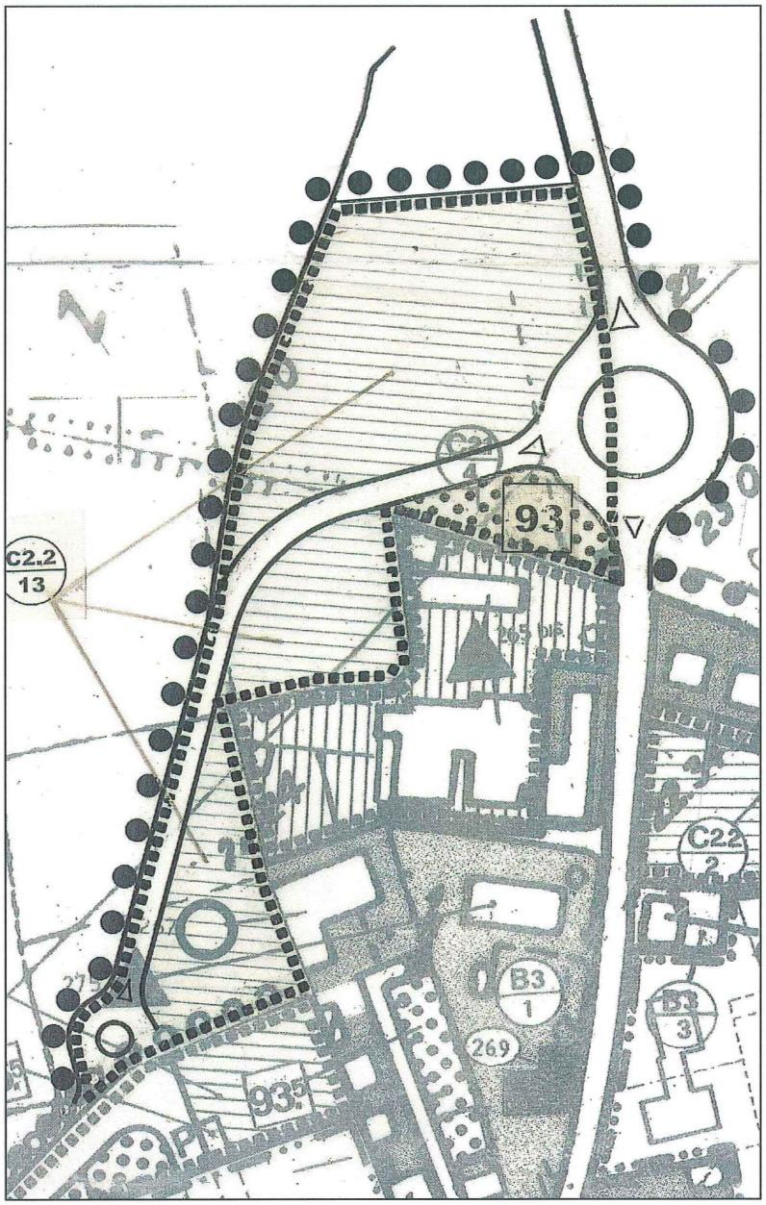
Data la particolare presenza del Colle Ponzimiglio si prescrive che l'area soggetta a cono visuale sia mantenuta a verde, prevedendo un doppio filare di alberature d'alto fusto all'interno della Z.T.O. D4 al limite della fascia di rispetto del colle.

L'edificazione sarà contenuta entro i limiti planivolumetrici stabiliti dalla scheda di dettaglio "E", nel rispetto dei caratteri d'intervento di cui all'art. 40 delle N.T.A.

Vedasi scheda "E" di dettaglio delle N.T.A..

SCHEDA F	ZONA DI ESPANSIONE C2.2/13

ESTRATTO DI P.R.G. TAV. 13.3.1 scala 1/2000



CRITERI GUIDA PER LE ZONE SOGGETTE A S.U.A.

La nuova edificazione dovrà essere progettata coerentemente con il tessuto edilizio circostante e le caratteristiche ambientali del sito.

Contestualmente all'edificazione dovrà essere garantita la cessione ed attrezzamento dell'area a verde pubblico limitrofo.

PARAMETRI D'INTERVENTO

Quelli riportati all'art. 36 delle N.T.A..

DATI DIMENSIONALI

Superficie ambito dello Strumento Urbanistico Attuativo	mq. 14.600
Superficie a viabilità di P.R.G.	mq. 1.100
Superficie a verde pubblico	mq. 1.200
Superficie territoriale (St)	mq. 13.500
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0.40
Superficie utile (StxUt)	mq. 5.400
Abitanti insediabili (V/150)	n. 108

PRESCRIZIONI

Si prescrive che la viabilità posta a sud sia realizzata da parte della ditta lottizzante

INDICE GENERALE

PARTE PRIMA

TITOLO 1° - PIANO REGOLATORE GENERALE

art. 1 Applicazione del P.R.G pag. 2
art. 2 Elaborati di progetto del P.R.G. pag. 2

TITOLO 2° - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

art. 3 Indici urbanistici pag. 4
art. 4 Indici edilizi pag. 5
art. 5 Superficie fondiaria corrispondente pag. 9
art. 6 Definizione di particolari elementi architettonici pag. 9

TITOLO 3° - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

art. 7 Modalità di attuazione del piano regolatore pag. 11
art. 8 Mezzi di attuazione del piano regolatore generale pag. 11
art. 9 Contenuto dei piani attuativi pag. 12
art. 10 Il Piano Particolareggiato pag. 12
art. 11 Il comparto edificatorio pag. 13
art. 12 Costituzione del consorzio di comparto pag. 14
art. 13 Procedimento successivo all'espropriazione pag. 15
art. 14 Rilascio della Concessione edificatoria all'interno del Piano Particolareggiato di esecuzione pag. 15
art. 15 Disposizioni finanziarie pag. 16
art. 16 Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente pag. 16
art. 17 Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente pag. 17
art. 18 (omissis) pag. 17
art. 19 Agevolazioni creditizie per gli interventi di recupero pag. 17
art. 20 Lottizzazioni pag. 18
art. 21 Norme per la redazione dei piani di lottizzazione pag. 18
art. 22 Apertura di accessi e strade private pag. 20
art. 23 Strumenti urbanistici attuativi pag. 20
art. 24 Piani di lottizzazione d'ufficio pag. 21
art. 25 Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ed il Piano per gli Insediamenti Produttivi pag. 22
art. 26 Piani Urbanistici Vigenti pag. 22
art. 27 L'intervento diretto pag. 22
art. 28 Costruzioni in aderenza pag. 23

art. 29 Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi ed impianti pubblici pag. 23

PARTE SECONDA

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO 1° - COORDINAMENTO URBANISTICO

art. 30 Definizione della disciplina pag. 24
art. 31 Zone territoriali omogenee pag. 24
art. 32 Zone residenziali pag. 25
art. 33 Zone (A) agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale pag. 26
art. 34 Edifici, aggregazioni, manufatti di antica origine, dotati di caratteri di valore monumentale, storico, artistico, ambientale o di coltura materiale, o costituenti bene culturale tipico della zona rurale pag. 27
art. 35 Zone "B" residenziali di completamento pag. 32
art. 36 Zone "C2" residenziali di espansione pag. 34
art. 37 Zone "D" destinate ad attività produttive pag. 35
art. 38 Zone "E" agricole pag. 38
art. 39 Attività produttive esistenti nelle Z.T.O.: A,B,C,E pag. 49
art. 40 Zone di rispetto ambientale pag. 51
art. 41 Zone F) per attrezzature ed impianti di interesse comune, verde pubblico pag. 54
art. 42 Fasce di rispetto cimiteriale e tecnologico – stradale – elettrodotti. Stazione radio base per telefonia cellulare pag. 56
art. 43 Zona a verde privato pag. 58
art. 44 Norme relative a distacchi particolari (limiti di inedificabilità) pag. 59
art. 45 Sistemazione di volumi per necessità igieniche pag. 59
art. 46 Nuove costruzioni accessorie pag. 60
art. 47 Arredo urbano pag. 60
art. 48 Coni visuali significativi pag. 62
art. 49 Crolli accidentali di edifici o parti di edificio pag. 63
art. 50 Indicazioni per la scelta di specie adatte alla forestazione urbana e di zone marginali pag. 63
art. 51 (stralciato) pag. 67
art. 52 Parco fluviale del Bacchiglione pag. 67
art. 53 L.R. 8 luglio 2009, n.14 come modificata ed integrata dalla L.R. 29 novembre 2013, n.32. Normativa Tecnica di Attuazione pag. 67
art. 54 Piano di Assetto Idrogeologico pag. 68