

Procedimento

## VARIANTE TECNICA AL P.R.G. VIGENTE

per adeguamento ai disposti della normativa di carattere sovraordinato

- L.R. n. 11 del 23 aprile 2004
- L.R. n. 14 del 6 giugno 2017
- D.G.R. n. 1896 del 22 novembre 2017
- D.G.R. n. 668 del 15 maggio 2018

Responsabile: geom. Ettore Moreggio

Procedura

articolo 50, commi 6, 7 e 8 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61

Fase

Approvazione delibera di C.C. n. 14 del 13.3.2019 con efficacia dal 19.4.2019

Elaborato

## Norme Tecniche di Attuazione



Data: marzo 2019

Consulente per la variante:

dott. Antonio Buggin

## INDICE

### Titolo I Disposizioni generali

- Art. 1 Oggetto del Piano
- Art. 2 Elaborati del Piano
- Art. 3 Schede Norma
- Art. 4 Modalità e strumenti di attuazione del Piano
- Art. 5 Criteri e modalità di attuazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione

### Titolo II Definizioni e regole

- Art. 6 Grandezze urbanistiche
- Art. 7 Grandezze edilizie
- Art. 8 Interventi diretti
- Art. 9 Interventi indiretti
- Art. 10 Dotazione di standard negli Interventi diretti
- Art. 11 Dotazione degli standard negli Interventi indiretti
- Art. 12 Modalità per la realizzazione degli standard
- Art. 13 Parcheggi privati
- Art. 14 Distanze
  - Distanza tra edifici
  - Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio
  - Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici
  - Distanza dalle strade
  - Distanza dagli scoli d'acqua demaniali
  - Distanza dai confini e dalle strade delle cabine elettriche
  - Edifici esistenti posti a distanze inferiori e allineamenti
  - Distanze allevamenti a carattere familiare
  - Distanze allevamenti a carattere non intensivo
- Art. 15 Destinazioni d'uso

### Titolo III Categorie d'intervento

- Art. 16 Edilizia esistente
- Art. 16a Riqualficazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente
- Art. 17 Categorie d'intervento
  - Interventi di manutenzione ordinaria
  - Interventi di manutenzione straordinaria
  - Interventi di restauro filologico
  - Interventi di risanamento conservativo
  - Interventi di restauro propositivo
  - Interventi di ristrutturazione parziale (tipo A) (ampliamento tetto)
  - Interventi di ristrutturazione parziale (tipo B)
  - Interventi di ristrutturazione globale

- Interventi di demolizione con ricostruzione
- Interventi di demolizione senza ricostruzione
- Interventi di nuova costruzione
- Interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica
- Art. 18 Edifici di interesse storico-ambientale
- Art. 19 Interventi e grado di tutela
  - Grado di tutela 1
  - Grado di tutela 2
  - Grado di tutela 3
- Art. 20 Centro storico
- Art. 21 Contesti figurativi degli edifici storici
- Art. 22 Pertinenze scoperte da tutelare
- Art. 23 Norme per l'edificazione degli edifici ricadenti nelle aree di interesse paesaggistico **esterne al Parco Regionale dei Colli Euganei**
- Art. 24 Manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale

#### **Titolo IV Disposizioni per le zone omogenee**

- Art. 25 Zone Territoriali Omogenee
- Art. 26 Suddivisione funzionale del territorio
- Art. 27 Zone residenziali - Disposizioni generali
- Art. 28 Zona omogenea "A"
- Art. 29 Zone omogenee "B"
- Art. 30 Zona omogenea "C.1"
- Art. 31 Zona omogenea "C2"
- Art. 32 Zona omogenea "D1"
  - Zone D1/A produttive di completamento
  - Zone D1/B produttive di espansione
  - Zone D1/C produttive isolate compatibili
  - Prescrizioni idrauliche
- Art. 33 Zona omogenea "D2"
  - Zone D2/A di completamento
  - Zone D2/B di espansione
  - Zone D2/C isolate
- Art. 34 Zona omogenea "D3"
- Art. 34a Zona Omogenea "DS"**
- Art. 35 Interventi sugli edifici produttivi esistenti fuori zona
- Art. 36 Zona agricola "E"
  - Criteri per la salvaguardia del territorio agricolo
- Art. 37 Edificabilità in zona agricola
  - Case di abitazione
  - Strutture agricolo-produttive
  - Allevamenti zootecnici intensivi
  - Tipologie edilizie per le strutture agricolo-produttive
  - Edifici esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo
  - Zone agricole all'interno del Piano Ambientale
- Art. 38 ZTO E4 - Aree per l'organizzazione dei nuclei edificati in zona rurale
- Art. 39 Aree per servizi pubblici o di uso pubblico
  - Attività collettive
  - Attrezzature per l'istruzione
  - Servizi civili
  - Servizi religiosi
  - Servizi alle infrastrutture
  - Aree a verde pubblico, attrezzate a parco e per il gioco e lo sport
  - Servizi alla mobilità
  - Aree per parcheggi
  - Piazze
  - Servizi tecnologici
  - Cimiteri
- Art. 40 Sedi stradali

Art. 41 Aree a verde privato

## **Titolo V Rispetto e vincoli**

Art. 42 Fascia di rispetto stradale

Art. 43 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Art. 44 Fascia di rispetto e di attenzione degli elettrodotti

Art. 45 Fascia di rispetto cimiteriale

Art. 46 Allevamenti intensivi

Art. 47 Impianti di telecomunicazioni

Art. 48 Coni visuali

Art. 49 Edificabilità nelle fasce di rispetto

Art. 50 Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica identificate dal P.A.I. (L. 267/98 - L. 365/00)

Art. 51 Pozzi ad uso idropotabile e idroproduttivo

## **Titolo VI Tutele ambientali e storico culturali**

Art. 52 Vincolo paesaggistico

Art. 53 Zone di ammortizzazione e transizione

Art. 54 Matrici naturali primarie

## **Titolo VII Disposizioni particolari**

Art. 55 Attività produttive in zona impropria

Art. 56 Sportello unico per le attività produttive

Art. 57 Aree di riqualificazione

Art. 58 Disciplina delle strutture nel soprasuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale

Art. 59 Poteri di deroga per edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico

Art. 60 Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del PRG

Art. 61 Direttive e prescrizioni di carattere geologico

Art. 62 Disposizioni di carattere idraulico

Art. 63 Disposizioni per le zone significative

Art. 64 Disposizioni per l'insediamento di attività commerciali

# Titolo I Disposizioni generali

## Art. 1 Oggetto del Piano

1. Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione in vigore.

## Art. 2 Elaborati del Piano

1. Gli elaborati che compongono il P.R.G., oltre a contenuti di carattere prescrittivo, riportano proposizioni con valore di indirizzo o direttiva al fine di orientare l'operato dell'Amministrazione comunale e dei privati nello spirito della norma e per il conseguimento degli obiettivi di cui al comma 1 dell'articolo 1.

2. La disciplina del P.R.G. è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati elencati nel presente articolo. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata.

### ELENCO ELABORATI DI PROGETTO DEL P.R.G.

1. tav. 13.1 - zonizzazione 1:5000 intero territorio
2. tav. 13.2 - reti tecnologiche 1:5000 intero territorio
3. tav. 13.3 - zonizzazione 1:2000 zone significative
4. tav. 13.4.1 - centro storico 1:1000 cellule edilizie
5. tav. 13.4.2 - centro storico 1:1000 generalità degli interventi
6. tav. 13.1.1 - repertorio normativo - interventi codificati schede "B" art. 10 ex LR 24/85
7. tav. 13.1.2 - repertorio normativo - interventi codificati emergenze architettoniche
8. tav. 13.4.2.1 - repertorio normativo - interventi codificati schede "B" centro storico
9. Repertorio normativo schede intervento codificato insediamenti produttivi isolati
10. Norme Tecniche di Attuazione
11. Repertorio Normativo Zone Omogenee
12. Relazione

## Art. 3 Schede Norma

1. Le Schede Norma sono finalizzate ad indirizzare la pianificazione attuativa e la progettazione edilizia sulla base di indirizzi morfologici e planimetrici di maggior dettaglio, tenuto conto della situazione del sito considerato e del suo intorno.

2. Nelle Schede Norma hanno valore prescrittivo i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari mentre i disegni grafici sono da considerarsi schemi organizzativi finalizzati a suggerire possibili soluzioni compositive per la progettazione delle aree.

3. La progettazione attuativa e/o esecutiva dell'area interessata dalla Scheda Norma può prevedere delle modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle strutture e attrezzature previste dalla stessa Scheda Norma, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale, con particolare riferimento alla localizzazione delle funzioni di interesse pubblico. Le modifiche non possono comunque

stravolgere i contenuti progettuali della Scheda Norma e devono in ogni modo rispettare il dimensionamento edilizio e le superfici per servizi eventualmente individuate, salvo i casi nei quali le quantità di superfici per standard siano inferiori alla dotazione minima prevista per legge, che deve comunque essere garantita.

4. In attesa dell'approvazione degli interventi previsti dalle Schede Norma, per gli edifici compresi nelle aree assoggettate a tali Schede sono consentiti:

- a) gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a), b) c) e d) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per le destinazioni residenziali;
- b) gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a) e b) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per le destinazioni produttive e quelli finalizzati all'adeguamento alle norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro.

#### **Art. 4 Modalità e strumenti di attuazione del Piano**

1. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto o per intervento indiretto, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.

2. Per interventi edilizi diretti (IED) si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia di attività edilizia. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, ovvero per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; il Comune, con successivo provvedimento, può subordinare tali interventi, in base alla dimensione urbanistica e all'entità degli oneri finanziari, a deliberazione di Giunta comunale.

3. Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati dal P.R.G. all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (SUA), di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale. I SUA sono:

- a. piano particolareggiato e piano di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
- b. piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
- c. piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;
- d. piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
- e. programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni.

4. Per tutti gli interventi di attuazione del P.R.G. valgono le disposizioni in materia di sostenibilità (V.A.S. - verifica di assoggettabilità) e di Compatibilità Idraulica.

5. Per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti, tra interventi indiretti, tra interventi pubblici e privati, è facoltà del Comune far ricorso al Piano Guida, di cui al comma 6 dell'art. 9, fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie, secondo la disciplina delle diverse componenti, in assenza di tali strumenti.

6. Gli interventi diretti e indiretti previsti dal presente P.R.G. sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, delle acque, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio, nonché nel rispetto di provvedimenti o Piani territoriali, ambientali, settoriali, che, in forza di legge, prevalgano sullo strumento urbanistico comunale.

## **Art. 5 Criteri e modalità di attuazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione**

1 Le valorizzazioni immobiliari generate da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore, ai sensi dell'articolo 16 comma 4-bis del DPR 380/01, così come modificato dalla legge n. 164 del 2014.

2 L'Amministrazione ritiene che il contributo straordinario (onere ulteriore rispetto agli oneri concessori e le obbligazioni vigenti), sia stabilito in misura non inferiore al 50% del maggior valore dell'area generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, con possibilità di riduzione per il conseguimento dei seguenti obiettivi:

- o incentivare la residenza per i componenti dello stesso nucleo familiare e per i figli;
- o risanamento e bonifica ambientale;
- o riqualificazione, rigenerazione e miglioramento della qualità insediativa;
- o allontanamento di sorgenti di inquinamento,
- o riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme sanitarie;
- o realizzazione di opere e servizi di rilevante interesse pubblico.

3. Per incentivare la residenza per i componenti dello stesso nucleo familiare e per i figli, per tali soggetti la percentuale del contributo straordinario potrà scendere fino al 20%, mediante sottoscrizione di apposito atto registrato da allegare al titolo abilitativo di cui ne diventa parte integrante, e mantiene una validità di 10 anni dall'ottenimento dell'agibilità. Il soggetto attuatore ha facoltà di rescindere dalla riduzione dell'importo del contributo straordinario e dal conseguente impegno, tramite il versamento al Comune della differenza rispetto al contributo completo attualizzato.

4. I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici). La possibile utilizzazione dei proventi è individuata all'interno degli strumenti attuativi, ed evidenziata in sede di Piano finanziario; in caso di interventi consentiti con modalità diretta, la destinazione dei proventi è individuata dall'Amministrazione contestualmente all'approvazione del progetto.

5. Tutti gli interventi soggetti a contributo straordinario devono contenere:

- i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana riferiti al bilancio pluriennale comunale e al programma triennale delle opere pubbliche;
- le destinazioni d'uso e i parametri dimensionali;
- lo schema tipo di atto unilaterale d'obbligo con i seguenti contenuti minimi:
  - modello economico dimostrativo della valorizzazione immobiliare;
  - garanzie di carattere finanziario o la realizzazione preventiva dell'opera;
  - tempi e fasi per la realizzazione dell'intervento;
  - previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti.

6. Prima dell'approvazione della variante al P.R.G. che genera la valorizzazione immobiliare, i soggetti titolari delle proposte devono presentare gli atti unilaterali d'obbligo, con i contenuti innanzi descritti. La registrazione e trascrizione, da effettuarsi a variante al P.R.G. approvata, è obbligatoria per gli accordi con convenzione per vincolo familiare e per la realizzazione diretta di opere pubbliche.

7. In caso di mancata presentazione degli atti, per qualsiasi ragione o causa, si determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione della variante al PRG.

8. Il valore da assoggettare al contributo straordinario è dato dalla differenza tra il valore allo stato attuale e dopo la variazione urbanistica (o il cambio di destinazione d'uso o dell'intervento in deroga). In attesa della

definizione del metodo di calcolo da parte della Regione del Veneto, il Comune applicherà il metodo di calcolo stabilito da apposita deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 1.3.2017.  
Per casi di particolare complessità il contributo verrà calcolato sulla differenza dei valori iniziali e finali determinati attraverso una perizia asseverata redatta da tecnico individuato dall'Amministrazione comunale.



## Titolo II Definizioni e regole

### Art. 6 Grandezze urbanistiche

1. *Superficie per spazi pubblici (Ssp)*: misura in m<sup>2</sup> la superficie destinata a spazi pubblici, al netto delle zone destinate alla viabilità, indicate direttamente nelle tavole grafiche del P.R.G. o dalle strade esistenti e al lordo delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona. Gli spazi pubblici comprendono:

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

Ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (G.U. del 16-11-2016 n. 268), sono equiparate alle opere di urbanizzazione le opere per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale), se previste dalla Legge o dal Piano Urbanistico, e concorrono alla definizione delle “Dotazioni Territoriali”. A titolo esemplificativo le vasche di laminazione per la riduzione del rischio idraulico sono da considerare opere di urbanizzazione.

2. *Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)*: ai sensi dell’atto di indirizzo alla L.R. 11/2004 lett. h) approvato con DGR n. 3178 del 8 ottobre 2004 sono opere di urbanizzazione primaria:

- a. strade residenziali;
- b. spazi di sosta o di parcheggio;
- c. fognatura;
- d. rete idrica;
- e. rete di distribuzione dell’energia elettrica e del gas;
- f. pubblica illuminazione;
- g. spazi di verde attrezzato;
- h. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

3. *Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)*: ai sensi dell’atto di indirizzo alla L.R. 11/2004 lett. h) approvato con DGR n. 3178 del 8 ottobre 2004 sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a. asili nido e le scuole materne;
- b. scuole dell’obbligo
- c. strutture e complessi per l’istruzione superiore dell’obbligo;
- d. mercati di quartiere;
- e. delegazioni comunali;
- f. chiese ed altri esercizi per servizi religiosi;
- g. impianti sportivi di quartiere;
- h. aree verdi di quartiere;
- i. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi, liquidi, e bonifica di aree inquinate.

4. *Superficie di vendita di un esercizio commerciale*: viene definita dall’articolo 3 della LR n. 50 del 28/12/2012 e successive integrazioni e modificazioni.

5. *Volume edificabile territoriale (VeT)*: Quantità massima di volume edificabile fuori terra su una determinata superficie territoriale, comprensivo dell’edificato esistente. Si applica negli strumenti urbanistici attuativi (interventi indiretti).

6. *Volume edificabile fondiario (VeF)*: Quantità massima di volume edificabile fuori terra su una determinata superficie fondiaria, comprensivo dell’edificato esistente. Si applica negli interventi diretti.

7. I volumi ai commi 5. e 6. concorrono al calcolo degli standard urbanistici.

#### **Art. 7 Grandezze edilizie**

1. *Zonizzazione e allineamenti del PRG*: per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal PRG e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni in scala 1:2000 del PRG sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

#### **Art. 8 Interventi diretti**

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

2. Sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, preventivamente richiesti dal P.R.G., gli interventi:

- a) - sul patrimonio edilizio esistente così come stabilito dai successivi articoli 11, 12, 13;
- b)- di completamento, mediante nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria che necessitano della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi da realizzarsi nel contesto dell'intervento diretto, ai sensi dell'articolo 18bis della L.R. 11/04.

#### **Art. 9 Interventi indiretti**

1. Il P.R.G. definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più strumenti urbanistici attuativi.

2. I progetti dei singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la specificazione dei relativi ambiti territoriali.

3. Nel progetto di ogni piano urbanistico attuativo dovranno essere determinate:

- la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nello strumento urbanistico attuativo, computando anche i servizi già previsti dal P.R.G. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

4. Al fine di determinare la dotazione di spazi pubblici pertinenti lo strumento urbanistico attuativo, si fa riferimento a:

- **volume lordo** per gli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante insediabile una quantità di volume (150 mc) in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano, alla carenza pregressa di standard e alla tipologia degli interventi previsti.
- **superficie lorda di pavimento** per le attività direzionali e commerciali;
- **superficie territoriale di zona** per le attività artigianali e industriali.

5. Nel caso di insediamenti misti devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

6. Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del P.R.G., il Comune si riserva la facoltà di inquadrare i singoli strumenti urbanistici attuativi in "ambiti di progettazione unitaria" per i quali viene redatto un Piano Guida con funzione di coordinamento urbanistico, sottoposto alla approvazione del Consiglio Comunale.

7. Il Piano Guida ha lo scopo di sviluppare le “possibili” soluzioni urbanistiche e di favorire tramite la concertazione, l’integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale degli interventi diretti e indiretti sia di tipo pubblico che di tipo privato.

8. La fase attuativa degli scenari previsti dal Piano Guida sarà pertanto da ricondursi a interventi diretti e/o indiretti, così come indicato nei risultati a cui perviene il Piano Guida e da assoggettare, se indicato, ad apposite varianti al Piano Regolatore.

9. Ai sensi dell’art. 5 del D.L. 70/2011, nel caso in cui sia necessario apportare modifiche ai parametri piani volumetrici di piani attuativi adottati, sarà necessario verificare l’assoggettabilità di tali cambiamenti alla procedura di VAS.

10. Ai sensi dell’art. 8 della L.R. 16 marzo 2015, n. 4, in attuazione di quanto previsto dall’articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, all’interno degli ambiti dei piani urbanistici attuativi (PUA) che interessino anche solo parzialmente una Z.T.O. di tipo “A”, sono fissati i limiti di densità, di altezza e di distanza in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Con il fine di confermare o di conservare un assetto urbanistico ordinato ed omogeneo, assicurare il mantenimento di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio adeguati alle necessità delle zone o ambiti individuati secondo quanto stabilito dal P.R.G., sarà possibile prevedere distanze, densità ed altezze in deroga fino al 15% di quanto stabilito dagli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Il volume edilizio realizzabile non è incluso in tale deroga e pertanto non deve essere modificato il dimensionamento, le destinazioni d’uso e la quantità di standard.

#### **Art. 10 Dotazione di standard negli Interventi diretti**

1. Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a intervento edilizio diretto (IED) sono, quando richiesto da specifiche normative di zona con o senza obbligo di convenzionamento, coincidenti con quelle del successivo art. 11.

2. Nelle zone a IED lo standard primario e secondario può essere monetizzato come da apposito provvedimento comunale.

3. Ove previsto dal P.R.G., nelle ZTO B, C e D l’insediamento di medie strutture commerciali è subordinato, oltre al rispetto delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi, nella misura indicata dall’articolo 5 della LR 50/2012. Dette superfici non sono monetizzabili e dovranno comunque essere ricavate in aree adiacenti alla struttura di vendita.

#### **Art. 11 Dotazione di standard negli Interventi indiretti**

1. La legge definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio a cui attenersi in sede di redazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi.

2. In relazione alla definizione del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e all’articolo 31 comma 3° della LR 11/2004, le dotazioni minime di standard per le zone residenziali sono le seguenti:

##### *Zone residenziali:*

Standard primari	10 mq/abitante
Standard secondari	20 mq/abitante

Per le zone produttive, ai sensi dell’articolo 31 comma 3b della LR 11/2004:

##### *Zone produttive:*

3. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono comunque spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare, ai sensi dell'articolo 31 comma 2e della LR 11/2004.

4. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, così come stabilito dalla L.R. 11/2004 art. 32, salvo quanto previsto al comma 2 della normativa regionale.

5. Gli insediamenti per attività di carattere turistico-ricettivo sono normati dalla LR 11/2004 e dalla Legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI TURISMO" e dalla L.R. n. 11 del 18 giugno 2013 "SVILUPPO E SOSTENIBILITA' DEL TURISMO VENETO".

6. Fermo restando quanto previsto dalla LR 33/2002 e successive modificazioni, le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a quanto stabilito dalla LR 11/2004 e precisamente:

- a. relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- b. relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

7. Qualora si debbano insediare o debbano essere ampliate grandi strutture di vendita o medie strutture di vendita come individuate dalla LR 50/2012, il soggetto interessato deve reperire aree a servizi aventi una superficie minima complessiva non inferiore a quanto di seguito indicato e comunque la superficie da destinare ad area a servizi non può essere inferiore a quella prevista dall'articolo 31 della LR 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni:

- a. per le grandi strutture di vendita dei settori alimentare e misto deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
- b. per le grandi strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie deve essere prevista area a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento;
- c. per le medie strutture di vendita dei settori alimentare e misto, come definite all'articolo 5 della LR 50/2012, deve essere prevista area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento;
- d. per le medie strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie deve essere prevista area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento.
- e. Le superfici destinate ad aree per parcheggi non sono monetizzabili e dovranno comunque essere ricavate in aree adiacenti alla struttura di vendita.

8. Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

9. In caso di ampliamento, le quantità stabilite sono rapportate alla sola superficie ampliata.

10. Per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, come sopra definite, le aree devono essere reperite in sede di strumento attuativo.

11. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.

12. Per gli insediamenti turistici e commerciali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

13. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee purché compatibili con le norme del P.R.G.

14. Per attività commerciali a grande fabbisogno di superficie, con superficie di vendita comunque non superiore a mq. 2.500, riguardante le seguenti tipologie:

- mobili
- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami

e per attività commerciali all'ingrosso e di commercio elettronico, la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico non deve essere inferiore a 4 mq ogni 10 mq di SLP (o frazione di 10).

#### **Art. 12 Modalità per la realizzazione degli standard**

1. Ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, le dotazioni di spazi pubblici sono ottenute mediante cessione di aree o vincolo di destinazione su di esse e sono quindi costituite da aree pubbliche e/o da aree private vincolate ad uso pubblico.

2. Nelle ZTO D il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di convenzionare le modalità di realizzazione e di gestione delle aree a standard a verde pubblico e a parcheggio.

3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica od assimilabili, la dotazione minima di spazi pubblici è definita in sede di normativa specifica di zona.

4. La tariffa di monetizzazione per ogni mq di standard non reperito è definita da apposita deliberazione comunale.

5. L'importo della monetizzazione può essere scomputato mediante la diretta realizzazione, nei limiti di legge, di opere pubbliche eccedenti le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici dovuti.

6. Le aree primarie sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente (o gravate da vincolo a uso pubblico) al Comune nelle zone soggette a PUA.

7. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA. Tali aree devono essere progettate, sistemate ed attrezzate in modo tale da essere effettivamente utilizzabili per il parco, il gioco e lo sport; le fasce verdi lungo le strade possono rientrare solo se effettivamente fruibili quali viali urbani attrezzati. Dette aree devono essere alberate con piante di specie adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo.

8. Nel caso di PUA che non prevedono la realizzazione di aree per standard secondari gli oneri vengono monetizzati sulla base di apposita deliberazione adottata dal Comune. Il Comune si riserva di individuare gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal P.R.G.. Tale facoltà è ammessa anche nelle ZTO A per gli standard primari.

9. In caso di interventi diretti che prevedano più cambi di destinazioni d'uso, nel senso di distinte combinazioni tra destinazione originaria e destinazione finale, si procede calcolando la differenza tra la dotazione teorica di

progetto e la dotazione teorica preesistente. Per gli interventi indiretti, il calcolo della dotazione di parcheggi pubblici deve essere effettuato sul complesso degli interventi previsti; il calcolo della dotazione di parcheggi privati deve essere effettuato per singola Unità edilizia. In ogni caso, il calcolo deve essere effettuato distintamente per i parcheggi privati e i parcheggi pubblici: eventuali differenziali di segno opposto tra le due dotazioni teoriche non possono essere compensati.

### **Art. 13 Parcheggi privati**

1. I parcheggi privati sono riservati agli abitanti delle unità residenziali o agli addetti delle unità non residenziali (legge 122 del 1989 "Tognoli"), e sono asserviti all'unità edilizia o immobiliare. La dimensione minima del posto auto è pari a ml 2.5 x 5.

2. I parcheggi privati possono essere ricavati all'interno della Superficie fondiaria degli edifici cui sono asserviti, e con priorità nel sottosuolo corrispondente alla Superficie coperta.

3. Le quantità da rispettare, salvo maggiori obblighi derivanti da provvedimenti di Enti sovraordinati, sono così definite:

- a. per fabbricati residenziali: un posto auto con superficie non minore di mq 25 per ciascun alloggio e comunque con una superficie non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1 per ogni 10 mc di volume lordo; la dotazione minima di parcheggi privati deve essere prevista anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comporti aumenti di unità immobiliare o cambi di destinazione d'uso.
- b. per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq 10 per ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Superficie lorda di pavimento;
- c. per attività commerciali con superficie utile inferiore a mq 250: mq 20 ogni mq 100 (o frazione di 100) di Superficie lorda di pavimento.
- d. Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.
- e. per teatri, cinematografi e simili: mq 20 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Superficie lorda di pavimento;
- f. per attività direzionali e simili: mq 30 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Superficie lorda di pavimento .

Le quantità di parcheggio sopraindicate si intendono comprensive degli spazi di manovra funzionali all'utilizzo dei parcheggi. Gli spazi di manovra non potranno comunque essere computati per quantità maggiori al 50% della dotazione di parcheggio.

3. Ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n. 122 e ss.mm.ii., i parcheggi realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione.

4. Gli interventi di recupero dei sottotetti ad uso abitativo di cui all'art. 7 comma 14 delle presenti Norme Tecniche, sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1,00 per ogni 10 mc lordi di costruzione oggetto di ristrutturazione. Esclusivamente per gli edifici ricadenti all'interno delle ZTO A e delle ZTO B, nell'impossibilità di reperire tali spazi all'interno della proprietà, le aree a parcheggio privato potranno essere monetizzate secondo le modalità e l'importo da stabilirsi con apposito atto di Giunta Comunale.

5 Per la Zona A, B e C1, la dotazione minima di parcheggi privati di cui al precedente punto 3 lettere a), b), c) ed f) nel caso di impossibilità documentata di realizzarli nell'area di pertinenza, potrà essere monetizzata secondo le modalità e per gli importi stabiliti da apposita deliberazione comunale.

6. Non sono tenuti a costituire la dotazione di parcheggi gli edifici di cui al precedente punto 3 lettere b), c) ed f) siti in zone A, B e C interessati da interventi di ristrutturazione che non comportino aumento di superficie utile, di unità immobiliari e di cambio di destinazione d'uso, mantenendo la dotazione dello stato di fatto.

7. Negli insediamenti commerciali con esclusiva attività di vendita all'ingrosso, dovranno essere garantite le superfici minime per parcheggi secondo i parametri stabiliti al precedente punto 3 lettera c).

## **Art. 14 Distanze**

1. La definizione e la misurazione delle distanze fa riferimento al Regolamento Edilizio.

2. In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi, con particolare riferimento ai Piani di Recupero nelle zone del centro storico. I portici, considerati alla stregua delle pareti finestrate, fanno distanza sia dai confini che dai fabbricati e la distanza deve essere calcolata dal limite degli appoggi.

### **Distanza tra edifici**

3. Ai sensi dell'art. 9 del DM. 1444 le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- a. nelle ZTO A, per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale.
- b. in tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta una distanza minima, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, pari a m. 10; nelle zone di espansione residenziale è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, una distanza minima non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

4. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, non deve essere inferiore a m. 10 e comunque per le zone di tipo "C", non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

5. Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

6. Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. In ogni caso è prescritta una distanza minima di m. 5 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

### **Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio**

7. La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10;
- b) a m. 5 in ogni altro caso.

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

### Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici

9. La distanza dai confini di proprietà non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5 per tutte le ZTO, con esclusione dei confini sulle ZTO F in cui il valore minimo è di 10 m.

10. Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

10a. Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga stipulata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, mediante apposito atto di asservimento da trascriversi nei Registri Immobiliari, la distanza minima tra fabbricati prescritta dalle norme di cui sopra deve essere sempre rispettata.

10b. Nel caso la distanza dai confini riguardi i limiti di ZTO, e si tratti di fondi posti nella medesima proprietà occorre vengano rispettati i medesimi parametri.

10c. Nel caso di deroga delle distanze dai limiti di ZTO F sarà necessario inoltre acquisire l'assenso dell'Amministrazione all'istituzione della servitù, assenso che potrà essere rilasciato dall'Amministrazione qualora la riduzione della distanza dal confine di ZTO F, ed il vincolo di inedificabilità istituito nella ZTO F, non rechi pregiudizio alla realizzazione dei servizi o delle infrastrutture previste dal Piano degli Interventi nella zona .

### Distanza dalle strade

11. Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime dei fabbricati dal ciglio delle strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, non debbono essere inferiori a:

a) Fuori dai centri abitati, come determinati dall'art. 4 del Codice della Strada:

Strade tipo C (extraurbane secondarie)	ml. 30
Strade tipo D (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo E (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo F (locali)	ml. 20 ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1 punto 52 del Codice della Strada
Strade tipo F vicinali	ml. 10

b) Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle ZTO A, B, C, D ed F:

Strade tipo C (extraurbane secondarie)	ml. 10
Strade tipo D (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo E (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo F (locali)	ml. 20 ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1 punto 52 del Codice della Strada



Strade tipo F vicinali	ml. 10
------------------------	--------

c) **Dentro i centri abitati**, come determinati dall'art. 4 del Codice della Strada:

Strade tipo C (extraurbane secondarie)	ml. 10
Strade tipo D (urbane di scorrimento)	ml. 20
Strade di tipo E	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo F	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml

12. Dove non sussistano problemi di allineamento a fronti preesistenti, per strade vicinali pubbliche o private a servizio della residenza, o a fondo cieco, ai sensi dell'art. 9 del DM 1444, deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml 5,00 dal *confine* della strada.

13. Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'art. 5 del DM 1404 e dall'art. 16 del Nuovo Codice della Strada.

#### Distanza dagli scolli d'acqua demaniali

14. I nuovi fabbricati e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m 10. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 49 e 50 delle presenti norme.

15. Le nuove recinzioni devono distaccarsi dal ciglio dello scolo d'acqua a non meno di m 4,00 e devono ottenere l'autorizzazione idraulica da parte dell'autorità competente fino ai 10 m.

#### Distanza dai confini e dalle strade delle cabine elettriche

~~16. Le cabine elettriche di distribuzione devono essere costruite ad una distanza dai confini non inferiore a m. 3,00, salvo allineamenti con vani tecnici esistenti. In ogni caso deve essere acquisito il parere dell'ente proprietario della strada.~~ (eliminato)

17. Entro le fasce di rispetto stradale, potranno sorgere cabine elettriche, telefoniche e di decompressione gas ad una distanza non inferiore a m 5,00 dal limite di proprietà delle suddette infrastrutture, previo parere dell'autorità competente.

#### Edifici esistenti posti a distanze inferiori e allineamenti

18. Per le costruzioni non oggetto di tutela ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Per i fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade è concessa la sopraelevazione e l'ampliamento, quest'ultimo in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. Tali interventi sono consentiti previa presentazione di apposita scheda d'intervento che dimostri che tali interventi siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un

atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

19. Gli interventi di cui ai punti 14 e 18 sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

- a. pericolo per la circolazione;
- b. impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
- c. precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

19a. Per interventi di nuova edificazione che interessano le ZTO B e C1 poste all'interno dei centri abitati, in adiacenza a strade in cui sia già esistente un allineamento degli edifici esistenti, anche con distanza dalla strada inferiore a quella dei commi precedenti, è possibile edificare mantenendo l'allineamento preesistente, così come indicato al punto 2 dell'articolo 5 del RE.

#### **Distanze allevamenti a carattere familiare (servizio veterinario ULSS)**

20. Distanza minima dalle strade: quelle previste dal D.I. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;

21. Distanza minima dai confini di proprietà: m 10,00

22. Distanza minima tra fabbricati: m 15,00

Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.

E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

23. Distanza minima dai limiti di zona: m 5,00

#### **Distanze allevamenti a carattere non intensivo (servizio veterinario ULSS)**

24. Distanza minima dalle strade: quelle previste dal D.I. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.

25. Distanza minima dai confini di proprietà: m 25,00

26. Distanza minima tra fabbricati: m 30,00

Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.

E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

27. Distanza minima dai limiti di zona: m 50,00

28. Concimaie e vasche di stoccaggio: gli allevamenti a carattere non intensivo devono essere dotati di concimaia e vasca di stoccaggio delle deiezioni.

#### **Art. 15 Destinazioni d'uso**

1. Sono quelle stabilite dal Regolamento Edilizio.

## Titolo III Categorie d'intervento

### Art. 16 Edilizia esistente

1. Salvo diverse prescrizioni, sono consentiti, anche in assenza degli strumenti urbanistici attuativi preventivamente richiesti dal PRG, in tutte le zone ed aree, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

2. Allo scopo di riqualificare le aree scoperte di lotti edificati, può essere consentita, anche oltre l'indice di densità fondiaria, la ricostruzione, in altra sede posta all'interno del lotto e senza aumento del volume, dei manufatti di servizio al fabbricato principale (autorimesse, ripostigli, baracche, ecc.). La ricostruzione deve avvenire sulla base di un progetto unitario comprendente la sistemazione urbanistica di tutti gli immobili del lotto e nel rispetto delle altre norme di zona. Nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti in presenza di autorimesse, ripostiglio o altre costruzioni analoghe, il distacco tra fabbricati può essere inferiore a m. 10 purché entrambe le pareti non siano finestrate.

3. E' consentita la demolizione e ricostruzione di volumi residenziali legittimamente autorizzati, a parità di volume, anche oltre alla densità fondiaria di zona, all'interno del lotto nel rispetto degli allineamenti secondo una sistemazione urbanistica dell'area, entro i limiti delle distanze minime dagli edifici fronteggianti e dai confini di proprietà, determinando un riassetto architettonico dei volumi edilizi presenti nel lotto interessato all'intervento.

4. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal PRG. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigiane, devono garantire la dotazione di parcheggi di cui ai precedenti articoli.

### Art. 16a Riquilificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente

1. In adeguamento ai disposti della L.R. n. 14/2017, al fine di incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici esistenti, favorendo usi appropriati e flessibili, nonché promuovendo la qualità architettonica e la valorizzazione del territorio a vocazione agroturistica, sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche ambientali del sito, con le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente e con la vocazione agroturistica del territorio.

2. La riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente deve avvenire mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti:

- aumento della qualità architettonica e paesaggistica;
- aumento della qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia;
- efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico;
- eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche;

Nonché l'incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.

### Art. 17 Categorie di intervento

1. Le definizioni degli interventi edilizi sono quelle contenute nell'articolo 3 e 3bis del DPR 380, con le ulteriori precisazioni delle presenti norme.

La definizione di restauro è quella prevista dall'articolo 29, comma 3, del D.Lgs. n. 42 del 2004.

### **Interventi di manutenzione ordinaria**

2. Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Nella loro effettuazione dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali.

### **Interventi di manutenzione straordinaria**

3. Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali di caratteristiche diverse da quelle originali esistenti:

1. rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
2. rifacimento degli infissi esterni;
3. rifacimento della sistemazione esterna;
4. rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni.

4. In particolare, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- a) rifacimento o installazione di materiale di isolamento;
- b) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e di raffreddamento;
- c) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico;
- d) rifacimento di impianti igienici.

5. Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- a) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- b) realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- c) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- d) costruzione di vespai di isolamento.

6. Per gli edifici con grado di tutela e/o localizzati in zona con vincolo paesaggistico e/o in Centro Storico, dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali; in particolare:

- a) nel caso non fosse possibile il mantenimento degli intonaci originali, i nuovi intonaci dovranno essere realizzati a calce con la conservazione e il ripristino delle cornici e degli elementi decorativi, secondo il disegno e le sagome esistenti; non dovranno essere lasciati in vista archi, archetti di scarico e murature in mattoni, se non nei casi in cui siano documentati come caratteristiche formali originali;
- b) le tinteggiature dovranno essere preferibilmente come stabilito dal Regolamento Edilizio;
- c) particolare cura dovrà essere dedicata alla salvaguardia di pavimenti tradizionali esistenti, sia all'interno degli edifici che nelle aree esterne;
- d) i materiali utilizzati per il rifacimento del manto di copertura, la sostituzione delle grondaie, dei pluviali, delle canne fumarie e relative torrette, dovranno essere coerenti con le preesistenze.

### **Interventi di restauro filologico**

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

8. Ogni intervento deve essere autorizzato dalla Soprintendenza competente.

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

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

11. E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente collassate o demolite purchè sia possibile valutarne l'originaria consistenza, non escludendo la possibilità di utilizzare materiali e tecnologie che ne denunciino la contemporaneità; non è in ogni caso consentito realizzare alcun tipo di intervento edilizio sostitutivo sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni.

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

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

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

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

#### **Interventi di risanamento conservativo**

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

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

a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.),

b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale, i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;

c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;

d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione,

h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario,

i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;

m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie- laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;

n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia,

o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.

p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Agibilità;

q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli, terrazze o pompeiane.

### **Interventi di restauro propositivo**

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

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

a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);

b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale, i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;

c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;

d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro) possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo

f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio é possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità;

h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario. fatte salve le norme vigenti in materia di altezze ;interne dei locali;

i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;

m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;

n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;

o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili;

p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Agibilità;

q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;

r) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve, in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto, in pietra o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista;

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

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

#### **Interventi di ristrutturazione parziale (tipo A)**

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

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

24. In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) conservazione e ripristino delle facciate degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);

b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazioni massima della quota originaria di 60 cm se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio, è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;

c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati di valore, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati e, sistemati ad orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti;
- g) possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;
- i) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata;
- m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali o similari con il medesimo effetto estetico;
- n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce sono vietate le tinteggiature plastiche o simili;
- o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Agibilità;
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli, terrazze o pompeiane.

#### **Interventi di ristrutturazione parziale (tipo B)**

**25.** Edifici di valore documentale (edilizia minore) di cui è prevista la conservazione della veste architettonica esterna. Sono consentite le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni nei modi previsti dal grado 2 con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali interni. Per i materiali degli infissi si prescrive quanto riportato nel punto m) precedente.

#### **Interventi di ristrutturazione globale**

**26.** ~~Riguarda edifici senza particolare interesse storico - artistico di cui non è più sostenibile la conservazione delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne, Riguarda edifici senza particolare interesse storico - artistico di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne~~ quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto rurale esistente; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto. Per gli edifici classificati come A3 ai sensi del successivo articolo 18, è consentito, per una sola volta e per unità, l'ampliamento fino a 150 m<sup>3</sup> per adeguamenti igienico-sanitari, per la realizzazione di servizi o di garage.

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

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



29. Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali o simili, ampliamenti di aperture, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle.

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

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

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

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

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

32. Gli infissi in legno naturale dovranno essere coerenti con le preesistenze..

#### **Interventi di demolizione con ricostruzione negli aggregati storici**

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

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

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

38. Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti dell'area di sedime, oltre alle prescrizioni della ristrutturazione parziale di tipo B..

#### **Interventi di demolizione senza ricostruzione**

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

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

#### **Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia e urbanistica**

41. Sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f;

b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- h. gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli risolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Art. 18 Edifici di interesse storico-ambientale**

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

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

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

4. Il PRG individua l'ambito di tutela degli edifici di cui al punto 1 e 2, comprendente gli edifici da tutelare e gli immobili contigui anche se privi di valore, anche in precisazione di quanto indicato nel Piano Ambientale.

5. Risultano inoltre sottoposti a tutela i manufatti di archeologia industriale, anche non vincolati dalle leggi 1089/39, 1497/39 e D.Lgs. 42/04, e tutti gli edifici di proprietà pubblica che abbiano almeno 70 anni.

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

7. Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione **ordinaria e straordinaria**, sono soggetti alla presentazione di un progetto i cui elaborati, comprendenti l'analisi filologica degli immobili interessati, devono essere redatti come disposto dal Regolamento Edilizio.

8. Oltre alle destinazioni d'uso stabilite dal PRG per le zone e le aree incluse nell'ambito di tutela, sono consentite le seguenti destinazioni: residenze, attività commerciali-direzionali, attività turistiche, attività culturali e sociali, purché compatibili con i valori da tutelare. Sono escluse le discoteche e le sale giochi.

9. Si potrà variare il grado di tutela attribuito ai manufatti, previa indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso il grado immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito. Ai fini della

ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, con la successiva deliberazione di variante. L'analisi filologica, preliminare al progetto, può dimostrare valori diversi da quelli risultanti dal PRG; in tal caso sono consentite modalità di intervento attribuite ad edifici con diverso grado di tutela.

10. Il rilascio dei titoli abilitativi sugli immobili soggetti a tutela diretta e indiretta ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 è, in ogni caso subordinato alla preventiva autorizzazione dei competenti Enti

Gli edifici isolati o complessi edificati di interesse architettonico ambientale, sono differenziati, a seconda dell'appartenenza, nelle seguenti classi:

- classe a1 edifici di interesse storico e tipologico particolarmente rilevante, aventi caratteri formali riconducibili alla locale tradizione tipologica;
- classe a2 edifici di puro interesse tipologico, integri nei loro caratteri emblematici o modificati in modo reversibile;
- classe a3 edifici di modesto interesse tipologico ma coerenti al contesto ambientale.

#### **Interventi edilizi ammessi**

Premesso che per i fabbricati eventualmente vincolati dalla Soprintendenza ai monumenti restano valide tutte le norme del DLgs 42/04, sono ammessi per gli edifici delle varie classi i seguenti interventi:

Diretti:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo: per tutte le classi;
- b) per gli edifici di classe a1: interventi di restauro propositivo;
- b) per gli edifici di classe A2: interventi di ristrutturazione parziale, con esclusione degli incrementi volumetrici, salvo diversa specificazione nella scheda di intervento codificato;
- c) per gli edifici di classe a3: interventi di ristrutturazione parziale, salvo diversa specificazione nella scheda di intervento codificato;
- d) interventi di completamento o recupero e riordino delle superfetazioni dove specificamente previsti nelle schede progettuali di intervento codificato.

Mediante Piano di Recupero

Interventi diversi potranno essere ammessi solo in presenza di PdR, con motivata richiesta di cambio del grado di protezione, fermo restando le quantità volumetriche prescritte dal presente articolo e comunque nella più attenta valorizzazione delle caratteristiche dell'ambiente storicizzato.

Dove prescritto dagli elaborati grafici di PRG il Piano di Recupero potrà prevedere interventi di riordino e modifica dei sedimi in funzione della presenza di vincoli generali relativi alla tutela del territorio (a carattere ambientale, paesaggistico ed idrogeologico), fermo restando le quantità volumetriche prescritte dal presente articolo e comunque nella più attenta valorizzazione delle caratteristiche dell'ambiente storicizzato.

#### **Indici e prescrizioni**

Per gli edifici individuati in cartografia ricadenti in zona rurale valgono le norme sopra riportate e non quelle specifiche della zona omogenea nella quale sono inseriti. Valgono inoltre le prescrizioni particolari riportate in calce a ogni scheda.

Le presenti norme prevalgono sulle altre norme del P.R.G. .

#### **Prescrizioni particolari**

Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, alla conservazione della sua inscindibile unità formale strutturale e alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi; debbono essere rispettati: l'aspetto esterno; l'impianto strutturale e tipologico e le parti decorative. Le sistemazioni esterne dovranno avvenire secondo le indicazioni delle schede progettuali e quelle contenute nelle proposte di riqualificazione ambientale riportate nella relazione tecnica del PRG.

Al fine di incentivare il recupero degli edifici di cui al presente articolo, l'amministrazione comunale può, prevedere delle agevolazioni particolari nella quantificazione degli oneri di urbanizzazione e la possibilità di un

eventuale recupero degli stessi per particolari interventi di piantumazione a arredo verde delle aree cortilizie nonché per la conservazione ed il recupero dei materiali e degli elementi più significativi dei fabbricati esistenti.

## **Art. 19 Interventi e grado di tutela**

1. Il Piano Regolatore attribuisce a ciascun manufatto dei beni tutelati la caratteristica tipologica di riferimento, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio e le destinazioni d'uso ammissibili. La presente variante al PRG recepisce la disciplina già dettata dallo strumento urbanistico comunale previgente adeguato ai sensi della LR 80/80 ed al P.A. dell'Ente Parco Colli Euganei.

### **GRADO DI TUTELA "1"**

2. E' assegnato a quegli edifici, vincolati ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs. 42/2004 (precedentemente Legge 01.06.1939, n.1089) nonché a quelli non vincolati, che rispondono a tutte alle seguenti caratteristiche:

- a. hanno requisiti storici, artistici e ambientali di rilevante importanza;
- b. conservano inalterati o quasi inalterati sia i caratteri morfologici esterni, sia l'impianto strutturale originario;
- c. si trovano in uno stato di conservazione generale sufficientemente buono e comunque la loro obsolescenza fisica o funzionale non è tale da comprometterne la recuperabilità.

3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro filologico, risanamento conservativo e restauro propositivo da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) - restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale;
- 2) - conservazione o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- 3) - consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- 4) - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) - mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- 6) - restauro e ripristino degli spazi scoperti.

4. E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

5. Per le parti di edificio prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi filologica, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

### **GRADO DI TUTELA "2"**

6. E' assegnato a quegli edifici, non vincolati ai sensi del DLgs 42/2004, che rispondono ad una delle seguenti caratteristiche:

- a. pur possedendo i requisiti del grado di tutela 1, hanno subito nel tempo interventi modificatori o dell'aspetto esterno o dell'impianto strutturale originario o di entrambi, non tuttavia così radicali da precludere almeno una parziale "restitutio in pristinum";

- b. non hanno valore culturale pari a quelli con grado di tutela 1, ma attengono più propriamente a quella che solitamente viene definita architettura minore, avendo un valore prevalentemente ambientale, pur possedendo una certa rilevanza sotto l'aspetto storico-artistico;
- c. hanno caratteristiche di edificio con grado di tutela 1 ma, pur essendo stato sostanzialmente rispettato il loro impianto originario, sono stati recentemente sottoposti a lavori di restauro interno con uso improprio di materiali di finitura.

7. E' assegnato anche a quegli edifici che hanno rilevanza soltanto sotto l'aspetto ambientale (in quanto inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione) e che non si trovano in uno stato di degrado al limite della irreuperabilità, nonché a quegli edifici rurali che, per le loro connotazioni morfologiche, soprattutto esterne, si adeguano perfettamente al paesaggio tipico dei Colli e della campagna padovana.

8. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro propositivo e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo "A" , "B" e ristrutturazione globale, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) - restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; 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;
- 2) - conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) - consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- 4) - eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- 5) - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 6) - mantenimento delle parti aperte e delle porticature originarie ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;
- 7) - restauro e ripristino degli spazi scoperti.

9. Per gli edifici (o parti di edificio) prive di valore culturale (o che hanno perso nel tempo tale caratteristica anche per abbandono e/o degrado ambientale), individuate sulla base dell'analisi filologica di cui al successivo punto 19, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

### **GRADO DI TUTELA "3"**

10. Riguarda gli edifici e i manufatti di valore tipologico e documentario interessati da trasformazioni edilizie che hanno diminuito l'originario valore culturale.

11. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro propositivo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo "B", ristrutturazione globale e demolizione con ricostruzione.

12. Gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; 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;

- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto nei prospetti di valore culturale e ambientale;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e delle porticature originarie ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;
- restauro e ripristino degli spazi scoperti;
- ricostruzione delle parti prive di valore culturale e ampliamento dell'edificio, con un massimo di mc 150, purché gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.
- la demolizione delle superfetazioni e/o dei corpi di fabbrica di recente costruzione privi di valore culturale e la ricostruzione dei volumi, o corpi di fabbrica, dell'organismo edilizio originario purché non sia possibile la valutazione della consistenza originale..

**13. Gli interventi edilizi devono:**

- essere finalizzati al ripristino dei rapporti volumetrici e dei caratteri tipologici degli edifici modificati nel tempo;
- essere adeguatamente documentati e motivati nella analisi filologica.

**Disciplina degli interventi negli immobili privi di valore culturale, interni all'ambito di tutela.**

**14.** Gli interventi consentiti sono quelli previsti dal P.R.G. per gli edifici esistenti e per le singole zone e devono essere realizzati in modo da non compromettere il valore culturale degli edifici disciplinati dai gradi di tutela 1, 2, 3.

**Demolizioni accidentali di edifici o parti di edificio, individuati e classificati con i gradi di tutela 1, 2, 3.**

**15** Fermo restando le prescrizioni vincolanti dei competenti Enti relative agli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione delle parti demolite, con l'esclusione delle superfetazioni contrastanti con i valori dell'edificio, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

**Norme per la presentazione dei progetti sugli edifici con grado di tutela**

**16.** Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, sia l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/100, delle piante, di tutti i prospetti, nonché un adeguato numero di sezioni.

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

18. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/100 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con eventuali particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20, se richiesti.

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

- Estratto catasto austriaco
- Estratto catasto austro-italiano (mappa impianto)
- Estratto catasto italiano
- Documentazione fotografica degli interni dell'immobile
- Planimetria generale dei lavori eseguiti
- Indicazione schematica delle diverse fasi che hanno interessato l'edificio nel corso del tempo.

20. La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto, sospende i termini di legge per le determinazioni e quindi comporterà la non ammissibilità dell'istanza o della segnalazione.

## Art. 20 Centro storico

1. In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni, con particolare attenzione al mantenimento. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali.

## Art. 21 Contesti figurativi degli edifici storici

1. La finalità è la tutela delle aree comprese all'interno dei contesti, con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.

2. All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico (con particolare riferimento agli elementi vegetazionali) e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che incidano negativamente sul sistema figurativo.

3. Devono in ogni caso essere garantiti:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
- la tutela degli aspetti naturali del territorio storico;
- il divieto di smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- la conservazione dei beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di specie non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.

4. Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

5. Fino all'approvazione del P.R.G., sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, nonché la eliminazione delle superfetazioni incongrue.

## **Art. 22 Pertinenze scoperte da tutelare**

1. Qualora l'immobile di valore monumentale e/o testimoniale ricada all'interno di zone classificate residenziali dallo strumento urbanistico generale, l'eventuale potenzialità edificatoria prevista nell'area pertinenziale e/o nei contesti figurativi potrà essere utilizzata nella rimanente area con medesima destinazione esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo e/o come credito edilizio senza cessione dell'area ma come vincolo di inedificabilità sulla stessa.

## **Art. 23 Norme per l'edificazione degli edifici ricadenti nelle aree di interesse paesaggistico esterne al Parco Regionale dei Colli Euganei**

**1. Tutti gli interventi di nuova costruzione devono attenersi alle linee di indirizzo di seguito riportate, motivando, se necessario, elementi progettuali divergenti:**

### **A) COPERTURE:**

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

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

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

Soluzioni alternative alle falde (come il tetto piano) dovranno essere adeguatamente motivate e supportate da adeguate relazioni paesaggistiche.

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

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

### **B) CORNICIONI E PLUVIALI:**

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

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

### **C) COMIGNOLI E CAMINETTI:**

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

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

### **D) LOGGE**

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

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

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



#### E) PARAPETTI E RECINZIONI:

Sono tassativamente vietati:

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

#### F) FINESTRE:

Possono essere usati stipiti in pietra.

I fori devono essere improntati a semplicità di forma.

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

Le finestre, di forma rettangolare devono essere impostate con l'asse maggiore verticale, ad esclusione delle porte-finestra o della finestre a nastro.

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

I serramenti possono essere in materiale diverso dal legno e tinteggiati color legno.

#### G) INTONACI, PITTURE, COLORI:

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

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

Le tinte devono seguire le indicazioni dell'articolo 3.2.15 del Regolamento Edilizio.

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

Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

#### **Art. 24 Manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale**

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

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

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

## Titolo IV Disposizioni per le zone omogenee

### Art. 25 Zone Territoriali Omogenee

Il territorio Comunale è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.):

ZONE A - Residenziali di interesse storico  
ZONE B - Residenziali intensive  
ZONE C1 - Residenziali di completamento  
ZONE C2 - Residenziali di espansione  
ZONE D1 - Produttiva  
ZONE D2 - Produttiva  
ZONE D3 - Produttiva  
ZONE E - Agricola  
ZONE E4 - Agricola  
ZONE F - Servizi

### Art. 26 Suddivisione funzionale del territorio

1. La disciplina delle funzioni esercitabili, delle modalità d'intervento e dei parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi per l'attuazione del presente PI è disposta per le zone elencate.

2. Per ogni zona le norme e gli elaborati di P.R.G. prescrivono:

- 1) Modi di intervento
- 2) Destinazioni d'uso
- 3) Parametri edificatori
- 4) Carattere degli interventi.

3. Le destinazioni sono limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle zone omogenee, quelle non elencate (e non assimilabili a quelle ammesse), sono da ritenersi escluse.

#### a) Zone residenziali (ZTO A, B, C1, C2, E4)

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono inoltre ammessi, salvo diversa specifica indicazione di PRG:

- negozi o botteghe per esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a mq 150;
- attività commerciali di media struttura con superficie di vendita non superiore a mq 600 nelle zone A e mq 1.000 nelle zone B C1 C2, con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale n. 37 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative e del Regolamento Comunale per le Medie Strutture di Vendita, monetizzabili solo in CENTRO STORICO alle condizioni di cui all Art.13 punto 1.a) della LR 37/99.
- studi professionali, uffici, attività direzionali pubbliche o private;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti, fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile, salvo diverse prescrizioni specifiche del PRG;

- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè, servizi turistici e agriturismo;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie, attività artigianali con superficie utile superiore a mq 350 salvo specifica individuazione di PRG, macelli e tutte le attività produttive classificabili come industrie insalubri di I e II classe (D.M. 5.9.1994) e comunque che provocano inquinamento o molestia;
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali (tranne che nelle zone E4);
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco e su parere della Commissione Edilizia Comunale, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
- Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti, anche in relazione agli standard urbanistici.

## **b) Zone produttive**

### **b1) Zone produttive a carattere industriale, artigianale e commerciale D1**

- le attività di produzione e trasformazione artigianali e industriali in genere;
- le attività commerciali di piccola, media e grande struttura, con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale n. 37 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative, non monetizzabili (ai fini dell'applicazione del Regolamento Comunale per le Medie Strutture di Vendita la zona D1 corrisponde alla ex zona D7)
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, comprese le superfici e i locali per la vendita diretta dei beni prodotti e dei relativi accessori;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici connessi all'attività principale;
- magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 500 mc. per lotto

Sono esclusi dalle zone produttive, in conseguenza del particolare contesto ambientale (zona di Preparco del P.A.) e della vicinanza al tessuto insediativo residenziale sono escluse dalle destinazioni ammesse le attività invasive per produzione di odori e polveri moleste o inquinanti quali:

- attività conciarie in genere;
- impianti di deposito o trattamento rifiuti solidi o di altro genere;
- impianti di deposito o trattamento all'aperto di materiali inerti o compostaggio

- attività od impianti ed industrie chimiche in genere, con produzione di reflui liquidi inquinanti o immissioni in atmosfera;

#### **b2) Zone produttive a carattere terziario e di servizio D2**

- le attività commerciali di piccola, media e grande struttura, con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale n. 37 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative, non monetizzabili (ai fini dell'applicazione del Regolamento Comunale per le Medie Strutture di Vendita la zona D2 corrisponde alla ex zona D7);

- le attività di artigianali di servizio e artistiche in genere;

- le attività direzionali terziarie pubbliche o private;

- impianti di distribuzione di carburanti e le stazioni di servizio alla circolazione;

- attività ricettive, di trattenimento e svago, di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande, palestre private ecc.;

- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;

- uffici, magazzini, depositi;

- impianti tecnici;

- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 500 mc. per lotto.

#### **b3) Zone produttive a carattere agroindustriale D3**

- Attività di trasformazione, conservazione e confezionamento di prodotti agro alimentari che non comportino produzione di odori e polveri moleste o inquinanti;

- Attività di servizio all agricoltura;

- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;

- uffici, magazzini, depositi;

- impianti tecnici;

#### **c) Zone agricole E**

- gli edifici funzionali alla conduzione del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, ecc.);

- gli allevamenti zootecnici secondo le modalità e i limiti dettati dalla legislazione vigente;

- le strutture per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti diretti;

- le attività ricreative e ricettive agrituristiche

- la residenza.

#### d) Zone di rispetto

- La residenza e le destinazioni ammesse nelle prevalenti Z.T.O. limitrofe;

- nelle fasce di rispetto stradale derivanti dall'applicazione del codice della strada, anche se non individuate in grafia di PRG, sono ammessi nuovi insediamenti per impianti e servizi alla circolazione ed in particolare le stazioni di servizio e rifornimento carburanti, gli autolavaggi, nel rispetto delle disposizioni del DL 11 febbraio 1998 n. 32;

I distributori di carburanti e le attività complementari dovranno in ogni caso rispettare la normativa e le direttive nazionali e regionali in materia

#### Art. 27 Zone residenziali - Disposizioni generali

1. Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali-direzionali;
- attività turistica;
- laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nei limiti sotto specificati;
- attrezzature e impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- tutte quelle destinazioni d'uso ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

2. Per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti il volume lordo non deve superare i mc 1000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq 250. Le caratteristiche tipologiche e costruttive non devono contrastare con l'edilizia al contorno.

3. Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc;
- nuove discoteche, sale da ballo, locali di spettacolo ed intrattenimento e circoli privati di superficie superiore a 100 m<sup>2</sup>, ecc;
- tutte quelle destinazioni che possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

4. Sono escluse le attività insalubri di 1a classe nel rispetto della normativa ambientale che prevede gli specifici adeguamenti di legge.

5. Per le nuove costruzioni o ristrutturazioni di fabbricati a destinazione residenziale nelle zone A ed E, devono essere previste solo logge escludendo aggetti e sporgenze con dimensioni superiori a cm. 100. Tale norma non si applica alle coperture. Nelle zone B e C sono consentite sporgenze fino ad un massimo di ml 1,50 dal filo esterno dell'edificio.

6. In tutte le zone ed aree, con esclusione degli edifici di carattere storico e di particolare pregio ambientale, nonché limitatamente agli edifici esistenti da almeno cinque anni dalla data dell'agibilità e, in caso di assenza di questa dalla data di accatastamento del fabbricato, sono ammessi gli interventi di ampliamento, oltre l'indice di

fabbricabilità fondiaria, per una sola volta, in misura non superiore a mc. 150 (centocinquanta) per ogni singola unità abitativa esistente alla stessa data, mediante impegno unilaterale trascritto su un apposito registro comunale. L'ampliamento è ammesso solo per gli edifici residenziali nel rispetto dei limiti di distanza tra fabbricati e dai confini o nel rispetto dei diritti di terzi.

7. Nelle zone residenziali, a servizio delle costruzioni esistenti, delle ricostruzioni nonché degli ampliamenti e delle ristrutturazioni, devono essere riservati appositi spazi di parcheggio la cui superficie non sia inferiore a 1(uno) metro quadrato ogni 10(dieci) metri cubi del volume lordo costruito, con esclusione del volume lordo riservato alle autorimesse. La configurazione planimetrica di questi spazi deve assicurare un posto macchina scoperto di pertinenza a ogni alloggio esistente o previsto.

8. Per i volumi costruiti con titolo edilizio o condonate ai sensi di leggi specifiche, è consentito il trasferimento del volume abbattuto all'interno dell'area di proprietà, accorpandolo all'edificio principale, se non vincolato in quanto edificio in Z.T.O. A, nel rispetto dei valori architettonici dell'insieme e del valore ambientale del sito ed in ogni caso nel rispetto dei diritti di terzi.

9. Ai sensi dell'art. 23bis del DPR 380/2001, per le zone A individuate nel Piano non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a titoli abilitativi, comportanti modifiche della sagoma.

10. Gli interventi di trasformazione con cambio di destinazione d'uso in attività terziarie, devono assicurare una dotazione di spazio a parcheggio nella misura di 1 mq. per ogni mq. di superficie destinata all'attività; qualora dette attività non riescano ad assicurare il parcheggio nell'ambito del lotto, nel limite indicato, la trasformazione o l'ampliamento sarà consentito solo a condizione venga versato il corrispettivo del valore della monetizzazione, come stabilito da apposita deliberazione comunale.

## **Art. 28 Zona omogenea "A"**

1. Il territorio comunale presenta cinque aree che per il livello di storicizzazione del tessuto insediativo sono definite come ZTO "A" secondo la L.R n.80 del 31 maggio 1980 e possiedono le caratteristiche per essere considerate un bene ambientale e architettonico di cui agli artt. 28 e 29 della L.R.61/85, così come le aree, edifici o complessi isolati, di particolare valore storico ambientale individuati dal PRG ai sensi dell art. 10 della L.R. 24/85.

2. Le zone di Centro Storico A corrispondono ai nuclei delle località di Vò Vecchio Vò di Sotto, Capoluogo, Zovon, Boccon e Cortelà. In tali zone gli interventi edilizi dovranno tendere a valorizzare gli elementi storico-architettonici e ambientali presenti, eventualmente anche attraverso sistematiche operazioni di riordino, recupero e ripulitura, mentre l'inserimento di nuovi elementi, dove ammesso, dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche del centro storico, o dell ambiente storicizzato, delle funzioni urbane e territoriali ad esso connesse e del suo stratificato tessuto connettivo con particolare riguardo alla valorizzazione degli spazi rimasti ineditati e alla loro riqualificazione ambientale tramite il recupero o la riproposizione di corti, giardini, broli e orti. Essi, in modo particolare, come per gli edifici isolati aventi carattere di emergenza storico architettonica, sono individuati e normati dal presente PRG. Il P.R.G. esplicita gli interventi ammissibili e le modalità di intervento mediante le seguenti norme di attuazione e le indicazioni grafiche relative a sedimi, allineamenti, altezze tipologie e sistemazioni esterne riportate alle tavole 13.4.1 e 13.4.2 e nelle schede degli interventi codificati.

Il Centro Storico è suddiviso in cellule edilizie, esse costituiscono l'unità minima di riferimento per la progettazione degli interventi. Sono individuate in base ad elementi morfologici, catastali, funzionali e percettivi, possono comprendere edifici anche fra loro autonomi e con gradi di protezione diversi, ma funzionalmente connessi, e le porzioni inedificate ad essi relative.

All'interno di ciascuna cellula edilizia, qualora sia prevista dalle presenti norme e dalle tavole progettuali di PRG l'opportunità di operare per singole concessioni dirette e qualora sia giustificata la necessità di limitare l'intervento ad una porzione funzionale di essa, si potrà operare in tal senso, ma dovrà comunque essere verificata la coerenza delle previsioni attraverso la redazione di un Progetto Unitario nel caso in cui le previsioni progettuali siano diverse da quelle indicate nelle tavole di PRG.

La limitazione del PdR ad una o più porzioni funzionali della cellula edilizia, potrà avvenire in conseguenza della dimostrata impossibilità a procedere diversamente per motivi di frazionamento della proprietà. Dovrà comunque essere garantita un'unità minima di progettazione in grado di porsi come formalmente e funzionalmente completa.

Per i medesimi motivi, in sede di PdR, potrà essere modificato parzialmente il perimetro delle cellule edilizie, mentre la modifica del grado di protezione prescritto potrà avvenire esclusivamente in seguito ad un'approfondita analisi storico-architettonica dello stato di fatto sulla base delle categorie di lettura esplicitate nelle presenti norme.

Per gli edifici isolati le presenti norme si applicano all'interno dell'intero perimetro individuato come verde privato nella grafia di PRG che, in tal senso, corrisponde al perimetro di cellula.

#### **Art. 29 Zone omogenee "B"**

Zone con prevalente destinazione residenziale, di norma urbanizzate, con indice territoriale attuale uguale o superiore 1.5 mc/mq e superficie coperta non inferiore al 12,5% dell'area di pertinenza, definite come zone B con apposita campitura negli elaborati grafici di PRG.

##### **Interventi ammessi**

- a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per gli edifici unifamiliari, relativamente al volume esistente o comunque regolarmente autorizzato alla data di adozione del Piano. Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione in apposito registro comunale.
- b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti;
- c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni costruite con regolare titolo edilizio, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);
- d) per il recupero del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime): applicazione degli indici territoriali di zona riportati nel repertorio normativo per le diverse zone perimetrate alle tavole 13, e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).
- e) ampliamenti e sopraelevazioni oltre quanto previsto alla lettera a) in presenza di indicazione grafica di PRG (sedimi) secondo le quantità specificate nel repertorio normativo e riportato in grafia di PRG;
- f) nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti ineditati, con una cubatura massima edificabile di mc 1200 (lotto ineditato tipo A) o di mc 800 (lotto ineditato tipo B), dove la minima non può essere inferiore al 75% della massima, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà
- g) interventi di riordino e ristrutturazione urbanistica secondo le indicazioni di progetto unitario o di comparto di completamento codificato nelle tavole di PRG e nel repertorio normativo, dove la quantità edificabile minima non può essere inferiore al 75% della massima.
- h) il completamento dei volumi regolarmente autorizzati alla data di adozione del P.R.G..

Nelle aree nelle quali prescritta la realizzazione di opere pubbliche (quali i parcheggi, sistemazioni stradali ecc. prescritte mediante progetto unitario o comparto di completamento), gli interventi saranno convenzionati nei modi e nei tempi e comunque le relative opere dovranno risultare agibili contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità. Le relative superfici andranno cedute (anche in semplice uso pubblico qualora l'Amministrazione Comunale ne ravveda l'opportunità) eventualmente a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria, salvo quanto eventualmente prescritto per ambiti specifici soggetti a Progettazione Unitaria o Comparto di Completamento.

##### **Tipologia edilizia**

Gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio esistente e armonicamente inseriti, mentre nelle ricostruzioni o nuove costruzioni gli edifici possono essere del tipo isolato, a blocco, a schiera o in linea; l'area circostante gli edifici deve essere sistemata a cortile, giardino, orto o brolo, eventualmente recuperando le preesistenze più significative. Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato, salvo che l'esigenza di mantenere corpi staccati sia verificata e proposta all'interno di un Progetto Unitario riguardante l'intero ambito di proprietà che espliciti comunque un disegno organico congruente.

Fabbricati con portici a uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità, in tal caso i porticati non concorrono alla determinazione del volume purché l'uso pubblico sia garantito da apposita convenzione o atto d'obbligo approvati dall'Amministrazione Comunale

#### **Altezze, distanze da strade, confini e fabbricati.**

Altezze: qualora non espressamente indicato nel repertorio normativo per le zone omogenee le altezze massime dei fabbricati dovranno risultare conformi a quelle riscontrabili nell'immediato intorno.

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, dove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, su parere conforme del Responsabile SUE può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia chiaramente leggibile, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 5.00, fatte salve diverse indicazioni di Progetti Unitari e Comparti di Completamento previste nel Repertorio Normativo.

Distanza da confini minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo accordo tra proprietari registrato e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima è quella stabilita dal DM 1444/68.
- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, e' in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.00.

La costruzione in aderenza e' sempre consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti.

#### **Art. 30 Zona omogenea "C.1"**

Zone con prevalente destinazione residenziale, di norma urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.5 e 1.5 mc/mq e superficie coperta non inferiore al 7,5% dell'area di pertinenza, definite come zone C1 con apposita campitura negli elaborati grafici di PRG.

#### **Interventi ammessi**

- a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per gli edifici unifamiliari, relativamente al volume esistente o comunque regolarmente autorizzato alla data di adozione del Piano. Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione in apposito registro comunale.
- b) possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti nel rispetto di quanto stabilito dalla LR n.12/99;
- c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85 e succ., mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente;
- d) per il recupero del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime): applicazione degli indici territoriali di zona riportati nel repertorio normativo per le diverse zone perimetrate alle tavole 13, e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona);
- e) nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti ineditati, con una cubatura massima edificabile di mc 1200 (lotto ineditato tipo A) o di mc 800 (lotto ineditato tipo B), dove la minima non può essere inferiore al 75% della massima, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà;
- f) nuova edificazione secondo le indicazioni di progetto unitario o di comparto di completamento codificato nelle tavole di PRG e nel repertorio normativo, secondo le modalità di cui all'art. 5 lettera A2 e A3 delle presenti



NTA, dove la minima non può essere inferiore al 75% della massima, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà.

g) il completamento dei volumi regolarmente autorizzati alla data di adozione del P.R.G..

Nelle aree nelle quali prescritta la realizzazione di opere pubbliche (quali i parcheggi, sistemazioni stradali ecc. prescritte mediante progetto unitario o comparto di completamento), gli interventi saranno convenzionati nei modi e nei tempi e comunque le relative opere dovranno risultare agibili contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità. Le relative superfici andranno cedute (anche in semplice uso pubblico qualora l'Amministrazione Comunale ne ravveda l'opportunità) eventualmente a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria, salvo quanto eventualmente prescritto per ambiti specifici soggetti a Progettazione Unitaria o Comparto di Completamento.

#### **Tipologia edilizia**

Gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio esistente e armonicamente inseriti, mentre nelle ricostruzioni o nuove costruzioni gli edifici possono essere del tipo isolato, a blocco, a schiera o in linea; l'area circostante gli edifici deve essere sistemata a cortile, giardino, orto o brolo, eventualmente recuperando le preesistenze più significative. Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato, salvo che l'esigenza di mantenere corpi staccati sia verificata e proposta all'interno di un Progetto Unitario riguardante l'intero ambito di proprietà che espliciti comunque un disegno organico congruente.

Fabbricati con portici a uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità, in tal caso i porticati non concorrono alla determinazione del volume.

#### **Altezze, distanze da strade, confini e fabbricati.**

Altezze: qualora non espressamente indicato nel repertorio normativo per le zone omogenee le altezze massime dei fabbricati dovranno risultare conformi a quelle riscontrabili nell'immediato intorno;

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, dove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, su parere conforme della Commissione, può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia chiaramente leggibile, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 5.00.

Distanza da confini minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo ~~accordo tra proprietari registrato~~ **atto di asservimento urbanistico di spostamento del confine registrato e trascritto** e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima è quella stabilita dal DM 1444/68;
- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, e' in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.00.

la costruzione in aderenza e' sempre consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti.

#### **Art. 31 Zona omogenea "C2"**

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate, con indice territoriale attuale inferiore a 0,5 mc/mq, nelle quali gli interventi di nuova edificazione sono ammessi ~~solamente~~ previo approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.P. o PdL) secondo le modalità di cui al precedente articolo 4, o con permesso a costruire convenzionato.

Le quantità edificabili saranno derivate da quelle indicate al repertorio normativo.

Dovranno essere previsti adeguati spazi per standard di verde pubblico e parcheggio, nelle quantità minime previste dalla vigente normativa statale e regionale, oltre a quelle prescritte nel repertorio normativo e riportate nelle tavole di PRG, mentre il disegno contenuto nelle tavole di PRG delle infrastrutture da ritenersi indicativo e da assumere come riferimento schematico per la loro progettazione salvo diversa indicazione del repertorio normativo per la zona omogenea.

Negli ambiti soggetti a S.U.A. possono essere prescritte modalità attuative partecipate inerenti ad opere di urbanizzazione anche esterne ma direttamente funzionali alle aree in oggetto, che andranno previste in sede di convenzionamento in termini di partecipazione delle ditte lottizzanti, anche in forma di contributo economico in forma perequata. Tale prescrizione è espressa mediante specifica notazione nel Repertorio Normativo per le Zone Omogenee del PRG (convenzione con il Comune) con specificazione d ambito delle opere in oggetto.

In caso di applicazione dell'articolo 18 bis della LR 1172004 dovrà essere verificata la presenza di tutte le opere stradali necessarie al lotto previste dal PRG e delle principali reti tecnologiche e, mediante predisposizione del piano guida, il reperimento delle quantità minime di superfici a standard in quota proporzionale, secondo uno schema organico e funzionale complessivo, salvo diversa indicazione di PRG.

#### **Interventi ammessi sui fabbricati esistenti**

Negli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo già approvato alla data di adozione del presente PRG sono confermate le indicazioni contenute in tali strumenti, salvo diversa specifica prescrizione.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG, in assenza di strumento attuativo, sono comunque ammessi direttamente:

- a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per gli edifici uni, bifamiliari e in linea, relativamente al volume esistente alla data di approvazione del Piano. Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione in apposito registro comunale.
- b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti nel rispetto di quanto stabilito dalla LR n.12/99;
- c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, costruite con regolare titolo edilizio, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);

#### **Tipologia edilizia**

Le tipologie edilizie e l'organizzazione planivolumetrica saranno stabilite con lo strumento attuativo in base alle indicazioni di PRG che, dove non diversamente specificato ne Repertorio Normativo, non hanno carattere prescrittivo ma orientativo. In sede di formazione dello S.U.A. tali indicazioni andranno verificate ed approfondite, eventuali variazioni andranno comunque giustificate in funzione di una più precisa articolazione ed omogeneità del disegno urbano.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio esistente e armonicamente inseriti.

L'area scoperta degli edifici deve essere sistemata a cortile, giardino, orto o brolo, eventualmente recuperando le preesistenze più significative.

Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato, salvo che l'esigenza di mantenere corpi staccati sia verificata e proposta all'interno dello S.U.A. e che si espliciti comunque un disegno organico congruente.

Fabbricati con portici a uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità, in tal caso i porticati non concorrono alla determinazione del volume.

#### **Altezze, distanze da strade, confini e fabbricati.**

Altezze: qualora non espressamente indicato nel repertorio normativo per le zone omogenee le altezze massime dei fabbricati dovranno risultare conformi a quelle riscontrabili nell'immediato intorno dell'area.

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 7.50. In sede di redazione dello S.U.A. andranno previsti gli allineamenti obbligatori atti a conferire omogeneità del disegno urbano. Distanza da confini minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, solo se previste nello S.U.A. o per ampliamento di edifici preesistenti alla data di adozione del PRG, e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima è quella stabilita dal DM 1444/68;
- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, e' in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.00.

La costruzione in aderenza e' sempre consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti.

### **Art. 32 Zona omogenea "D1"**

Zone produttive per insediamenti artigianali, industriali, commerciali e ad essi assimilabili esistenti o future.

Le zone produttive D1 sono destinate a:

- costruzioni ad uso industriale e artigianale;
- attività commerciali di piccola, media e grande struttura, con relativi standard;
- impianti di distribuzione di carburanti e le stazioni di servizio alla circolazione;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, comprese le superfici e i locali per la vendita diretta dei beni prodotti e dei relativi accessori;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche, quali pesa, autorimessa, servizi finanziari, sportelli bancari o postali, impianti carburanti privati, mense, e assimilabili.;
- uffici connessi all'attività principale;
- magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- una quota residenziale pari a 500 mc per ciascun lotto minimo per alloggi di servizio o del titolare di azienda.

Sono esclusi dalle zone produttive, in conseguenza del particolare contesto ambientale (zona di Preparco del P.A.) e della vicinanza al tessuto insediativo residenziale, le attività invasive per produzione di odori e polveri moleste o inquinanti quali:

- attività conciarie in genere;
- impianti di deposito o trattamento rifiuti solidi o di altro genere;
- impianti di deposito di compostaggio
- attività od impianti ed industrie chimiche in genere, con produzione di reflui liquidi inquinanti o immissioni in atmosfera.

Le attività di cui al punto precedente già insediate dovranno progressivamente essere ricondotte entro i limiti di destinazione di zona anche mediante interventi di ristrutturazione tali da abbattere le fonti inquinanti e di produzione di odori e polveri moleste.

### **Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione**

1. Le aree di deposito (senza lavorazione) sono impianti fissi dove i materiali inerti o i rifiuti edili minerali sono depositati temporaneamente (depositi intermedi) in attesa di essere riutilizzati sui cantieri, trattati in impianti di lavorazione fissi o mobili, esportati o smaltiti conformemente alla normativa vigente in materia. In queste aree avviene unicamente il carico e lo scarico del materiale e la sua movimentazione mediante autocarri, nastri trasportatori, pale caricatori ed escavatori.

2. Gli impianti di lavorazione fissi sono quegli impianti dove oltre al deposito temporaneo si effettuano lavorazioni meccaniche dei materiali inerti o dei rifiuti edili minerali quali ad esempio la vagliatura, la frantumazione o il lavaggio. I macchinari utilizzati (di tipo fisso ma anche mobile) sono vagli, frantoi e impianti di lavaggio. Sono connessi a queste attività lo scarico, la movimentazione, la messa in deposito e la ripresa del materiale mediante autocarri, nastri trasportatori, pale cariatrici ed escavatori.

3. Nelle aree per il deposito e negli impianti di lavorazione di cui al punto 1 e 2 precedenti, sono ammessi esclusivamente materiali ai soli fini della commercializzazione e della messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione.

4. E' tassativamente escluso il deposito o lo stoccaggio di tutto ciò che deve essere obbligatoriamente conferito nelle discariche autorizzate allo scopo.

5. L'attività prodromica al recupero dei rifiuti, consistente nella vagliatura, cernita, separazione rimozione di eventuali sostanze inquinanti, recupero dei metalli, frantumazione, ecc... è considerata attività di recupero dei rifiuti, che se svolta in procedura semplificata, è sottoposta alla preventiva autorizzazione ex artt. 214, 216 del D.Lgs 152/2006. I rifiuti conservano tale qualificazione giuridica finché non raggiungono le condizioni tecniche e merceologiche poste dal DM 05/02/1998. Con DGRV n. 439 del 10 aprile 2018, sono state definite le "Modalità operative per la gestione e l'utilizzo nel settore delle costruzioni di prodotti ottenuti dal recupero di rifiuti, D.lgs. n. 152/2006, Parte IV, Titolo I". L'Allegato A del provvedimento, recante "Norme tecniche e ambientali per la produzione e l'utilizzo nel settore delle costruzioni di prodotti di recupero e di rifiuti tal quali", definisce condizioni operative e caratteristiche ambientali da rispettare per la cessazione della qualifica di rifiuto.

6. E' ammessa l'installazione di box e/o tettoie in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima di ml 5,00. L'installazione di tali manufatti deve rispettare un rapporto di copertura complessivamente non superiore al 50% dell'area. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 50%.

7. E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare specifiche prescrizioni atte a garantire che gli interventi da realizzarsi non rechino alterazioni all'ecosistema e che l'attività sia condotta nel rispetto dell'ambiente, in ottemperanza alle vigenti norme in materia.

8. La lavorazione e il deposito di rifiuti edili minerali e materiali edili riciclati possono essere causa d'inquinamento delle acque sotterranee, a dipendenza della tipologia del materiale. Le acque raccolte sulle superfici non coperte devono essere trattate e smaltite, con dissabbiatori e separatore di oli (come per le acque di prima pioggia).

9. Tutte le movimentazioni di materiali inerti, come pure dei rifiuti edili, sono suscettibili di produrre polvere, in particolare quelli che contengono la frazione fine 0-4 mm (materiale di scavo, sabbia, miscele miste di aggregati, ecc.). Vanno quindi differenziati i materiali con granulometrie grossolane (come ghiaia e ghiaietto) da quelli polverulenti<sup>1</sup> (come sabbia fine e miscele miste di aggregati).

Le emissioni devono essere captate nel modo più completo possibile, il più vicino possibile al luogo della loro origine, ed evacuate in modo tale che non ne derivino immissioni eccessive.

L'emissione diffusa di polvere, deve essere limitata preventivamente nella maggior misura possibile dal punto di vista tecnico e dell'esercizio e sopportabile sotto il profilo economico. Questi concetti si applicano ai processi di frantumazione, trasporto, classificazione, movimentazione, carico, scarico e deposito di materiali suscettibili di produrre polvere. La strada pubblica deve essere mantenuta esente da polvere. La presenza di polvere o terra sulla strada è un indicatore di emissioni diffuse eccessive. In questo caso l'azienda insediata deve prendere ulteriori misure tecniche per ridurre le emissioni eccessive.

<sup>1</sup> Sono considerati materiali polverulenti i materiali e i rifiuti edili contenenti la frazione fine compresa nella classe granulometrica 0-4 mm. Sono inclusi anche tutte le miscele contenenti la frazione fine (miscele miste di aggregati).

10. Nel caso in cui i provvedimenti messi in atto dall'azienda insediata risultino insufficienti o in caso di problemi manifesti, l'Amministrazione può richiedere al responsabile dell'area di deposito la misurazione delle immissioni di polvere, al fine di verificare la ricaduta totale di polvere.

11. Le attività di lavorazione e deposito di materiali inerti generano dei rumori che devono essere valutati ai sensi della normativa vigente contro l'inquinamento acustico. In sede di richiesta di titolo abilitativo, deve essere prodotto uno studio acustico che comprovi il rispetto dei parametri di legge sulla protezione dell'ambiente e dell'inquinamento acustico.

Lo studio acustico deve tenere conto in particolare delle emissioni acustiche che devono essere limitate in modo tale da rispettare i valori limite d'esposizione al rumore conformemente al grado di sensibilità assegnato alle zone contermini.

#### **Zone D1/A produttive di completamento**

Nelle zone di completamento di tipo D1/A le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti devono avvenire nelle quantità previste negli SUA vigenti; in assenza, o alla scadenza, di questi e fatte salve le prescrizioni grafiche del PRG e del repertorio normativo, rispettare le seguenti norme:

- lotto minimo mq 1500, anche in caso di frazionamento di lotti preesistenti. E ammessa la presenza di unità produttive distinte all'interno dello stesso lotto, purché composte unitariamente sia per la parte edificata che per le sistemazioni esterne, senza creazione di accessi dalla pubblica via separati, senza che ciò comporti frazionamento del lotto.

- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti, con un minimo di ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza. La costruzione in aderenza è ammessa anche in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate;

- distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M.1444/68 e Codice della Strada;

- altezza massima ml. 7,50 (l'altezza massima non si applica agli elementi tecnologici quali silos, antenne, montacarichi, ponti mobili);

- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;

- le aree scoperte devono essere sistemate a verde o a parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di auto mezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie lorda di pavimento anche per i fabbricati esistenti;

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre una superficie maggiore per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta.

Tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio) e dal deposito temporaneo delle merci, dovranno essere utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, secondo le indicazioni contenute nelle proposte di riqualificazione ambientale riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG, allo scopo di ottenere un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche.

Per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, dovranno essere rispettate le prescrizioni suscritte tramite apposita convenzione con l'Amministrazione.

I singoli lotti devono presentare omogenee e ordinate delimitazioni delle proprietà che dovranno essere conseguentemente recintate evitando l'interferenza tra aree private e gli spazi pubblici, prevedere spazi e zone destinate a verde (giardini con alberature di alto fusto, ecc.) che separino le aree limitrofe destinate a residenza o ad attività primaria.

Nei fabbricati residenziali preesistenti alla data di adozione del presente PRG e già a tale data non connessi ad alcuna attività produttiva secondaria o terziaria, il cui titolo legittimante non deriva dalla realizzazione di interventi di carattere produttivo anche pregressi, si applicano le seguenti norme:

- a) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti nel rispetto di quanto stabilito dalla LR n.12/99;
- b) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione e accorpamento all'edificio principale;
- c) recupero residenziale del volume esistente (non produttivo secondario o terziario) anche mediante demolizione ricostruzione con riordino e modifica del sedime.

#### **Zone D1/B produttive di espansione:**

Le ZTO D1/B di espansione, dove non già vigente, dovranno preventivamente vedere approvato uno strumento urbanistico attuativo che preveda mediante indicazioni grafiche, planivolumetriche e normative:

- le opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione nel rispetto delle specifiche indicazioni del repertorio normativo;
- i lotti minimi di intervento (non inferiori a mq 1500). E ammessa la suddivisione in unità produttive distinte all'interno dello stesso lotto, purché composte unitariamente sia per la parte edificata che per le sistemazioni esterne, senza creazione di accessi dalla pubblica via separati, senza che ciò comporti formazione di distinti lotti;
- le aree per gli standards minimi previsti dalla normativa statale e regionale e per i servizi salvo maggiori previsioni prescritte nel repertorio normativo;
- elementi ordinatori (allineamenti, profili ecc) per il perseguimento di un adeguato livello di uniformità tra i singoli lotti;
- omogenee e ordinate delimitazioni delle proprietà che dovranno essere conseguentemente recintate evitando l'interferenza tra aree private e gli spazi pubblici;
- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti, con un minimo di ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza. La costruzione in aderenza è ammessa anche in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate;
- distacco dai limiti esterni di zona omogenea minimo ml 5 salvo maggiori distanze indicate graficamente negli elaborati grafici di PRG con inserimento di spazi e zone destinate a verde (giardini, alberature, ecc.) che separino le aree limitrofe destinate a residenza o ad attività primarie
- distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, con indicazione degli allineamenti prescrittivi;
- altezza massima ml. 7,50 (l'altezza massima non si applica agli elementi tecnologici quali silos, antenne, montacarichi, ponti mobili);
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
- aree scoperte sistemate a verde o a parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di auto mezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie lorda di pavimento anche per i fabbricati esistenti ;
- facoltà per l'Amministrazione Comunale di imporre una superficie maggiore per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta;
- che tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio) e dal deposito temporaneo delle merci, siano utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, secondo le indicazioni contenute nelle proposte di riqualificazione ambientale riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG, allo scopo di ottenere un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche;

Per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, dovranno essere rispettate le prescrizioni suscritte tramite apposita convenzione con l'Amministrazione.

### **Zone D1/C produttive isolate compatibili**

Ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 61/85 il PRG individua gli insediamenti produttivi isolati esistenti che risultano compatibili con l'organizzazione territoriale comunale.

In tali ambiti sono ammessi gli interventi di completamento previsti per le zone D1/A con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- lotto unico;
- altezza massima ml 6,00
- sistemazioni esterne conformi alle zone limitrofe in particolare per quanto riguarda le recinzioni;
- divieto di eseguire lavorazioni rumorose e polverose all'esterno e di accumulare materiali di scarto in luoghi non riparati
- nell'immediato intorno esterno all'ambito dovranno risultare rispettati i parametri acustici delle zone residenziali.

### **Schede intervento codificato insediamenti produttivi isolati ai sensi dell'articolo 30 della l.r. 61/85**

Ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 61/85 il PRG individua gli insediamenti produttivi isolati esistenti che risultano compatibili con l'organizzazione territoriale comunale.

In tali ambiti sono ammessi gli interventi previsti nel REPERTORIO NORMATIVO per le zone con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- lotto unico;
- altezza massima ml 6,00
- sistemazioni esterne conformi alle zone limitrofe in particolare per quanto riguarda le recinzioni;
- divieto di eseguire lavorazioni rumorose e polverose all'esterno e di accumulare materiali di scarto il luoghi non riparati
- nell'immediato intorno esterno all'ambito dovranno risultare rispettati i parametri acustici delle zone residenziali.

### **Prescrizioni idrauliche**

Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo sono considerati alla stregua di oneri e di opere di urbanizzazione primaria e vengono eseguite sotto il controllo dell'ente competente ~~Consorzio di Bonifica~~. Le nuove urbanizzazioni dovranno essere attuate tenendo ben presente la necessità vincolante, sotto l'aspetto idraulico, di non creare aumenti di coefficienti di deflusso e dei coefficienti udometrici che siano incompatibili con la capacità scolante della rete di bonifica. Pertanto l'assetto idraulico del P.U.A. dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a diminuire i coefficienti di deflusso (pavimentazioni esterne permeabili, pozzi a fondo perduto, tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante, ecc.) nonché a riportare a valori compatibili il coefficiente udometrico dell'area attraverso appositi bacini di espansione per lo stoccaggio e lo scarico controllato delle piogge più intense, utilizzando ad esempio le aree destinate a verde. Tali studi dovranno essere concordati ed approvati dal Consorzio di Bonifica e/o dall'Ufficio del Genio Civile competente.

### **Art. 33 Zona omogenea "D2"**

Le zone produttive D2 sono destinate a:

- le attività commerciali di piccola, media e grande struttura, con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale n. 37 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative, non monetizzabili;
- le attività di artigianato di servizio o artistico;
- le attività direzionali terziarie pubbliche o private;
- impianti di distribuzione di carburanti e le stazioni di servizio alla circolazione D.LGS. n.32/1998 e succ. modifiche ed integrazioni, nonché DGR n.4433/1999;
- attività ricettive, di trattenimento e svago, di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande (anche se agrituristiche), palestre private ecc.;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;

- impianti tecnici;
- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 500 mc. per lotto minimo.

### **Zone D2/A di completamento**

Nelle zone di completamento di tipo D2/A le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti, fatte salve le prescrizioni grafiche del PRG e del repertorio normativo e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, devono rispettare le seguenti norme:

- lotto minimo mq 1500, anche in caso di frazionamento di lotti preesistenti
- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti, con un minimo di ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza. La costruzione in aderenza è ammessa anche in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate.
- distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada;
- altezza massima ml. 7,50 (l'altezza massima non si applica agli elementi tecnologici quali antenne, montacarichi, ponti mobili);
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
- le aree scoperte devono essere sistemate a verde o a parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di auto mezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie lorda di pavimento anche per i fabbricati esistenti;
- l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre una superficie maggiore per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta;
- tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio) e dal deposito temporaneo delle merci, dovranno essere utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, secondo le indicazioni contenute nelle proposte di riqualificazione ambientale riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG, allo scopo di ottenere un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche;
- i singoli lotti devono presentare omogenee e ordinate delimitazioni delle proprietà che dovranno essere conseguentemente recintate evitando l'interferenza tra aree private e gli spazi pubblici;
- prevedere spazi e zone destinate a verde (giardini con alberature di alto fusto, ecc.) che separino le aree limitrofe destinate a residenza o ad attività primaria. Nei fabbricati residenziali preesistenti alla data di adozione del presente PRG e già a tale data non connessi ad alcuna attività produttiva secondaria o terziaria, il cui titolo legittimante non deriva dalla realizzazione di interventi di carattere produttivo anche pregressi, si applicano le seguenti norme:
  - a) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti nel rispetto di quanto stabilito dalla LR n. 12/99;
  - b) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale
  - c) recupero residenziale del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime)

Per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, dovranno essere rispettate le prescrizioni suddette (Art. 32) tramite apposita convenzione con l'Amministrazione.

### **Zone D2/B di espansione**

Le Z.T.O. di tipo D2/B di espansione, dove non già vigente, dovranno preventivamente vedere approvato uno strumento urbanistico attuativo che preveda mediante indicazioni grafiche, planivolumetriche e normative:

- le opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione nel rispetto delle specifiche indicazioni del repertorio normativo;
- i lotti minimi di intervento (non inferiori a mq 1500). È ammessa la suddivisione in unità produttive distinte all'interno dello stesso lotto, purché composte unitariamente sia per la parte edificata che per le sistemazioni



- esterne, senza creazione di accessi dalla pubblica via separati, senza che ciò comporti formazione di distinti lotti;
- le aree per gli standard minimi previsti dalla normativa statale e regionale e per i servizi, con particolare riguardo agli standard minimi previsti dalla Legge Regionale n. 37 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative, salvo maggiori previsioni prescritte nel repertorio normativo;
  - elementi ordinatori (allineamenti, profili ecc) per il perseguimento di un adeguato livello di uniformità tra i singoli lotti;
  - omogenee e ordinate delimitazioni delle proprietà che dovranno essere conseguentemente recintate evitando l'interferenza tra aree private e gli spazi pubblici;
  - distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti, con un minimo di ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza. La costruzione in aderenza è ammessa anche in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate;
  - distacco dai limiti esterni di zona omogenea minimo ml 5,00 salvo maggiori distanze indicate graficamente negli elaborati grafici di PRG con inserimento di spazi e zone destinate a verde (giardini, alberature, ecc.) che separino le aree limitrofe destinate a residenza o ad attività primarie;
  - distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, con indicazione degli allineamenti prescrittivi;
  - altezza massima ml. 7,50 (l'altezza massima non si applica agli elementi tecnologici quali silos, antenne, montacarichi, ponti mobili);
  - distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
  - aree scoperte sistemate a verde o a parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di auto mezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie lorda di pavimento anche per i fabbricati esistenti ;
  - facoltà per l'Amministrazione Comunale di imporre una superficie maggiore per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta anche in sede di rilascio di singole concessioni edilizie;
  - che tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio) e dal deposito temporaneo delle merci, siano utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, secondo le indicazioni contenute nelle proposte di riqualificazione ambientale riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG, allo scopo di ottenere un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche.

Negli ambiti soggetti a S.U.A. possono essere prescritte modalità attuative partecipate inerenti ad opere di urbanizzazione anche esterne ma direttamente funzionali alle aree in oggetto, che andranno previste in sede di convenzionamento in termini di partecipazione delle ditte lottizzanti, anche in forma di contributo economico in forma perequata. Tale prescrizione è espressa mediante specifica notazione nel Repertorio Normativo per le Zone Omogenee del PRG (convenzione con il Comune) con specificazione d'ambito delle opere in oggetto.

Nei fabbricati residenziali preesistenti alla data di adozione del presente PRG e già a tale data non connessi ad alcuna attività produttiva secondaria o terziaria, il cui titolo legittimante non deriva dalla realizzazione di interventi di carattere produttivo anche pregressi, si applicano le seguenti norme:

- a) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti;
- b) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale;
- c) recupero residenziale del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime).

Per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, dovranno essere rispettate le prescrizioni suscritte (Art. 32) tramite apposita convenzione con l'Amministrazione.

## Zone D2/C isolate

Ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 61/85 il PRG individua gli insediamenti produttivi isolati a carattere commerciale esistenti, che risultano compatibili con l'organizzazione territoriale comunale e con gli strumenti di pianificazione di livello superiore (recepiti come Z.U.C. dal P.A.), per i quali valgono le seguenti norme.

Sono ammessi gli interventi di completamento previsti per le zone D2/A con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- lotto unico;
- altezza massima ml 6,00
- sistemazioni esterne conformi alle zone limitrofe in particolare per quanto riguarda le recinzioni;
- sistemazioni a verde come da proposte di riqualificazione ambientale riportate in relazione tecnica del PRG.
- tipologia edilizia conforme alle caratteristiche della zona omogenea confinante.

#### **Art. 34 Zona omogenea "D3"**

Per la specifica natura della previsione urbanistica tali zone derivano dall'evoluzione di situazioni preesistenti sia in termini di ampliamento degli insediamenti in atto che di trasformazione di attività agricole di lavorazione diretta dei prodotti in attività di lavorazione anche conto terzi. Non sono quindi previste zone di espansione bensì interventi diretti o di comparto di completamento.

Le zone produttive a carattere agroindustriale D3 sono destinate a:

- Attività di trasformazione, conservazione e confezionamento di prodotti agro alimentari;
- Attività di servizio alla produzione agricola;
- Le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 500 mc. per lotto.

Nelle zone di completamento di tipo D3 le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti, fatte salve le prescrizioni grafiche del PRG e del repertorio normativo, degli strumenti urbanistici attuativi e delle convenzioni vigenti, devono rispettare le seguenti norme:

- le opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione nel rispetto delle specifiche indicazioni del repertorio normativo;
- lotto unico per ciascuna sotto zona (D3/1, D3/2, D3/3) graficamente individuata negli elaborati grafici di PRG;
- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti, con un minimo di ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza; La costruzione in aderenza è ammessa anche in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate;
- distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada;
- altezza massima ml. 7,50;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
- parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di auto mezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie lorda di pavimento anche per i fabbricati esistenti (L.122/89) e comunque con un minimo del 10% delle superficie fondiaria;
- tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio), e comunque per almeno il 10% della superficie fondiaria, (dovranno essere utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, secondo le indicazioni contenute nelle proposte di riqualificazione ambientale riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG, allo scopo di ottenere un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche e a separazione dalle aree agricole limitrofe.

Per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, dovranno essere rispettate le prescrizioni suscritte (Art. 32) tramite apposita convenzione con l'Amministrazione.

#### **Art. 34a Zona omogenea "DS"**

Le Zone Omogenee Territoriali "DS" sono le parti del territorio a destinazione produttiva normate con provvedimento Unico - L.R. 55/2012.

Il PRG riporta gli ambiti oggetto di Provvedimento Unico ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 e di cui all'art. 7 del DPR n. 160 del 7 settembre 2010.

In tali ambiti gli interventi ammessi sono quelli previsti nel provvedimento specifico, secondo le modalità e termini previsti con la convenzione di cui all'art. 5 della L.R. 55/2012.

#### **Art. 35 INTERVENTI SUGLI EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI FUORI ZONA**

Sugli edifici produttivi isolati esistenti non perimetrati come zone D , sono ammessi i seguenti interventi:

- Le sistemazioni esterne dovranno prevedere inserimento di essenza arboree di perimetro al fine di migliorare l'inserimento ambientale, secondo le indicazioni contenute nelle proposte di riqualificazione ambientale riportate in relazione tecnica del PRG.
- Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate o rivestite in materiali tradizionali (pietra o mattone) o in cementata naturale;
- Per quanto non richiamato espressamente al presente articolo valgono le norme generali della ZTO in cui l'ambito è collocato.

Gli interventi saranno da convenzionarsi con l'Amministrazione nelle modalità, nei tempi, nelle garanzie di impianti e infrastrutture, e nelle rispondenze alle esigenze comunali e alle legislazioni regionali e statali. Le aree a servizi potranno essere cedute o rimanere private convenzionate di uso pubblico secondo le caratteristiche insediative dell'area e a discrezione dell'Amministrazione Comunale, salvo particolari prescrizioni specifiche riportate nelle schede richiamate.

Particolare riguardo dovrà essere riservato alle sistemazioni a verde e per l'attenuazione dell'impatto ambientale secondo le indicazioni delle schede progettuali e quelle contenute nelle proposte di riqualificazione ambientale riportate nella relazione tecnica del PRG.

**1. Edifici sede di attività da confermare** ; ovvero le attività produttive commerciali o artigianali di servizio esistenti in zone diverse dalle zone D, graficamente individuate negli elaborati grafici di PRG, che risultano compatibili con il tessuto circostante; in tali edifici sono ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione, l'adeguamento tecnologico ed igienico sanitario, la ristrutturazione senza incrementi di superficie e volumetria. L'eventuale recupero urbano residenziale può avvenire secondo gli indici di zona con progetto unitario. Le perimetrazioni d'area riportate graficamente in PRG individuano l'ambito per le sistemazioni esterne pertinenti (parcheggi, servizi ecc.).

**2. Edifici sede di attività da bloccare** ; ovvero le attività produttive esistenti in zone diverse dalle zone D, anche se non graficamente individuate negli elaborati grafici di PRG, che per l'impatto, soprattutto volumetrico che esercitano, non sono suscettibili di ulteriori ampliamenti; in tali edifici sono ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione, l'adeguamento tecnologico ed igienico sanitario e le opere di sicurezza. Le perimetrazioni d'area, riportate graficamente in PRG individuano l'ambito per le sistemazioni esterne pertinenti (parcheggi, servizi ecc.). L'eventuale recupero urbano residenziale può avvenire secondo gli indici di zona con progetto unitario.

**3. Edifici sede di attività classificate come "da trasferire"** ; ovvero attività in netto contrasto con il tessuto urbano, dismesse o da trasferire; in tali edifici, individuati negli elaborati grafici di PRG, è ammessa solo l'ordinaria manutenzione, tali ambiti sono codificati ai sensi delle presenti norme come aree di degrado con applicazione dell'articolo 9.5; è ammesso il recupero residenziale o secondo le destinazioni ammesse per la zona e nel rispetto degli indici di PRG mediante PDR o progettazione di Comparto di Completamento. Le caratteristiche dell'edificazione saranno conseguenti a quelle della zona in cui esse ricadono.

## Art. 36 Zona agricola "E"

1. Si tratta di ambiti caratterizzati dall'uso agricolo del territorio nei quali perseguire la continuità produttiva anche con il riordino, se motivato, delle componenti insediative e colturali.

3. La manutenzione del territorio agricolo va condotta con la conservazione e/o il ripristino di elementi caratteristici, come fossati, filari, alberature di confine, percorsi, muri di sostegno a secco, ecc.

4. Per la realizzazione di serre si applicano le disposizioni della normativa in materia ed in particolare la Dgr n. 172 del 03 febbraio 2010 - Allegato A e successivi aggiornamenti.

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

4.2 Per le serre caratterizzate da struttura fissa, nelle zone vincolate è d'obbligo l'acquisizione del prescritto provvedimento di cui al D.Lgs n.42/2004.

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

4.4 Le serre, caratterizzate da struttura fissa fuori terra, sono soggette alle indicazioni della D.G.R.V. n. 172 del 3 febbraio 2010, della D.G.R.V. n. 315 del 11 marzo 2014 e s.m.i., riguardante le caratteristiche tecnologiche e gli elementi accessori al loro funzionamento.

4.5 Per i capannoni a tunnel in zona agricola valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- L'altezza max : 6,5 m

4.6 La domanda per la costruzione delle serre è soggetta a piano aziendale.

5. Nelle zone agricole si possono insediare esclusivamente gli edifici e le attività successivamente elencate, secondo le norme previste nei successivi articoli:

- a. case di abitazione per la conduzione del fondo e per attività agrituristiche;
- b. strutture agricole produttive;
- c. allevamenti zootecnici intensivi ai sensi della Dgr. n. 3178 del 8 ottobre 2004 art. 50 lettera d) *Edificabilità zone agricole* e successive modifiche;
- d. infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- e. impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili;
- f. impianti di distribuzione di carburanti.

### Criteria per la salvaguardia del territorio agricolo

7. Gli interventi volti a modificare lo stato del territorio agricolo devono rispettare i caratteri specifici dell'ambiente definiti dalla lineazione del reticolo stradale storico, dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e dalle piantate, dalle reti delle strade poderali, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua, ecc, esistenti e di progetto indicati nel PRG.

8. A tal fine deve essere garantita:

- a) - la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- b - il mantenimento delle alberature di valore ambientale, salva la possibilità di sostituirle con specie analoghe o compatibili;
- c - il mantenimento delle altre alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi;
- d - il recupero dei sentieri e delle strade agrarie, anche se non più utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico; detti percorsi, da sistemare con fondo stradale naturale, possono essere utilizzati, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione. Le fasce laterali possono essere espropriate per realizzare percorsi attrezzati, per la ricreazione e la sosta, con l'obiettivo di favorire la fruibilità dell'ambiente. A tale scopo il Comune provvederà per il ripristino e la pubblicizzazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico e ambientale.

9. Nella zona agricola è vietato:

- 1 - chiudere o interrare i fossi poderali;
- 2 - tombinare i fossi poderali della rete scolante di bacino, fatto salvo il tombinamento dei tratti strettamente necessari, che può essere consentito previo nulla - osta idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica.

10. Le recinzioni devono avere un'altezza non maggiore a m 1,60 (di cui massimo 50 cm per la base cieca) ed essere realizzate con materiali naturali, (siepi, muretti in pietra, in mattoni o in calcestruzzo, staccionate in legno, ecc.), ovvero, con cancellate o con reti occultate da siepi o arbusti scelti tra le specie locali.

## Art. 37 Edificabilità in zona agricola

### Case d'abitazione

1. L'edificazione di nuovi immobili abitativi è disciplinata dall'Art. 44 della LR 11/2004 e deve essere compresa negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo.

2. Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini alle zone di edificazione diffusa, o comunque nella vicinanza dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

3. Le nuove costruzioni dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi; è consentito anche il riferimento a tipologie meno diffuse ma comunque presenti nel territorio comunale o in quelli limitrofi, e in ogni caso la soluzione morfo-tipologica prescelta dovrà essere estesamente illustrata e documentata.

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

- Altezza (H) massima ml 7,50. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell' edificio esistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio prevenuto può raggiungere l'altezza qui stabilita.

- Distanze:

a) da allevamenti zootecnici non intensivi di altra proprietà ml 50.

b) nel caso di allevamenti zootecnici intensivi valgono le disposizioni degli atti di indirizzo alla LR 11/2004 art. 50 lett. d di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modifiche di cui alla Dgr n. 329 del 16 febbraio 2010 e **DGR n. 856 del 15.05.2012.**

5. Qualora il nuovo edificio abitativo sorga in una zona di aggregato abitativo o nei pressi di edifici di diversa altezza, possono essere autorizzate altezze conformi alla preesistenza su valutazione tecnica dello Sportello Unico per l'Edilizia.

6. La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività.

7. I progetti per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento delle residenze esistenti dovranno essere corredati da una relazione e un elaborato grafico quotato a firma del tecnico progettista che attesti il rispetto delle suindicate distanze.

8. Gli ampliamenti di edifici esistenti sono disciplinati dall'art. 44 della LR 11/2004 e successive modifiche integrazioni.

#### **Strutture agricolo-produttive**

9. L'edificazione di nuovi immobili è disciplinata dall'art. 44 della LR 11/2004.

10. Gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza (H) massima 7,50 ml. Sono concesse altezze maggiori nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate a una migliore conduzione aziendale;

- distanze:

a. dai confini di proprietà 5 ml da elevarsi a 10 ml in caso di allevamenti zootecnici;

b. dai fabbricati 10 ml o in aderenza;

c. dagli allevamenti zootecnici 10 ml. Per gli allevamenti zootecnici intensivi valgono le distanze di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modificazioni.

11. La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività.

12. L'ampliamento di strutture agricolo-produttive segue le stesse norme previste per la nuova edificazione. E' consentito, per gli edifici esistenti in zona agricola alla data del 2002 (variante generale al PRG), il cambio d'uso da residenziale ad annesso agricolo, ai sensi dell'articolo 3 della LR n. 14/2017 per incentivare il recupero, il riuso favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici privati.

13. Per gli ampliamenti valgono i parametri di cui al comma 10 del presente articolo.

#### **Allevamenti zootecnici intensivi**

14. L'impianto di allevamenti intensivi è subordinata al rispetto dell'art. 50 della LR 11/2004; pertanto valgono le disposizioni di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modificazioni legate alla Dgr n. 329 del 16 febbraio 2010 e DGR n. 856 del 15.05.2012.

15. La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività.

16. Per gli allevamenti valgono le norme vigenti in materia di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue.

#### **Tipologie edilizie per gli edifici residenziali**

17. I nuovi edifici da realizzarsi in zona agricola dovranno avere forme planivolumetriche semplici, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato. In particolare andrà privilegiata l'adozione di piante a forma regolare - rettangolare o ad - "elle" -, con sviluppo a due piani fuori terra, con i seguenti criteri:

a)- nel rispetto dell'ambiente agricolo, in coerenza con i caratteri dell'edilizia tradizionale e, in particolare, con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;

- b)- nel rispetto della configurazione del piano di campagna esistente, evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri morfologici del territorio;
- c)- nel rispetto delle visuali di interesse storico e ambientale;

18. Non è ammessa la realizzazione di scale esterne fuori terra ad eccezione di percorsi pedonali con dislivello del terreno.

19. Dovranno essere tenuti in considerazione i seguenti indirizzi tipologici e morfologici:

- 1) coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
- 2) scale disposte all'interno dell'edificio;
- 3) esclusione di nuovi poggiali sporgenti ai piani superiori degli edifici e di logge interne al perimetro.
- 4) l'inserimento di particolari morfologici e/o tipologici quali archi, portici, grandi superfici vetrate, camini, cornici, dovrà rispettare i caratteri architettonici dell'edilizia tradizione rurale locale e garantire risultato armonico e omogeneo;
- 5) è prescritto l'utilizzo di serramenti ed ante d'oscuro in legno o in materiali simili.
- 6) è prescritto l'utilizzo di intonaco civile esterno con tinteggiature delle tonalità delle terre chiare o bruciate.

20. Potranno essere comunque assentite anche soluzioni che si discostano dagli indirizzi sopra riportati, purché conseguenti ad una approfondita e documentata scelta progettuale, in rapporto al contesto insediativo e ambientale.

21. Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici, ancorché privi di grado di protezione, oltre agli indirizzi generali sopra riportati dovrà essere posta particolare attenzione alla situazione esistente con la quale gli interventi stessi dovranno armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:

- inclinazione delle falde e manti di copertura;
- sporgenze, fili di cornice;
- dimensioni e allineamenti dei fori;
- paramenti esterni di finitura.

22. Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, in sede di permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e di ampliamento, può imporre la demolizione di edifici o parti di edifici ancorché non abusivi in contrasto con l'ambiente, ovvero, per motivi statici ed igienici; in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del relativo volume esistente.

23. Le domande di edificazione devono comprendere anche il progetto delle aree scoperte pertinenti alla edificazione.

#### **Tipologie edilizie per le strutture agricolo-produttive**

24. La tipologia edilizia deve essere conseguente alle tipologie tradizionali, ancorché reinterpretate alla luce delle nuove esigenze costruttive e delle recenti tecniche produttive.

25. Dovranno comunque essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) il tetto dovrà essere a due falde, con pendenze comprese tra il 30% ed il 40%;
- 2) le cornici di gronda non potranno sporgere lateralmente oltre 80 cm, compresa la grondaia, e 50 cm frontalmente;
- 3) il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi di laterizio o tegole a forma di coppo, sempre che condizionamenti strutturali, legati alle dimensioni, non suggeriscano scelte diverse.
- 4) intonaco esterno al civile, con tinteggiature delle tonalità delle terre chiare o bruciate.

#### **Edifici esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo**

Per gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale; ciò potrà avvenire a seguito di ristrutturazione attuata nel rispetto dei valori tipici dell'architettura locale, per un volume massimo di mc. 600 e con la corresponsione del contributo straordinario di urbanizzazione per il plus-valore che ne consegue.

Per gli edifici esistenti sono ammessi anche interventi di consolidamento e di riaccorpamento di edifici, anche precari, purché legittimamente esistenti, da destinarsi a residenza o attività di servizio.

**26.** Per richiedere il cambio d'uso degli immobili è necessario presentare apposita richiesta accompagnata da dati sulla consistenza dello stato di fatto, da relazione che attesti la "non funzionalità" dell'immobile nei confronti dell'attività dell'azienda agricola e la descrizione del progetto richiesto.

**27.** Gli uffici redigono apposita istruttoria per la verifica della rispondenza dei parametri con le disposizioni del piano. Nel caso di istruttoria positiva, la conseguente variante allo strumento urbanistico sarà subordinata alla valutazione della valorizzazione immobiliare conseguibile e del relativo contributo straordinario di urbanizzazione. Nella relativa Scheda Norma verranno inserite le eventuali prescrizioni emerse in sede di istruttoria (demolizione con ricostruzione, altezze massime, volume da recuperare, interventi di riordino, sistemazioni esterne, etc.). Il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato ad apposita convenzione registrata e trascritta.

**28.** Con la riconversione degli annessi rustici non più funzionali al fondo è vietato costruire nuovi annessi rustici nel fondo di riferimento.

#### **Zone agricole all'interno del Piano Ambientale**

Parte del territorio comunale è incluso entro il perimetro del Parco Regionale dei Colli Euganei e pertanto soggetto a tutte le prescrizioni dettate dalle N.T.A. del Piano Ambientale vigente (d ora in poi indicato con la sigla P.A. ), anche se non espressamente riportate in questo testo.

Negli elaborati grafici di PRG sono riportati i perimetri indicativi delle diverse zone previste dal Piano Ambientale dei Colli Euganei (RNI, RNO, PR, PA come desumibili dalla cartografia del P.A.) ai fini di una più agevole lettura della sovrapposizione fra i due livelli di pianificazione e normativi, senza che ciò comporti un'eccezione diretta di tali perimetrazioni, che sono e rimangono rinviate al Piano Ambientale stesso. Le diverse sottozone agricole del PRG distinguono, fra gli interventi compatibili ai sensi dell'articolo 11 della L.R. 24/85, quelli conformi alle previsioni specifiche del Piano Ambientale.

#### **Art. 38 ZTO E4 - Aree per l'organizzazione di centri rurali**

In queste aree vi è la presenza di preesistenze insediative, utilizzate prevalentemente a uso residenziale, che testimoniano l'esistenza di aggregati abitativi di antica origine spesso antecedenti la formazione dei paesi veri e propri, (vedi zona di S. Silvestro e di Bagnara Alta). In altri casi rappresentano un'organizzazione spontanea di insediamenti attratti da fattori economici o di vicinanza a strade o altri servizi.

Il piano regolatore prevede a normare queste aree per gli interventi necessari all'organizzazione degli aggregati abitativi.

L'intervento edificatorio: ampliamento o nuova edificazione avviene a seguito di concessione diretta.

Le nuove costruzioni residenziali e gli ampliamenti compreso l'esistente, avranno come limite volumetrico massimo mc. 800; le nuove costruzioni residenziali sono permesse solo in quelle parti di territorio che nei grafici appaiono perimetrate e indicate come Lotto Libero e nel rispetto dei limiti prescritti dagli Artt. 14 e 15 delle N.T.A. del P.A. per le aree che ricadono in Zona di Protezione Agroforestale (Art. 14) o in Zona di Protezione Agricola (Art. 15).

- La distanza minima dai confini è stabilita in m 5.00.
- La distanza minima fra fabbricati con pareti finestrate contrapposte è di m 10.00.
- La distanza dalla strada non dovrà essere inferiore a m 10.00 o in allineamento con fabbricati esistenti qualora questi siano a distanza minore e determinino un fronte principale.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- dovrà essere rispettata la destinazione a servizi, parcheggi e viabilità eventualmente riportata nei grafici;



- le opere di urbanizzazione primarie mancanti sono a carico del richiedente;
- le opere di urbanizzazione e la realizzazione delle aree a verde e parcheggio sono assoggettate a convenzionamento con il Comune.

### **Art. 39 Aree per servizi pubblici o di uso pubblico**

1. Sono zone destinate ad uso pubblico, ad attrezzature e impianti di interesse generale e comprendono i seguenti servizi:

- 1) - istruzione, servizi di interesse comune civili e religiosi, verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport, parcheggi.
- 2)- aree per attività collettive della zona artigianale-industriale.

2. In tali zone si applica la disciplina posta dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ed in particolare dell'articolo 4 della L. 847/1964 e del DM 2 aprile 1968, n. 1444, nonché dell'articolo 31 della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

3. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree, può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, in seguito alla approvazione degli SUA, di progetti edilizi delle nuove costruzioni e delle nuove opere oggetto di variante del PRG, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.

4. Tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di legge e sono di uso pubblico per la loro utilizzazione non limitata a categorie specifiche e definite di utenti.

5. Le zone di cui al comma 1 non attuate alla data di approvazione del PRG ma riconfermate sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti.

6. Le zone preordinate all'esproprio hanno la durata di cinque anni e possono essere reiterate una sola volta e per la stessa durata. Il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, definire forme alternative all'espropriazione. Tali forme seguono i criteri della compensazione urbanistica ai sensi dell'articolo 37 LR 11/2004, ovvero possono consistere nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure nella partecipazione dei proprietari medesimi alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici localizzati dal piano degli interventi su immobili dagli stessi posseduti.

7. Le attrezzature ed i servizi previsti ai commi 4°, 5° e 6° possono essere realizzati, previa convenzione e in concessione temporanea del diritto di superficie, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire - secondo un progetto conforme alle esigenze comunali - a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti e ne assumano la gestione del servizio per il periodo convenzionato rispettandone le finalità sociali; è ammessa inoltre la costruzione degli impianti da parte dei proprietari dell'area con i criteri di cui al presente punto.

8. Per i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento.
- adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.

9. Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare le norme di seguito riportate.

#### **Attività collettive**

10. Comprendono i servizi funzionali alle attività previste nella zona produttiva nonché le attività culturali, sociali, ricreative, i pubblici esercizi, i servizi pubblici e di interesse pubblico.

11. Gli edifici devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 30% della superficie di zona destinata dal PRG alle attività collettive;
- altezza non maggiore a m 12;
- distanze disciplinate dal precedente art. 14.

#### **Attrezzature per l'istruzione**

12. Le attrezzature per l'istruzione sono: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

13. Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le disposizioni di legge in materia ; per i distacchi valgono le norme del precedente art. 14.

#### **Servizi civili**

14. Comprendono :

- le attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, per la protezione civile, ed altre attività affini;
- il "Centro Residenziale per Anziani" comprendente, oltre alle abitazioni, i servizi sociali, assistenziali, ricreativi, ecc.

15. Per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, la densità territoriale di zona, la superficie coperta, l'altezza massima, i distacchi dagli spazi pubblici e dai confini, vengono definiti nel **vigente** Repertorio Normativo. ~~(allegato alle presenti norme).~~

#### **Servizi religiosi**

16. Comprendono gli edifici per il culto e le opere connesse, quali le attrezzature culturali, sportive, ricreative, per l'istruzione, ecc.

17. Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% dell'area; non viene computata la superficie occupata dagli impianti sportivi stagionalmente coperti;
- altezza massima non maggiore a m 8, con esclusione dei campanili, delle chiese e delle attrezzature, che possono raggiungere altezze superiori;
- distanze disciplinate dal precedente art. 14.

#### **Servizi alle infrastrutture**

18. Riguardano le aree verdi, tecnologiche e di servizio alle infrastrutture.

19. Per le opere non ancora realizzate, le indicazioni risultanti nelle planimetrie del PRG hanno un valore indicativo e verranno precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del PRC.

20. Gli strumenti urbanistici attuativi e i progetti delle opere pubbliche possono, nel rispetto dei principi informativi del PRC, prevedere un diverso tracciato dell'infrastruttura, modificando contestualmente le aree collegate all'infrastruttura stessa.

#### **Aree a verde pubblico, attrezzate a parco e per il gioco e lo sport**

21. Comprendono:

- parchi e giardini attrezzati per il gioco e lo svago, che possono includere anche locali di servizio, chioschi per ristoro, tettoie, servizi igienici, ecc.
- attrezzature coperte e scoperte per attività sportive.

22. L'utilizzazione viene definita da un progetto unitario dell'intera area, approvata dalla Giunta Comunale.

23. Le attrezzature sportive devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta dagli impianti coperti non superiore al 25% dell'area interessata dall'intervento; non viene computata la superficie occupata dagli impianti stagionali coperti;
- distacchi disciplinati dal precedente art.14;
- altezza degli edifici non superiore a m. 7,50 salvo esigenze particolari (palestre, trampolini, gradinate, ecc.);
- superficie a parcheggio non inferiore al 15% dell'area interessata dall'intervento e comunque rapportata alla presunta affluenza di utenti.

24. Per le attrezzature gestite tramite convenzione, il Comune, in sede di approvazione del progetto può richiedere parametri più restrittivi di quelli dell'articolo precedente, per confermare situazioni esistenti o per limitare gli impatti sul territorio.

### Servizi alla mobilità

25. Le aree a servizi alla mobilità sono destinate alle attrezzature ed ai servizi connessi con le esigenze dei trasporti stradali e della mobilità in generale. Sono pertanto ammesse le seguenti attività:

- stazioni di rifornimento (pompe, pensiline, cisterne interrato, etc.);
- assistenza meccanica (officine, soccorso, lavaggio autoveicoli, etc.);
- sosta (parcheggio, autorimesse, etc.);
- ristoro (pubblici esercizi, servizi igienici, attrezzature ricettive, etc.);
- servizi funzionali (uffici ed agenzie postali, servizi bancari anche solo automatici, assicurazioni, etc.);
- commercio al dettaglio funzionale alla mobilità, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita.

Tutte le attrezzature commerciali, gli spazi di servizio all'automobilista, i pubblici esercizi ed i servizi funzionali devono svolgere un ruolo complementare all'impianto di distribuzione del carburante.

26. L'edificazione è subordinata all'approvazione di un progetto urbanistico di massima approvato dal Comune, completo di un'apposita convenzione in cui siano regolamentate le opere di urbanizzazione, i collegamenti funzionali con le infrastrutture e gli insediamenti esistenti, la quantità e la localizzazione di aree a standard nonché le modalità per la loro gestione e manutenzione.

27. L'urbanizzazione e l'edificazione devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di copertura fondiaria massima 30%;
- altezza massima edifici m 8,50;
- distanze: valgono le norme del precedente art. 14;
- interventi nell'edilizia esistente, valgono le norme del precedente art. 16.
- per ogni singola attività è consentita l'edificazione di un alloggio per il custode di mc max 400.

### Aree per parcheggi

28. Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, da realizzare anche su più piani sopra e sotto il suolo.

### Piazze

29. Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico lo strumento urbanistico attuativo può prevedere la costruzione di portici e altri manufatti edilizi necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.

### Servizi tecnologici

30. Comprendono : impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, trasmissione dati, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua.

31. Possono essere realizzati in tutte le zone ed aree, con l'esclusione delle aree a sede stradale, verde pubblico, istruzione, nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.

32. Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare le distanze stabilite dal precedente art. 14, salvo i maggiori distacchi previsti dalle disposizioni vigenti e da eventuali Piani che regolano il servizio.

#### **Cimiteri**

33. Sono disciplinati dalle specifiche disposizioni di legge. L'ampliamento dei cimiteri:

- può interessare la zona agricola e del verde pubblico, nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale.
- comporta lo spostamento della fascia di rispetto cimiteriale fino alla dimensione vigente.

#### **Art. 40 Sedi stradali**

1. Il PRG evidenzia il sistema della viabilità esistente e lo integra mediante l'indicazione delle previsioni di nuova viabilità.

2. Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi.

3. Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del PRG in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste (assi stradali, sezioni, raggi di curvatura ecc.) hanno un valore indicativo e vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del PRC.

4. Gli strumenti urbanistici attuativi possono, nel rispetto dei principi informatori del PRC, prevedere un diverso tracciato delle strade previa dimostrazione delle reali necessità tecniche.

#### **Art. 41 Aree a verde privato**

1. Il Verde privato riguarda forme insediative esistenti a bassa densità, caratterizzate da forte presenza di verde, delle quali il PRG intende conservare la valenza ecologica e paesaggistica.

2. Le aree a verde privato sono individuate all'interno delle ZTO "A", "B", "C" e "D".

3. Le aree sono destinate a giardino, a parco, agli usi agricoli e alle attività ricreative all'aperto, con esclusione di ogni nuova costruzione (salvo quanto disposto al successivo comma 7) e nel rispetto delle alberature esistenti.

4. Per gli edifici esistenti sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali, purché compatibili e morfologicamente coerenti con le preesistenze.

5. L'utilizzazione ai fini ricreativi sarà definita con un progetto sottoposto dalle ditte interessate alla Giunta Comunale e regolato con apposita convenzione.

6. Norme di edificazione :

- superficie delle attrezzature non superiore al 10% dell'area interessata;
- altezza massima edifici m. 6,80;
- superficie a parcheggio non inferiore al 20% dell'area interessata.

7. Per gli edifici esistenti non utilizzati ai fini residenziali è consentito il recupero con cambio di destinazione d'uso assoggettate a contributo straordinario in rapporto alla conseguibile valorizzazione immobiliare. Per le

previsioni urbanistiche già assentite alla data di adozione della presente variante al PRG e non ancora realizzate, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione entro il termine di validità del presente PRG.

## Titolo V Rispetto e vincoli

### Art. 42 Fascia di rispetto stradale

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla creazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare; nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il P.R.G. indica la sede viaria, nel caso di interventi di cui esista già il progetto, il presumibile tracciato proposto dal P.R.G., nel caso in cui non esista ancora un progetto.

2. Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale, il tracciato viario riportato sulle tavole del PRG ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso senza che ciò comporti variante al PRG.

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

4. Le fasce di rispetto stradale comprendono le aree vincolate ai sensi del DM 1404/68 e del D.Lgs 285/1992; in esse potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, impianti stradali di distribuzione dei carburanti tipo stazioni di rifornimento e di servizio con la presenza di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) anche se non vengono esclusi servizi all'automezzo (deposito olio lubrificante, grassaggio, lavaggio, gommista, elettrauto, officina e simili); è invece espressamente esclusa la localizzazione di depositi permanenti di qualsiasi genere.

5. Per le caratteristiche geometriche progettuali delle strade si rimanda al DM 5 novembre 2001 "Norme Funzionali e Geometriche per la Costruzione delle strade" e ss.mm.i...

6. Nelle fasce di rispetto stradali dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge se ed in quanto applicabili:

- Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada";
- art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali";
- Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

### Art. 43 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

1. Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici, ecc, da ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine, se presente, vanno computate come stabilito dal Regolamento Edilizio.

2. Le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere esistenti nel sottosuolo (sottoservizi, vani interrati ecc.).

3. In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n° 523:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua.

5. All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo, fatte comunque salve le limitazioni di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente:

- a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- c) ampliamenti di case di abitazioni esistenti, ove consentiti dalla norma della ZTO e previa nullaosta **dell'ente competente del Consorzio di bonifica**;
- d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/04, sulla scorta di un piano aziendale; l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.

6. In merito alle opere esistenti a distanza dai corsi d'acqua inferiori a quelle consentite, ai sensi dell'art. 133 del R.D.368/04 si precisa che: ".... *le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) ( del citato art.133) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite*".

7. Gli interventi edilizi di cui al comma a) sono autorizzati a condizione che la costruzione non sopravanzi verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

8. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/04, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi.

9. Le aree corrispondenti ai sedimi dei corsi d'acqua "pubblici" compresi all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di cui all'art. 19 della L.R. n. 1/2004, non potranno concorrere alla determinazione della capacità edificatoria prevista dal P.U.A. di appartenenza.

10. Per eventuali scarichi di acque reflue trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita Concessione ai sensi del l'art.37 della L.R.12/2009 e acquisiti eventuali ulteriori autorizzazioni da parte di altri Enti, ai sensi del D.Lgs 152/2006.

11. La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici è ammessa esclusivamente se compatibile con l'ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi previo parere della competente Autorità idraulica.

#### **Art. 44 Fascia di rispetto e di attenzione degli elettrodotti**

1. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale e statale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi magnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione (vedi se solo alta tensione) ed i valori di attenzione di cui alle disposizioni vigenti, nelle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario e produttivo, ovvero a uso che comporti una permanenza superiore a quattro ore.

2. In caso di discordanza tra l'individuazione cartografica e l'esatto tracciato dell'elettrodotto, farà fede il rilievo topografico.

3. Siccome le profondità delle fasce di rispetto indicate possono variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alle caratteristiche tecniche indicate dall'ente gestore del servizio e dall'Arpav, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla Legge Quadro n° 36/2001, dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalla D.G.R.V. n° 1526/2000, l'Amministrazione può richiedere, per particolari progetti ricadenti nelle fasce di attenzione, la verifica del rispetto dei limiti massimi di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dalle disposizioni vigenti.

#### **Art. 45 Fascia di rispetto cimiteriale**

1. Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (R.D. n° 1465/1934 e s.m.i.).
2. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, così come stabilito dall'art.28 ultimo comma della Legge 166/2002 che ha modificato l'articolo 338 del R.D. 27 luglio 1934 n° 1265. Tali interventi sono soggetti all'ottenimento del nulla osta da parte dell'ULSS competente. Sono vietate le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi. Sono inoltre consentite le destinazioni d'uso previste dal PRG.

#### **Art. 46 Allevamenti intensivi**

1. Per gli allevamenti zootecnici intensivi si applicano le specifiche disposizioni di cui alla LR n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il P.R.G.I individua tre tipi di fasce di rispetto:
  - a) Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui ricade.
  - b) Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada.
  - c) Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (ad esclusione degli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, Deliberazione della Giunta n. 3650 del 25 novembre 2008 vedi delibera giunta regionale del 2011).
3. Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della LR 23 aprile 2004, n. 11).
4. Gli allevamenti zootecnici intensivi individuati nella cartografia del PRG sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo. Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento dello stato di fatto possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del PRG, la loro assunzione non costituirà variante urbanistica al PRG medesimo, purchè non incidano sulle scelte strategiche operate dal Piano. Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del PRG siano stati considerati come strutture agricolo-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi.
5. A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., atti di indirizzo compresi:
  - un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
  - un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
  - l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni



altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi;

- un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
- una completa documentazione fotografica del sito.

#### **Art. 47 Impianti di telecomunicazioni**

1. Gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di telecomunicazione vanno localizzate nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.), della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D. Lgs. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e della L. 35/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

2. *Le procedure relative a tutti gli impianti per telecomunicazioni operanti nell'intervallo di frequenza compresa tra 100 KHz e 300 GHz, compresi gli impianti provvisori nonché gli impianti di ponti radio o assimilabili, devono attenersi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e localizzazione degli impianti contenute nel Piano Territoriale per l'installazione di S.R.B. per la telefonia mobile e assimilabili approvato dal Consiglio Comunale il 17.10.2018.*

~~2. La localizzazione di nuovi siti è disciplinata da apposito regolamento comunale.~~

~~3. Al fine dell'installazione degli impianti:~~

- ~~a) le infrastrutture sono realizzate con materiali e tecnologie idonei ad assicurarne, anche sotto il profilo estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci devono essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n° 3 gestori, allo scopo di favorirne, ove possibile, l'uso comune. Non è ammessa l'installazione di pali/tralicci con sbracci o ballatoi;~~
- ~~b) deve essere utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali;~~
- ~~c) devono essere rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore prodotte dall'impianto;~~
- ~~d) deve essere collocato, alla base del palo/traliccio, un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.~~

#### **Art. 48 Coni visuali**

1. I coni visuali sono volti alla percezione del paesaggio libero da edificazioni e alla tutela del paesaggio con presenze storico-architettoniche-monumentali.

2. Tutti gli interventi di trasformazione del suolo nelle aree interessate dai coni visuali dovranno essere autorizzati previa valutazione da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia con fotosimulazioni dello stato di progetto da confrontare con lo stato attuale, in maniera simile a quanto richiesto per le Relazioni Paesaggistiche.

#### **Art. 49 Edificabilità nelle fasce di rispetto**

Per le costruzioni esistenti ubicate nelle fasce di rispetto è consentito il trasferimento di volume su altra area agricola anche adiacente, di proprietà, previa demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione del medesimo volume e/o incrementato dagli interventi previsti dal precedente art.30 “Edificabilità in zona a agricola”, alle seguenti condizioni:

- l’area adiacente deve essere esterna a qualsiasi fascia di rispetto e non presentare altre problematiche (carattere idraulico, ecc.);
- l’area adiacente deve trovarsi in prossimità del sedime del fabbricato originario ed essere connessa “in senso funzionale” all’area di sedime del fabbricato originario.

#### **Art. 50 Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica identificate dal P.A.I. (L. 267/98 - L. 365/00)**

1. Le aree individuate dal P.A.I. nel territorio di Vo’, sono classificate in relazione al livello di pericolosità idraulica in:

- P1 - aree a moderata pericolosità (art. 10 delle N.T. del P.A.I.)

2. Le previsioni del P.A.I., finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono obbligatorie e vincolanti.

3. Gli interventi di nuova urbanizzazione non devono pregiudicare la stabilità e/o l’incolumità dei luoghi; pertanto nelle aree classificate pericolose, ad eccezione degli interventi di mitigazione del rischio, di tutela della pubblica incolumità, è vietato:

- realizzare intubazioni o tombature dei corsi d’acqua superficiali;
- occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche precari e beni diversi le fasce di transito al piede degli argini;
- impiantare colture in grado di favorire l’indebolimento degli argini;

e comunque dovranno rispettare quanto contenuto nella valutazione di compatibilità idraulica e quanto riportato dal previsto parere del Genio Civile e Consorzio di Bonifica d’ambito.

#### **Art. 51 Pozzi ad uso idropotabile e idroproduttivo**

1. Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative della acque da destinare al consumo umano, il Piano stabilisce le aree di salvaguardia dei pozzi pubblici distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto:

- la zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un’estensione di raggio non inferiore a ml. 10.00 rispetto al punto di captazione;
- le zone di rispetto sono previste per tutelare le risorse idriche con un’estensione di raggio di 200 ml. rispetto al punto di captazione.

2. Nelle zone di rispetto sono vietati l’insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurate;
- b) stoccaggio di concimi chimici, fertilizzanti e prodotti fitosanitari;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e prodotti fitosanitari;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di nuove cave e/o ampliamento di cave esistenti che possono essere in contatto diretto con la falda alimentatrice del pozzo ad uso acquedotto stico; la zona di rispetto, in tale ipotesi è aumentata a 500 metri di raggio dal punto di captazione di acque sotterranee;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli destinati al monitoraggio e/o alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) impianti di smaltimento, recupero e più in generale di gestione dei rifiuti;

- i) stoccaggio di prodotti e di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centro di raccolta di veicoli fuori uso;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame.

3. Nelle zone di rispetto è vietato l'inserimento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento. Inoltre, nelle stesso zone:

- a) è vietato il riutilizzo delle acque reflue per scopi irrigui;
- b) per le condotte fognarie all'interno della zona di rispetto è richiesta un'alta affidabilità relativamente alla tenuta, che deve essere garantita per tutta la durata dell'esercizio e periodicamente controllata;
- c) in relazione al differente grado di vulnerabilità del territorio sul quale è ubicata l'opera di presa delle acque sotterranee destinate al consumo umano, l'attività agricola deve essere condotta nel rispetto del Codice di Buona Pratica Agricola, approvato con D.M. 19 aprile 1999, nonché nel rispetto:
  - 1) nelle zone vulnerabili ai sensi dell'articolo 13, dei programmi d'azione regionali obbligatori per la tutela e il risanamento delle acque dall'inquinamento causato da nitrati di origine agricola, di recepimento del D.M. 7 aprile 2006, relativamente ai quantitativi, alle modalità e ai periodi di distribuzione dei reflui di allevamento, nonché al calcolo del limite massimo di peso vivo ammissibile al pascolamento degli animali nelle aree considerate;
  - 2) negli altri casi, della normativa regionale di recepimento del D.M. 7 aprile 2006, relativamente ai quantitativi dei reflui di allevamento, che non eccedano i 170 kg azoto/ha anno, alle modalità e ai periodi di distribuzione, nonché al calcolo del limite massimo di peso vivo ammissibile al pascolamento degli animali nelle aree considerate.

4. Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui sopra, curando inoltre le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.

5. Per gli usi idroproduttivi, l'utilizzazione deve avvenire secondo i disposti della normativa vigente e previa autorizzazione del Genio Civile.

## Titolo VI Tutele ambientali e storico-culturali

### Art. 52 Vincolo paesaggistico

1. In ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28.06.1994 n° 940 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/04, i seguenti corsi d'acqua e le relative sponde - piedi degli argini, per una fascia di m 150 ciascuna:

- Bisatto
- Nina
- Canaletto
- Gazzolina
- Albere
- Zovon
- Degora
- Fontanelle.

2. Il rilascio dei titoli abilitativi sui beni di cui sopra, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi del D. Lgs. n° 42/04.

### Art. 53 Zone di ammortizzazione e transizione

1. Ogni intervento all'interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l'eventuale normativa cogente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, applicando, nei casi previsti dalla legge, le opportune e codificate metodologie di valutazione.

2. Le azioni da perseguire, sono le seguenti:

- prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale o in presenza di paesaggi agrari portatori di valore naturalistico, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe ai parchi, ecc.;
- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici;
- introdurre colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose da utilizzare come fonte di energia o per legname d'opera;
- introdurre colture e tecniche con ridotto e nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni (riduzione carico azotato), ecc.
- valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

3. Gli interventi edilizi sugli edifici esistenti e le nuove costruzioni sono quelli definiti dal precedente articolo 30 "Edificabilità in zona agricola".

### Art. 54 Matrici naturali primarie

1. Si definiscono tali gli ambiti che per la loro dimensione non possono assumere il ruolo di aree nucleo, ma che rivestono ugualmente una funzione ecosistemica, come modo locale di appoggio per trasferimenti faunistici, soprattutto se posti in prossimità di altri nodi o di altri elementi della rete.

2. Ogni intervento in queste aree dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

## Titolo VII Disposizioni particolari

### Art. 55 Attività produttive in zona impropria schedate

1. Per gli edifici indicati nelle planimetrie del PRG, sono consentite le utilizzazioni in atto e assentite dal PRG previgente.

2. Le utilizzazioni residenziali possono essere mantenute o modificate per ampliare le attività produttive e comunque nel rispetto dei contenuti della normativa vigente.

#### Interventi:

3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento, in diretta attuazione del P.R.G. stesso.

4. Gli ampliamenti devono essere contenuti negli "ambiti" indicati nelle Schede delle attività produttive fuori zona.

5. Il Consiglio Comunale, su proposta motivata, può modificare detti ambiti a condizione che ciò non comporti ulteriore incremento di volume o di superficie coperta, e che l'ampliamento consentito risulti comunque aderente all'edificio esistente.

6. Devono inoltre rispettare le seguenti norme di carattere generale:

- volume edilizio e superficie coperta non maggiori ai valori indicati per ogni edificio nelle Schede;
- altezza degli edifici non maggiore a m. 7,50;
- distacchi disciplinati dall'art. 14.

7. Gli interventi di cui sopra sono consentiti se risultano coerenti, o se vengono resi coerenti con il carattere dei luoghi e in particolare con:

- a) la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito;
- b) la configurazione del suolo esistente, evitando deformazioni contrastanti con la morfologia del luogo.

8. La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi eventualmente riportati nelle Schede Norma, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.

9. La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante.

#### Parcheggi

10. Fatte salve le diverse quantità, indicate nelle Schede Norma, oltre ai parcheggi privati di cui al precedente art. 13, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione, modifica di destinazione d'uso, è prescritta la dotazione di parcheggi di uso pubblico, ovvero, di parcheggi privati su aree con vincolo di destinazione, nella misura minima di seguito specificata:

- a) - per attività artigianali e industriali: 10% della superficie fondiaria;
- b) - per attività commerciali: mq 50 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento e comunque nel rispetto dei disposti dell'art. 31 della LR 11/04.

## Opere di urbanizzazione e salvaguardia dall'inquinamento ambientale

11. Gli interventi consentiti sono subordinati alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all'impegno di realizzarle prima del rilascio del certificato di agibilità:

- 1)- strade di accesso e parcheggi, questi ultimi nella misura minima sopra indicata;
- 2)- impianti tecnologici: rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, fognatura, impianti di depurazione e/o smaltimento rifiuti, ecc.;

12. Ogni progetto:

- deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di competenza;
- deve essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante: degrado ambientale, aumento del traffico, emissione di rumori, fumi, odori, polveri, acque reflue, produzione di rifiuti solidi, ecc.

## Convenzione

13. Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, redatta sulla base delle indicazioni contenute nella normativa regionale vigente, o come proposto nella scheda norma.

14. Sono fatte salve le prescrizioni contenute nella D.G.R. n° 4500/90 con l'obbligo che l'ampliamento deve sempre avvenire in aderenza all'esistente.

15. Per i fabbricati legittimamente esistenti e ricadenti in zona impropria alla data di adozione del PRG, che siano stati assentiti con destinazione d'uso produttiva ma privi di scheda norma, sono ammessi esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d) (con esclusione della demolizione e ricostruzione), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

16. Nel caso di cessazione e/o trasferimento dell'attività produttiva esercitata è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive, anche diverse da quelle esistenti, previa apposita variante urbanistica al PRG della scheda redatta ai sensi della L.R. 11/04 che ne attesti la compatibilità con il contesto urbanistico, edilizio, territoriale e viabilistico, nel rispetto delle più recenti disposizioni normative in materia di tutela ambientale.

17. Per i cambi di destinazione d'uso, dovrà essere presentata apposita richiesta nella forma dell'Accordo PP, ai sensi dell'articolo 2 e 3 delle presenti NT, da sottoporre al parere tecnico e istruttorio.

18. Nei fabbricati di cui al comma 15 non sono ammesse nuove attività insalubri di 1° classe. Quelle esistenti alla data di adozione del PRG, sono da considerarsi "da trasferire" e pertanto, nei relativi fabbricati sono ammissibili solo gli interventi di manutenzione ordinaria.

Per le attività insalubri di 2° classe il soggetto interessato, 15 giorni prima dell'inizio dell'attività, deve relazionare al Comune sulle cautele adottate al fine di tutelare la salute pubblica. In particolare la comunicazione di inizio attività deve essere corredata da idonea documentazione atta a descrivere con esattezza il ciclo di lavorazione, l'ubicazione dell'impianto e le sostanze processate, detenute o rilasciate nell'ambiente (schema di impianto, descrizione dei cicli di lavorazione, scarichi idrici ed emissioni in atmosfera, etc.).

Il Comune, sentito il parere dell'ULSS competente, può vietare l'intervento o assoggettarlo a particolari cautele nell'interesse della salute pubblica.

Sono fatti salvi gli obblighi derivanti dalla natura dei rifiuti di lavorazione e le autorizzazioni e nullavista necessari in relazione agli scarichi idrici e alle emissioni in atmosfera.

## Art. 56 Sportello unico per le attività produttive

1. Il campo di applicazione dello sportello unico sono gli artt. 3 e 4 della LR 55/2012 e relativo regolamento.

2. In funzione del carico ambientale associabile ad una determinata scelta progettuale e del conseguente impatto sull'ambiente devono essere approntati interventi compensativi/mitigativi (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell'ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.

3. Al fine di ridurre l'impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, deve essere privilegiato l'utilizzo del "verde come strumento di recupero dell'ambiente", come di seguito sintetizzato:

**controllo dell'inquinamento diffuso:**

- inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);
- inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);
- inquinamento idrico (i processi di depurazione/Zone umide artificiali/Relazioni pianta-terreno);

• **regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo:**  
(regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo);

• **funzione di equilibrio tra le specie;**

• **riduzione dell'impatto ambientale;**

• **miglioramento del paesaggio.**

4. L'area di pertinenza della attività produttiva dovrà comunque essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante.

5. Eventuali ampliamenti delle Z.T.O. D devono rientrare nei limiti del dimensionamento del PRG.

6. Si richiamano i contenuti dell'allegato A alla D.G.R.V. n. 832 del 15.03.2010 (Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46, c. 2, lett. c), della L.R. n. 11/2004 "Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della L.R. 11/2004.

## **Art. 57 Aree di riqualificazione**

1. Rientrano nelle aree da riqualificare le parti del tessuto urbano consolidato che presentano necessità di riqualificazione e riconversione intensiva e/o diffusa anche mediante la demolizione totale delle preesistenze.

2. In tali aree si applicano i disposti della LR 14/2017:

### **Riqualificazione edilizia ed ambientale**

1. Riguardano le aree che necessitano di:

a) la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni;

b) il recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.



## Art. 58 Disciplina delle strutture nel soprassuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale

1. Le strutture realizzabili nel soprassuolo e sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti tecnologici, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico, ecc.), devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana al fine di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori storici, architettonici ed ambientali.

## Art. 59 Poteri di deroga per edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico

1. Oltre alle deroghe previste dal Regolamento Edilizio, il Responsabile S.U.E., previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, ha la facoltà di rilasciare Concessioni o Autorizzazioni in deroga ai parametri sottoindicati per gli edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, nei seguenti limiti:

- a) - la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
- b) - la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentati del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
- c) - l'altezza massima degli edifici, non può essere aumentata più di m. 3.50.
- e) - può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze, e altri spazi pubblici o di interesse pubblico.

2. I poteri di deroga non riguardano: le destinazioni di zona, l'obbligo definito dal P.R.G. di formare strumenti urbanistici attuativi, i distacchi dai confini.

3. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può comunque autorizzare aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici, solo per:

- a) - documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico;
- b) - il recupero di gravi condizioni di degrado.

## Art. 60 Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del PRG

1. Gli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati in attuazione del PRG. previgente conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni 10 a partire dalla data di approvazione, salvo deroghe normative di carattere statale.

2. Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione degli stessi e per quanto riguarda la realizzazione dei volumi, le norme che regolamentano tali aree sono le stesse di quando lo strumento attuativo è stato approvato e qui si intendono riportate, con la classificazione di zona specifica in cui ora ricadono. Inteso anche che se le aree non sono state attuate, indipendentemente da quanto riportato nel repertorio normativo esse rimangono soggette a S.U.A.

## Art. 61 Direttive e prescrizioni di carattere geologico

- a. Gli invasi esistenti (scoline, fossati, ecc.) non devono essere oggetto di opere di riduzione, se non prevedendo adeguate misure di compensazione;
- b. **Gli stalli di sosta di afferenti** pavimentazione di superfici di grandi dimensioni (~~ad es. parcheggi superiori a 500 m<sup>2</sup>~~) deve essere **preferibilmente** realizzata con materiali drenanti e/o comunque prevedere opere di compensazione;

- c. Interventi che comportino impermeabilizzazioni o riduzione dei volumi di invaso devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli. I volumi di invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque meteoriche, realizzazione di nuove fossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde. Ai fini dell'incremento di invaso è possibile altresì prevedere rizeionamenti ed allargamenti di canali consorziali con onere a carico di chi urbanizza;
- d. ~~Al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di specifica indicazione della relazione geologica e geotecnica di progetto, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo.~~
- e. I presenti indirizzi si applicano anche alla realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutture. In particolare per le strade di collegamento dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno. La realizzazione di nuova viabilità e di percorsi ciclopeditoni dovrà preferibilmente essere prevista a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione dei nuovi itinerari dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente.
- f. Per la prevenzione del rischio i corsi d'acqua vanno rispettati e valorizzati. Occorre creare le condizioni perché i corsi d'acqua possano essere mantenuti in efficienza senza eccessivi oneri e non risultino marginalizzati dalle previsioni urbanistiche. In particolare è opportuno collocare le aree a verde delle nuove urbanizzazioni lungo i corsi d'acqua, ad evitare che i nuovi lotti confinino con i corsi d'acqua stessi.
- g. I valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione per detenzione derivano dal rispetto dei vari principi di mitigazione idraulica secondo la vincolistica prevista dalle soglie dimensionali di cui all'art.5, allegato A della VCI del PAT. ~~sono rispettivamente:~~
- ~~> 800 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata, per la nuova viabilità;~~
- ~~> 700 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree produttive;~~
- ~~> 600 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree residenziali.~~
- ~~Resta inteso che in fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario calcolato per un tempo di ritorno di 50 anni e dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato.~~
- h. **Quando possibile** è preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate ed adeguatamente appositamente individuate ~~nei P.U.A. (P.L.)~~, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. ~~Oppure,~~ Qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, si dovrà progettare la rete di raccolta delle acque meteoriche tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in CLS con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettorei. La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici può essere valutata esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi, pertanto potrà essere prevista soltanto una vegetazione arborea gestita tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica.
- j. Il P.R.G. individuerà gli interventi di mitigazione idraulica che il Comune provvederà a porre in essere preliminarmente all'espansione urbanistica pianificata, secondo le tipologie di seguito elencate:

- nella progettazione dei nuovi Interventi il ripristino dei volumi di invaso dovrà avvenire prevalentemente mediante la realizzazione di invasi superficiali con le indicazioni riportate al precedente punto c). I volumi minimi per la realizzazione dell'invaso dovranno rispettare i valori del punto j). Nel caso in cui gli invasi fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari frontisti interessati al fine di garantire nel tempo la vita tecnica, in efficienza, del sistema;
  - k. La progettazione sotto il punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali (così come previsto dalla D.G.R.V. N° 2948/2009) l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d'invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente.
  - l. La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti, e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento.
  - m. I nuovi progetti dovranno individuare le misure necessarie per la salvaguardia e il mantenimento delle reti e opere irrigue esistenti e per non pregiudicare la realizzazione delle future già previste.
  - n. La progettazione dei singoli interventi dovrà inoltre provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo corpo idrico ricettore finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata.
  - o. La progettazione sotto l'aspetto idraulico degli interventi che potranno comportare una variazione del regime dei deflussi superficiali dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consorzio di Bonifica al fine di acquisirne il parere idraulico di competenza.
  - p. Ai sensi dell'art.133 del R.D. 368/1904, sono lavori, atti o fatti vietati in modo assoluto rispetto ai corsi d'acqua, strade, argini ed altri opere d'una bonificazione:
    1. le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e smottamento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;
    2. qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza di una bonificazione;
    3. qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o materie luride, verifichibili o putrescibili, che possano comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua.
5. Indirizzi per garantire la permeabilità dei suoli:
- r. Al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani si dettano i seguenti indirizzi non prescrittivi:
    1. il mantenimento o la formazione di superfici permeabili;
    2. **quando possibile** la sostituzione di pavimentazioni impermeabili con altre permeabili, ~~al fine di garantire almeno il 50% di permeabilità del lotto;~~

3. la separazione, all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque ~~luride fognarie~~, allo scopo di ricondurre **quando possibile** l'acqua piovana alle falde sotterranee;
  4. la previsione di micro invasi per trattenere l'acqua piovana nei momenti di eccesso, potendola poi riutilizzare per l'irrigazione degli orti e giardini.
- s. Fissare il piano di imposta dei fabbricati ad una quota di **30-50 cm** rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Tale valore potrà aumentare in funzione della quota di sicurezza stimata tenuto conto dei livelli di massima piena del corso d'acqua ricettore; eventuali locali interrati, peraltro sconsigliabili, dovranno essere realizzati con efficaci tecniche di impermeabilizzazione e dotati di efficienti sistemi di drenaggio e sollevamento delle acque. La predetta sopraelevazione non comporta aumento di volume.
- t. Le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi nelle aree produttive con superficie coperta superiore a **1.000 m<sup>2</sup>** dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria di pozzi perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno essere periodicamente sottoposte ad interventi di manutenzione e pulizia; analoghi sistemi disoleatori dovranno essere previsti anche per interventi di nuova viabilità all'interno o in prossimità di aree sensibili quali SIC o ZPS. Per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita Concessione ai sensi dell'art. 37 della LR 12/2009 e acquisiti eventuali ulteriori Atti autorizzativi di competenza di altri Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs 152/2006.
- u. Oltre alle N.T.A. del PRG nel rilascio dei permessi di costruzione si dovrà tenere conto del Regolamento 2078/ 92 CEE recepito dalla regione Veneto con DRG 427 del 30/01/95 che detta i principi di gestione e tutela del territorio agricolo comprese le indicazioni contenute nei Regolamenti di Polizia Rurale ove approvati.

## Art. 62 Disposizioni di carattere idraulico

~~1. Tutti gli interventi che riguardano la trasformazione del suolo devono attenersi alle relative prescrizioni del Consorzio di Bonifica e, in caso di variante urbanistica, anche del Genio Civile. Ai sensi dell'articolo 16 delle norme del PAI, ogni progetto di trasformazione dell'uso del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere idonee misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica". Tali misure saranno sottoposte al parere preventivo dell'ente competente da parte del proponente e allegate alla documentazione di progetto.~~

2. I seguenti principi base di mitigazione idraulica devono essere rispettati integralmente ai fini di ottenere le prescritte autorizzazioni nelle pratiche urbanistiche o edilizie che prevedono la modifica del livello di impermeabilizzazione del suolo:

### a) Invarianza dei coefficienti di afflusso

1. Per i nuovi interventi di impermeabilizzazione del suolo e nel caso di ristrutturazione/ampliamenti di quelli esistenti non si devono verificare aumenti dei coefficienti di afflusso e dei coefficienti udometrici relativamente alle singole aree di intervento, in tal modo garantendo la compatibilità con le condizioni idrografiche della rete scolante collocata a valle.

### b) Vie d'acqua esistenti

1. E' obbligatorio salvaguardare sempre le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo e contenere il ristagno. In particolare:

- a) è necessario sempre salvaguardare e/o ricostituire i collegamenti con fossati o corsi d'acqua esistenti;
- b) rogge e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- c) eventuali ponticelli o tombotti interrati devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione in essere immediatamente a monte o quella in essere immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;

- d) l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di adeguate misure di compensazione idraulica;
- e) nella realizzazione di nuove arterie stradali e/o ciclabili e/o pedonali, la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle deve essere garantita mediante scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento; nel caso le nuove arterie di progetto siano contermini a corsi d'acqua o fossati, si deve evitare il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento (in caso di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la preesistente capacità di convogliare flusso e il rispetto del volume preesistente, volume da conteggiare per tratti idraulicamente omogenei sino al ciglio superiore più basso del fossato/canale).

2. Su tutto il territorio comunale sono vietati interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, ai sensi dell'art. 115, comma 1 del D.Lgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tale tipologia di intervento potrà essere autorizzata. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione.

3. In caso di tombinamento è obbligatorio ricostruire dal punto di vista plano-altimetrico le sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volume che di capacità di smaltimento delle portate.

### c) Continuità idraulica

1. La continuità idraulica lungo le vie d'acqua deve essere garantita in ogni situazione ed in ogni istante. Interventi di tombinamento di vie d'acqua devono avvenire in condizioni di deflusso a superficie libera, eventualmente aumentando la quota del piano campagna o di progetto in corrispondenza dell'opera di attraversamento; nel caso questo non sia possibile, dovrà essere comunque garantita la connessione mediante tubazioni sifonate aventi alle estremità pozzetti e griglie per impedire l'ingresso di persone, animali o di oggetti flottanti. Questi sifoni (in generale tutti gli attraversamenti) nel caso siano posizionati su alvei non demaniali, dovranno essere periodicamente ispezionati e ripuliti dai proprietari.

### d) Interventi edilizi

1. La relazione **destinata a definire le misure di mitigazione idraulica per l'invarianza idraulica:**

- a) definisce la possibilità o meno di poter eseguire vani interrati e, nel caso venga permesso la costruzione di vani interrati, definisce procedure e vincolistiche finalizzate a conseguire l'esecuzione in sicurezza;
- b) può prevedere la necessità di eseguire una rimodellazione locale del territorio per portate il sedime dei fabbricati su livelli di sicurezza per quanto riguarda la riduzione del rischio connesso alla possibilità che accadano ristagni di acqua di pioggia. In questo caso la quota di riferimento, salvo motivata scelta del progettista del progetto oggetto di Titolo Abilitativo, si deve intendere come quota del colmo della pavimentazione stradale più prossima all'area oggetto di edificazione; in zona agricola la quota di riferimento deve essere intesa come il punto più alto delle baulature della sistemazione agraria esistente in zona.
- c) Gli interventi urbanistici valutati nella compatibilità idraulica dovranno adottare tutte le misure di mitigazione idraulica individuate. In particolare laddove allo stato attuale sussistano condizioni di sofferenza idraulica sarà necessario procedere ad una dettagliata verifica di dette misure, la cui realizzazione deve essere preliminare alle attività di urbanizzazione ed edilizie; i valori dei volumi di invaso indicati nel suddetto studio devono intendersi come minimi inderogabili. Volumi ed opere di restituzione dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli attuali; i citati volumi potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti.

2. Nel progetto dell'intervento edilizio dovrà essere verificata la continuità idraulica e lo stato di efficienza delle reti esistenti, verso le quali viene previsto lo smaltimento delle acque meteoriche, prevedendo tutti gli interventi di adeguamento e ripristino che dovessero risultare necessari per garantire il deflusso in sicurezza delle portate adottate. Preliminarmente alla progettazione il progettista dovrà verificare con sopralluoghi e con colloqui presso gli Enti gestori del sistema di deflusso delle acque di pioggia lo stato della preesistente rete di smaltimento e documentarne la *continuità idraulica* ed esistenza di un recapito finale. Per alvei privati e minori valgono le disposizioni degli art. 893-892 del Codice Civile nonché il disposto dell'art. 891 dello stesso Codice Civile.

4. Le quote d'imposta degli interventi edilizi non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produrre una riduzione del volume di invaso preesistente. Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingresso delle acque in caso di allagamento interessante le aree esterne. Gli eventuali piani interrati, con rampa di accesso coperta, devono essere impermeabilizzati al di sotto del calpestio del piano terra e possono essere previste aperture (rampe o bocche di lupo) ma sempre con limite superiore rispettoso della citata quota d'imposta ed in grado, comunque, di garantire la disconnessione idraulica con evento alluvionale.

#### **e) allacciamento alla rete fognaria pubblica (se presente)**

1. I richiedenti un Titolo Abilitativo devono presentare il progetto di allacciamento alla rete delle acque bianche o miste al Comune o al Soggetto Gestore se diverso dall'Amministrazione Comunale.

2. L'Amministrazione Comunale o il Soggetto Gestore possono stabilire ulteriori condizioni finalizzate a garantire il trattenimento delle acque meteoriche di supero all'interno dell'area di pertinenza, in volumi appositamente realizzati, in modo da convogliare le stesse alla rete di acque bianche in tempi successivi alle precipitazioni.

#### **Art. 63 Disposizioni per le zone significative**

1. Il grado di efficacia delle previsioni rappresentate in planimetria alla scala 1:2000, salvo quanto disposto per gli strumenti urbanistici attuativi, per le aree inedificate all'interno delle zone territoriali omogenee è semplicemente indicativo.

2. I dati riguardanti la **capacità insediativa teorica** del PRGI, la superficie edificata e non edificata delle singole zone, il volume esistente e di progetto, gli abitanti insediati e insediabili, gli alloggi esistenti e di progetto, ecc, sono finalizzati alla verifica del dimensionamento complessivo del piano e dei servizi.

#### **REPERTORIO DELLE SCHEDE NORMA DELLE ATTIVITA' (allegato alle presenti norme)**

3. Il Repertorio delle Schede Norma delle Attività riguarda le attività artigianali, industriali, commerciali, alberghiere già individuate nel PRG previgente e confermate, ubicate in zona impropria.

4. Vengono riportati nel repertorio i seguenti dati:

- l'elenco delle attività identificate con lo stesso numero riportato nelle schede di analisi e nelle schede di progetto, e che identifica dette attività anche sulle planimetrie del PI;
- la zona del P.R.G. in cui vengono a trovarsi le attività;
- la superficie fondiaria e la superficie coperta, rilevate nelle schede dello stato di fatto;
- la superficie coperta dell'ampliamento concesso;
- le superfici destinate a parcheggio e a verde riferite ad ogni insediamento.

#### **Art. 64 Disposizioni per l'insediamento di attività commerciali**

1. Le strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq sono insediabili su tutto il territorio comunale nei limiti delle disposizioni stabilite per le singole zone.

2. Le disposizioni che disciplinano il procedimento per l'apertura delle medie strutture di vendita nel territorio comunale ai sensi dell'articolo 18, comma 5, della LR 28 dicembre 2012, n. 50, e le procedure inerenti le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, sono disciplinate dal Regolamento del Comune.