



COMUNE DI PERNUMIA

PROVINCIA DI PADOVA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADOTTATE:

D.C.C. n. 3 del 16/02/2005

APPROVATE:

D.G.R.V. n. 520 del 03/03/2009

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE**NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.****Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

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

Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione (d'ora in poi N.T.A.) del Piano Regolatore Generale (d'ora in poi P.R.G.) sono intese a disciplinare, in tutto il territorio Comunale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie e integrano perciò le indicazioni del P.R.G.

Articolo 2 – RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI

Si richiamano, oltre alle presenti N.T.A., anche il Regolamento Edilizio (d'ora in poi R.E.), le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto; in particolare il Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni, la Legge Regionale del 27 Giugno 1985 n. 61 e successive modifiche ed integrazioni, la Legge Regionale del 3 Maggio 1980 n. 80, la Legge Regionale del 5 Marzo 1985 n. 24, Legge Regionale n. 27 del 03.06.1993 e le successive modifiche ed integrazioni, Legge Regionale n. 37 del 09.08.1999, D.Lgs n. 32 del 11.02.1998 e Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 3 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- Intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività Edilizia);
- Intervento edilizio diretto preceduto da approvazione di progetto unitario o di progetto di comparto;
- Approvazione Piano Urbanistico Attuativo - PUA:
 - Piano Particolareggiato (P.P.);
 - Piano di Lottizzazione (P.d.L);
 - Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.);
 - Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
 - Piano di Recupero (P.d.R.)

Articolo 4 – MODI D'INTERVENTO

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al precedente art. 3, è così precisata:

A) interventi in diretta attuazione del PRG: nelle aree non soggette a piano urbanistico attuativo e in quelle dove le norme di PRG definiscono in modo puntuale le trasformazioni edilizie e urbanistiche ammissibili è consentita l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.R.G. e dalla vigente normativa previo pagamento di tutti i contributi previsti dalle norme vigenti.

Con il Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività di cui al primo comma,

come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, sentito il parere della Commissione Edilizia, o del Responsabile del Servizio, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione di caratteristiche architettoniche particolari o di particolare pregio storico ambientale di singoli edifici, anche se non assoggettati al vincolo di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni.

B) piano urbanistico attuativo PUA: i piani urbanistici attuativi hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

a) *del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;*

b) *del 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) *del 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) *del piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;*

Essi dovranno contenere gli elementi essenziali di cui agli articoli 19, 20, 21 della L.R. 11/2004.

Il ricorso allo strumento attuativo si rende necessario negli ambiti specificamente ad esso assoggettati dal PRG; può avvenire su iniziativa pubblica o di privati, anche in ambiti non assoggettati qualora gli interventi previsti di nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione comportino la necessità di un ridisegno complessivo dell'area interessata e delle relative opere di urbanizzazione, e comunque nel rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia vigente e specificamente prevista dal PRG. Le unità minime di intervento in cui gli strumenti attuativi potranno articolarsi dovranno comunque sostanziarsi come funzionali e sufficienti a garantire un intervento organicamente completo e coerente all'ipotesi generale di disegno urbano che dovrà essere verificato anche attraverso la redazione di uno studio di Piano Guida relativo al massimo ambito di riferimento.

Il Piano Regolatore Generale contiene indicazioni grafiche relative allo schema viario, all'organizzazione degli spazi pubblici e alle tipologie relative all'assetto delle aree da urbanizzare, il cui carattere va assunto come guida per la progettazione attuativa. In sede attuativa tali indicazioni andranno verificate e le eventuali varianti dovranno risultare (a discrezione dell'Amministrazione Comunale) come migliorative dello schema proposto, anche in termini di operatività delle stesse, salvo diversa prescrizione del repertorio normativo e fermo restando le quantità minime e massime previste.

Per la realizzazione di opere di viabilità all'interno di ambiti soggetti a P.U.A. è prescritta una sezione minima stradale per la parte carrabile pari a ml 6,00 a cui si aggiungono ml 1,50 di marciapiede su entrambi i lati, salvo diverse indicazioni specifiche degli elaborati grafici di PRG o di Repertorio Normativo .

Negli ambiti soggetti a P.U.A. possono essere prescritte modalità attuative inerenti ad opere 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.

B1) Piano Particolareggiato (P.P.) di cui alle disposizioni degli artt. 19, 20 e 21 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni e di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;

B2) Piano di lottizzazione (P.diL.): di cui alle disposizioni degli artt. 19, 20 e 21 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni e di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni. Il Piano di Lottizzazione sviluppa le quantità globali (o percentuali qualora si operi per stralci funzionali dell'ambito considerato dal P.R.G.) e le varie indicazioni contenute nel PRG, indicando le soluzioni progettuali per le parti da convenzionare. Sviluppa altresì le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, allineamenti, ecc.) con la possibilità di apportare variazioni.

Ogni lottizzazione dovrà essere obbligatoriamente accompagnata da specifica normativa e da elaborati planivolumetrici che fissino le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi che degli elementi di disegno urbano, atte a conferire identità ed omogeneità alla zona stessa. In particolare la normativa dovrà stabilire tutti gli elementi utili per l'attuazione di singoli interventi edilizi mediante DIA, le variazioni ammissibili allo schema planivolumetrico da assoggettare a Permesso di Costruire, di che modifiche diverse comporteranno Variante al PdL assoggetta alla medesima la procedura di approvazione dello strumento originario.

La viabilità e le altre aree di urbanizzazione convenzionabili o scomputabili dagli oneri dovranno riguardare le sole opere di interesse pubblico; le altre, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura dei fruitori.

B3) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alle disposizioni degli artt. 19, 20 e 21 della L.R. 11/2004, nonché quanto disposto dalla Legge 167/62.

B4) Piano per insediamenti Produttivi (P.I.P) di cui alle disposizioni degli artt. 19, 20 e 21 della L.R. 11/2004.

Il P.I.P. potrà essere realizzato all'interno delle ZTO "D" qualora ne sia ravvisata l'opportunità da parte dell'Amministrazione Comunale mediante individuazione d'ambito.

E' fatta salva la possibilità da parte del Comune di individuare ambiti minimi funzionali di intervento.

E' comunque possibile l'attuazione degli strumenti attuativi a mezzo di stralci funzionali.

L'attuazione del Piano dovrà, salvo casi di particolare interesse pubblico, essere convenzionata con tutti i privati proprietari od aventi titolo.

B5) Piano di Recupero(P.diR): di cui alle disposizioni degli artt. 19, 20 e 21 della L.R. 11/2004, nonché quanto disposto dalla Legge 457/1978 art. 28 per le aree dove il patrimonio edilizio risulta degradato.

Il PRG individua come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A) e le aree, edifici o complessi isolati, individuati dal PRG ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85, dove tale strumento si rende necessario per gli interventi di cui alla lettera e) dell'art.31 della L. 457/78 e comunque nel rispetto dei gradi di protezione previsti per i singoli edifici e delle norme specifiche per il Centro Storico. In sede di redazione del PdiR, dove non già previsto, dovrà essere motivata una precisa individuazione dell'ambito di intervento.

In sede di PdR potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto o delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole progettuali di PRG, in conseguenza di una più attenta e approfondita analisi storica a

motivazione della diversa ipotesi progettuale. La modifica del grado di protezione può essere di un solo grado di differenza e può essere applicata una sola volta.

L'Amministrazione Comunale potrà ammettere la totale o parziale monetizzazione degli standards prescritti nei casi previsti dalle norme vigenti e qualora sia dimostrata l'impossibilità materiale di reperirli all'interno dei piani di recupero individuati dal PRG. In tal caso le relative somme dovranno essere destinate dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione degli stessi standards in aree adeguate.

C) Piano Guida: è lo strumento di coordinamento per interventi attuativi per stralci funzionali, ovvero, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità, l'intervento attuativo può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a strumento urbanistico attuativo obbligatorio. In tal caso dovrà essere predisposto un apposito piano, di carattere preliminare, contenente previsioni di massima estese a tutta la zona assoggettata dal PRG a strumento urbanistico attuativo. Il Piano Guida dovrà contenere tutti gli elaborati grafici di cui al corrispondente SUA e dovrà verificare, inoltre, la congruenza dello stralcio proposto rispetto al disegno complessivo dell'area indicato nello strumento urbanistico generale. Lo strumento attuativo relativo allo stralcio che in tal modo dovrà risultare completo e funzionale. Il Piano guida, per gli ambiti esterni allo stralcio specifico previsto, non può prevedere modifiche alle indicazioni grafiche, per servizi e tipologie, indicate negli elaborati del PRG. Il Piano Guida è recepito dall'Amministrazione Comunale e approvato dal Consiglio Comunale con le procedure previste per gli strumenti urbanistici attuativi, con individuazione d'ambito dello stralcio funzionale.

Articolo 5 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, secondo la grafia delle tavole di P.R.G., è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- "A" zone storiche o di rilevanza ai fini socio-economici aggregativi;
- "B" zone di completamento totalmente o parzialmente edificate;
- "C1" zone destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate;
- "C2" zone destinate a nuovi complessi insediativi inedificate;
- "D1" zone destinate ad attività industriali ed artigianali di completamento;
- "D2" zone destinate ad attività industriali ed artigianali di nuova formazione;
- "E2" aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;
- "E3" aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario;
- "E4" nuclei residenziali in zona agricola;
- Zone a servizi:
 - "Fa" aree per l'istruzione;
 - "Fb" aree per attrezzature di interesse comune;
 - "Fc" aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport;
 - "Fc16" pista ciclo pedonale alberata e parco;
 - "Fc18" microparco fluviale
 - "Fd" aree per parcheggi;
- Zone a vincolo cimiteriale;
- Zone a vincolo tecnologico;
- Area di rispetto impianto di depurazione;
- Fascia di rispetto stradale;
- Fascia di rispetto fluviale;
- Aree a verde privato;
- Aree a vincolo storico-artistico ex L.1089/1939;
- Ambiti tutelati ex L.1089/1939;
- Ambiti di tutela storico-ambientale.

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

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

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

Articolo 6 – DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono quelle espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme.

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, monetizzabili solo in z.t.o. "A e B .
- studi professionali, uffici, attività direzionali pubbliche o private;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti, che non siano sede di attività incluse fra quelle classificate insalubri di I e II classe ai sensi del D.M. 5.9.1994, fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile, e che risultino armonicamente inserite nel contesto ambientale, 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;
- nel contesto degli interventi edificatori a fin residenziali, riguardanti l'esistente come le nuove costruzioni, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni (minialloggi o miniappartamenti come identificati a sensi di legge) va contenuta fino ad un massimo del 30% dell'entità volumetrica complessivamente rappresentata da ciascun intervento.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie, attività artigianali con superficie utile superiore a mq 250 salvo specifica individuazione di PRG, macelli;
- 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 D

Zone produttive a carattere industriale, artigianale e commerciale:

- 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;
- 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, 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, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 600 mc. per lotto, come definito all'art. 11.1.a e 11.1.b.

Sono esclusi dalle zone produttive, in conseguenza del particolare contesto ambientale 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 trasformazione 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;

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) Fasce 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 D.L. 11 febbraio 1998 n. 32.

Articolo 7 - ZONE "A" - CENTRO STORICO

7.1 – Finalità normative

Alle parti del territorio comunale definite come zone residenziali storiche si applicano le norme del "Piano Particolareggiato del Centro Storico" (A6 e A7) approvato con DGRV n. 5021 del 6/9/1991 e successivi aggiornamenti nonché le norme seguenti.

Le Zone Territoriali Omogenee di tipo "A", così come indicate nelle cartografie 1:5.000 e 1:2.000 del P.R.G., vengono identificate come altrettante zone di degrado, ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

In tutte le Zone "A" è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti senza grado di protezione fino ad un massimo del 20%. E' ammesso l'accorpamento dei fabbricati esistenti e legittimi sempreché non contrastino con i caratteri storico-ambientali della zona.

7.2 - Attuazione

Su queste parti del territorio comunale l'attuazione del P.R.G. avviene:

- a mezzo di Intervento Edilizio Diretto;
- a mezzo di Piano di Recupero.

Gli Interventi Edilizi Diretti sono ammessi in funzione del grado di protezione assegnato agli edifici come specificatamente indicato nella cartografia di P.R.G. e comprendono:

- la manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Nelle zone di degrado, come individuate dal P.R.G., ogni intervento diverso dalla manutenzione straordinaria, dal restauro conservativo e dal consolidamento statico, viene consentito a condizione che venga previsto da un Piano di Recupero. Il Piano di Recupero, oltre alla ristrutturazione edilizia, può prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica.

Dal P.R.G. vengono indicate, qualora previste, le unità minime di intervento.

In tal caso, il progetto unitario deve essere esteso all'intero ambito indicato nelle tavole di P.R.G. Deve, al contempo, rispettare tutte le indicazioni planimetriche distributive e viarie, nonché le localizzazioni di aree a verde e parcheggio contenute nelle tavole di progetto di P.R.G..

7.2.a DESTINAZIONI EDILIZIE

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", con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale n. 37 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative eventualmente monetizzabili.*
- *studi professionali, uffici, attività direzionali pubbliche o private;*
- *magazzini e depositi commerciali;*
- *laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti, che non siano sede di attività incluse fra quelle classificate insalubri di I e II classe ai sensi del D.M. 5.9.1994, fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile, e che risultino armonicamente inserite nel contesto ambientale, 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;*
- *nel contesto degli interventi edificatori a fin residenziali, riguardanti l'esistente come le nuove costruzioni, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni (minialloggi o miniappartamenti come identificati a sensi di legge) va contenuta fino ad un massimo del 30% dell'entità volumetrica complessivamente rappresentata da ciascun intervento.*

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- *industrie, attività artigianali con superficie utile superiore a mq 250 salvo specifica individuazione di PRG, macelli;*
- *stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali;*
- *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.*

7.3 – Interventi ammissibili sull'edificato esistente

Nei grafici di progetto del P.R.G. sono individuati, con apposita simbologia, sugli immobili in relazione al loro valore architettonico e ambientale i gradi di tutela determinati secondo le seguenti categorie:

- grado di protezione 1. Edifici di valore storico ed artistico di cui si prevede la conservazione di ogni loro parte, sia esterna che interna.
- grado di protezione 2. Edifici di valore storico ed ambientale.
- grado di protezione 3. Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale degradati e/o parzialmente ristrutturati.
- grado di protezione 4. Edifici privi di valore storico ed ambientale.
- grado di protezione 5. Edifici del tipo indicato al punto precedente, ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano in cui risultano collocati.

7.4 – Interventi ammessi sui fabbricati esistenti in relazione al rispettivo grado di protezione

1. Grado di protezione 1:

Restauro e risanamento conservativo. Comprende edifici, chiese, palazzi o manufatti che assumono rilevante importanza per pregi di carattere architettonico e ambientale.

Gli interventi ammessi sono:

- a) restauro e risanamento conservativo.
- b) manutenzione ordinaria come definita all'art. 8 limitatamente ai punti a) e b).

2. Grado di protezione 2:

Risanamento conservativo. Comprende edifici che fanno parte del tessuto storico ed hanno mantenuto inalterato nel tempo l'impianto volumetrico e l'involucro esterno.

Gli interventi ammessi sono:

- a) restauro e risanamento conservativo,
- b) manutenzione ordinaria,
- c) manutenzione straordinaria come limitatamente:
 - pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei seguenti elementi singoli dell'edificio: intonaci, pavimenti, pareti, infissi,

- impianti, coperture, pavimentazioni esterne, recinzioni, ecc.);
- sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche dei materiali originari e purché i nuovi materiali siano previsti nella zona dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi in vigore, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni, arredi esterni, ecc.);
- costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi di muratura;

3. Grado di protezione 3:

Ristrutturazione parziale. Comprende fabbricati che fanno parte del tessuto edilizio storico ed hanno mantenuto inalterato nel tempo l'impianto volumetrico, la metrica di facciata e gli elementi decorativi originari.

Gli interventi ammessi sono:

manutenzione ordinaria,
manutenzione straordinaria,
restauro e risanamento conservativo,
ristrutturazione parziale limitatamente a:

- pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei seguenti elementi singoli dell'edificio: intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture, pavimentazioni esterne, recinzioni, ecc.);
- sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche dei materiali originari e purché i nuovi materiali siano previsti nella zona dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi in vigore, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni, arredi esterni, ecc.);
- costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi di muratura;
- spostamento di porte interne o chiusura ed apertura delle medesime;

4. Grado di protezione 4. Ristrutturazione totale. Comprende edifici che fanno parte del tessuto storico ed hanno mantenuto inalterato nel tempo l'impianto volumetrico, la metrica di facciata e che necessitano di una riqualificazione che ne sviluppi le potenzialità residenziali.

Gli interventi ammessi sono:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia.

Articolo 8 - ZONE "B" - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE PRINCIPALMENTE A RESIDENZA TOTALMENTE EDIFICATE

Zone con prevalente destinazione residenziale, 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. In tali zone valgono le seguenti norme.

8.1 INTERVENTI AMMESSI

- a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per gli edifici unifamiliari, 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, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85 e succ., mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);
- d) per gli ambiti già individuati con S.U.A. continuano a valere le norme e gli indici in vigore. Per il recupero del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime, ristrutturazione urbanistica): applicazione degli indici territoriali di zona riportati nel repertorio normativo per le diverse zone perimetrate alle tavole di Piano, e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona);

8.1.a DESTINAZIONI EDILIZIE

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 1.000, con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale n. 37 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative eventualmente monetizzabili.*
- *studi professionali, uffici, attività direzionali pubbliche o private;*
- *magazzini e depositi commerciali;*
- *laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti, che non siano sede di attività incluse fra quelle classificate insalubri di I e II classe ai sensi del D.M. 5.9.1994, fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile, e che risultino armonicamente inserite nel contesto ambientale, 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;*
- *nel contesto degli interventi edificatori a fin residenziali, riguardanti l'esistente come le nuove costruzioni, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni (minialloggi o miniappartamenti come identificati a sensi di legge) va contenuta fino ad un massimo del 30% dell'entità volumetrica complessivamente rappresentata da ciascun intervento.*

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- *industrie, attività artigianali con superficie utile superiore a mq 250 salvo specifica individuazione di PRG, macelli;*
- *stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali;*

- *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.*

8.2 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 agli 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.

L'indice di copertura non deve essere superiore al 40% salvo diversa indicazione specifica.

Fabbricati con portici ad 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.

8.3. 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; qualora tali parametri non siano oggettivamente riscontrabili l'altezza massima è fissata in 7,50 ml. .

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanza 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 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, è 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 è sempre consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti;
- distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico veicolare: secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.

Articolo 9 - ZONE "C1" - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE PRINCIPALMENTE A RESIDENZA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

Zone con prevalente destinazione residenziale, 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. In tali zone valgono le seguenti norme.

9.1 INTERVENTI AMMESSI

- a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per gli edifici unifamiliari, relativamente al volume esistente alla data di adozione del Piano (variante 2005). 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, considerando abitabili le parti con altezza media non inferiore a ml. 2,70.
- 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 con ampliamento di cui al punto a);
- d) *per gli ambiti già individuati con S.U.A. continuano a valere le norme e gli indici in vigore.*
- e) Per il recupero del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime, ristrutturazione urbanistica): applicazione degli indici territoriali di zona riportati nel repertorio normativo per le diverse zone perimetrate alle tavole di Piano, e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).
- f) nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti ineditati, con una cubatura massima edificabile di mc. 600 per i Lotti Liberi di tipo "A" e mc. 1000 per i Lotti Liberi di tipo "B", indipendentemente dalla dimensione dell'area in proprietà.

Prescrizioni particolari (approvazione Giunta Regionale Veneto)

1 – Via Savellon: n. 4 lotti liberi ciascuno di mc 1000

La parte realizzatrice, con atto unilaterale d'obbligo, si deve far carico impegnandosi

alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Nelle aree nelle quali è prescritta la realizzazione di opere pubbliche (quali i parcheggi, sistemazioni stradali ecc.) mediante progetto unitario, gli interventi saranno convenzionati nei modi e nei tempi per la realizzazione con l'Amministrazione Comunale 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 scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

9.1.a DESTINAZIONI EDILIZIE

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 1.000, con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale n. 37 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative;

- studi professionali, uffici, attività direzionali pubbliche o private;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti, che non siano sede di attività incluse fra quelle classificate insalubri di I e II classe ai sensi del D.M. 5.9.1994, fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile, e che risultino armonicamente inserite nel contesto ambientale, 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;
- nel contesto degli interventi edificatori a fin residenziali, riguardanti l'esistente come le nuove costruzioni, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni (minialloggi o miniappartamenti come identificati a sensi di legge) va contenuta fino ad un massimo del 30% dell'entità volumetrica complessivamente rappresentata da ciascun intervento.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie, attività artigianali con superficie utile superiore a mq 250 salvo specifica individuazione di PRG, macelli;
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali;
- 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.

9.2 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.

L'indice di copertura non deve essere superiore al 35% .

Fabbricati con portici ad 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.

9.3. 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; qualora tali parametri non siano oggettivamente riscontrabili l'altezza massima è fissata in 7,50 ml. .

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanza 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 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, è 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 è sempre consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti;
- distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico veicolare: secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.

Articolo 10 - ZONE "C2" - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVE EDIFICAZIONI

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.

Indice di edificabilità pari a 1 mc/mq

Dovranno essere previsti adeguati spazi per standard di verde pubblico e parcheggio, nelle quantità minime previste dalla vigente normativa statale e regionale, 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 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.

E' possibile l'attuazione delle aree per stralci funzionali, previa approvazione di un piano guida in conformità a quanto specificato all'art. 4, lett. C delle presenti norme. In caso di applicazione degli articoli 9 e 109 della L.R.61/85 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.

10.1 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, anche dopo la scadenza degli stessi.

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 e bifamiliari, relativamente al volume esistente alla data di approvazione del Piano.
- 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, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a).

10.1.a DESTINAZIONI EDILIZIE

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 1.000, con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale n. 37 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative;*
- *studi professionali, uffici, attività direzionali pubbliche o private;*

- *magazzini e depositi commerciali;*
- *laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti, che non siano sede di attività incluse fra quelle classificate insalubri di I e II classe ai sensi del D.M. 5.9.1994, fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile, e che risultino armonicamente inserite nel contesto ambientale, 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;*
- *nel contesto degli interventi edificatori a fin residenziali, riguardanti l'esistente come le nuove costruzioni, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni (minialloggi o miniappartamenti come identificati a sensi di legge) va contenuta fino ad un massimo del 30% dell'entità volumetrica complessivamente rappresentata da ciascun intervento.*

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- *industrie, attività artigianali con superficie utile superiore a mq 250 salvo specifica individuazione di PRG, macelli;*
- *stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali;*
- *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.*

10.2 TIPOLOGIA EDILIZIA

Le tipologie edilizie e l'organizzazione planivolumetrica saranno stabilite con lo strumento attuativo in base alle indicazioni di PRG, che 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.

L'indice di copertura non deve essere superiore al 35% salvo diversa specifica prescrizione.

Fabbricati con portici ad 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.

10.3. 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 non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10,00;
- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, è 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 è sempre consentita quando esiste costruzione a confine, salvo diritti precostituiti.

10.4. PRESCRIZIONI IDRAULICHE

In relazione a l parere espresso dal Genio Civile e consorzio di Bonifica Adige-Bacchiglione per la variante al PRG delle zone C2, si prescrive che:

- *dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione di volumi d'invaso rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e il progetto di tali volumi d'invaso, da svilupparsi in fase attrattiva delle previsioni di piano, dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Adige-Bacchiglione, il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso di valle;*
- *dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque nel terreno entro i limiti consentiti, come indicato nel documento allegato alla DGRV 1322/2006 "Modalità operative e indicazioni tecniche";*

Prescrizioni particolari (approvazione Giunta Regionale Veneto)

1 – Zona C2/2: superficie territoriale di mq 27.000 mq soggetto a PUA - PEEP

- *Tipologia edilizia prevista mista: casa isolata, binata, a schiera;*
- *Altezza edifici ml 8,20;*
- *Per le aree a parcheggio (private e pubbliche) devono avere una pavimentazione di tipo drenante su idoneo sottofondo e dovranno essere poste in atto le necessarie misure al fine di garantire un invaso in caso di precipitazioni particolarmente intense come previsto dal parere del Genio Civile.*

2 – Zona C2/3: superficie territoriale di mq 49.000 mq soggetto a PUA
(mq previsti 49.000)

- *Tipologia edilizia prevista mista: casa isolata, binata, a blocco e a schiera;*
- *Altezza edifici ml 7,50 max 2 piani;*
- *Previsioni di attività commerciale e direzionale con limite del 25%;*
- *Vengano poste a dimora quinte arboree in modo da costituire un filtro tra l'edificato esistente e quello di progetto;*
- *La viabilità di accesso all'area venga opportunamente studiata al fine di ridurre la pericolosità e garantire l'interconnessione con la viabilità esistente;*
- *Lungo la viabilità interna di lottizzazione vengano messe a dimora filari di alberatura autoctone tipiche della zona;*
- *Per le aree a parcheggio (private e pubbliche) devono avere una pavimentazione di tipo drenante su idoneo sottofondo e dovranno*

essere poste in atto le necessarie misure al fine di garantire un invaso in caso di precipitazioni particolarmente intense come previsto dal parere del Genio Civile;

- *La posizione dell'area "Fc15" – area per attrezzatura a parco gioco e sport - sia da considerarsi del tutto indicativa in quanto il piano attuativo dovrà provvedere all'indicazione della posizione degli edifici e della sistemazione degli scoperti;*
- *Sia realizzata una pista ciclabile a prolungamento del tracciato della pista ciclabile prevista nella zona C2/4, lungo il fossato esistente a ovest sino a via Arzerdimezzo e sino a raggiungere il cimitero posto a ovest.*

3 – Zona C2/4: superficie territoriale di mq 127.000 mq soggetto a PUA (mc previsti 127.000)

- *Indice territoriale max 0,6 mc/mq*
- *Tipologia edilizia prevista mista: casa isolata, binata, a blocco e a schiera;*
- *Altezza edifici ml 7,50 max 2 piani;*
- *Previsioni di attività commerciale e direzionale con limite del 25%;*
- *Dovrà obbligatoriamente essere eseguita sia la nuova strada, per il tratto compreso nell'ambito, che della zona "Fc16" area per attrezzatura a parco gioco e sport;*
- *Non dovrà essere edificata la parte a sud posta tra via Monastero, zona pista ciclabile, zona "Fc16" e la nuova bretella stradale. L'area stessa risulta idonea a contenere misure di barriera e di mitigazione.*
- *La posizione dell'area "Fc17" – area per attrezzatura a parco gioco e sport - sia da considerarsi del tutto indicativa in quanto il piano attuativo dovrà provvedere all'indicazione della posizione degli edifici e della sistemazione degli scoperti.*
- *Il tracciato della pista ciclabile passante per la zona "Fc16" verso nord, sia prolungato lungo il fossato esistente sino a via Arzerdimezzo e sino a raggiungere il cimitero posto a ovest.*
- *A nord della progettata bretella stradale sia prevista una fascia alberata/boscata inedificabile della profondità di ml 50;*
- *Per le aree a parcheggio (private e pubbliche) devono avere una pavimentazione di tipo drenante su idoneo sottofondo e dovranno essere poste in atto le necessarie misure al fine di garantire un invaso in caso di precipitazioni particolarmente intense come previsto dal parere del Genio Civile;*

Articolo 11 - ZONE "D" - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO, COMMERCIO E SERVIZI**11.1 ZONE PRODUTTIVE A CARATTERE INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE**

Sul territorio comunale sono individuate zone per attività produttive secondarie e terziarie a completamento di quelle esistenti o di nuova formazione.
Per ciascuna sottozona valgono le seguenti norme.

ATTIVITA' AMMESSE:

- 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;
- 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, 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, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 600 mc. per lotto come definito al successivo art.11.1.a e 11.1.b.

Sono esclusi dalle zone produttive, in conseguenza del particolare contesto ambientale 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 trasformazione 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;

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.

11.1.a - ZONE D1 - ZONE PRODUTTIVE A CARATTERE INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

MODALITÀ DI INTERVENTO:

Nelle zone di completamento 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:

- superficie coperta massima 50% della superficie fondiaria
- lotto minimo mq 1000, 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.122/89);
- 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) dovranno essere utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, 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 progressi, 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 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.

11.1.b - ZONE D2 - ZONE PRODUTTIVE A CARATTERE INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI NUOVA FORMAZIONE (ESPANSIONE)

MODALITÀ DI INTERVENTO:

Le Z.T.O. D2 di espansione, dove non già vigente, dovranno preventivamente vedere approvato uno strumento urbanistico attuativo che preveda 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;
- superficie coperta massima 50% della superficie fondiaria;
- 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, 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 (L.122/89);
- 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 Permesso di Costruire o D.I.A.;
- 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) 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.

Articolo 12 - ZONE "E" - ZONE RURALI**12.1 DEFINIZIONE DELLE ZONE RURALI.**

Sono definite quali zone agricole i terreni di cui alla lettera E) del D.M. 02 aprile 1968, n. 1444, individuati come tali nello strumento urbanistico vigente secondo quanto previsto dalla L.R. 24/85, ovvero le parti del territorio comunale destinate all'uso agricolo e forestale.

Per tali zone il P.R.G. regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali ed antropici del territorio.

Il P.R.G. individua, con apposita grafia riportata alle tavole grafiche, le parti del territorio riservate agli usi agricoli e disciplina gli interventi ammessi nel rispetto della tutela delle risorse rurali, favorendo, nel contempo, il recupero del patrimonio edilizio esistente.

12.2. DESTINAZIONI D'USO.

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

1. Per le aziende agricole:

- abitazioni funzionali alla conduzione dei fondi;
- annessi rustici quali depositi, serbatoi, silos, ricoveri per macchine agricole a servizio dell'azienda, impianti per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti;
- allevamenti a carattere familiare e a carattere aziendale quali stalle, scuderie, ricoveri, porcilaie, ecc..

Si considerano allevamenti a carattere familiare quelli che non hanno più di 60 capi da cortile e non più di 8 bovini e 4 suini adulti, di cui almeno il 50% del fabbisogno alimentare è coperto da prodotti aziendali, e comunque non più di 80 capi da cortile, non più di 20 bovini o 10 suini adulti.

Si considerano allevamenti a carattere aziendale quelli che utilizzano, per il loro approvvigionamento, almeno il 25% dei prodotti dell'azienda.

2. Per gli allevamenti zootecnici di tipo industriale:

- sono considerati tali tutti gli allevamenti che, per la loro ampiezza e la loro caratteristica, superano i criteri definiti al punto precedente. Tali impianti non abbisognano della contiguità con il fondo dal quale derivano le materie primarie necessarie allo svolgimento dell'attività.
- sono costituiti dall'insieme degli impianti e delle attrezzature funzionali all'organismo produttivo, quali stalle, silos, ecc..

3. Sono inoltre ammesse:

infrastrutture per la difesa del suolo quali: canali, opere di difesa idraulica e simili, impianti tecnici di modesta consistenza, acquedotti e simili, cabine elettriche.

4. Sono escluse:

tutte le attività nocive di prima e seconda classe di cui al D.M. 12 febbraio 1971 e successive modifiche ed integrazioni, le discariche, i depositi di materiali.

12.3 . SUDDIVISIONE DELLE ZONE AGRICOLE.

Sulla base delle disposizioni della Legge regionale n. 24/1985 e delle valutazioni agronomiche predisposte ai fini della redazione del P.R.G., il territorio comunale è stato ripartito nelle seguenti sottozone agricole:

E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva,

E3 - aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario,

E4 - nuclei residenziali in zona agricola.

12.4. UNITA' DI INTERVENTO.

Al fine dell'applicazione degli indici e delle prescrizioni di cui alle presenti norme, l'unità di intervento è costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta dai terreni in proprietà, in affitto o in possesso ad altro titolo e sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni di proprietà, nonché i terreni in affitto risultanti da atto scritto avente data certa anteriore a quella di presentazione della domanda di permesso di costruire. Per i terreni in affitto il rilascio del permesso di costruire è subordinato al consenso del proprietario, comunque indispensabile per la trascrizione del vincolo, sia per quanto concerne il volume residenziale che gli annessi rustici.

Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle presenti norme possono essere considerate, oltre alle normali superfici comprese nella destinazione di zona agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.

Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o di rispetto, anche se concorrono alla determinazione della edificabilità dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono tuttavia soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità in quanto prescritta.

12.5. INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI NELLE AREE:

- **Z.T.O. E2 - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA.**
- **Z.T.O. E3 - AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO.**

Nelle sottozone E2 ed E3, sono consentiti interventi di cui agli Artt. 44-45-48 della L.R. 11/2004 con le con le specificazioni delle norme tecniche di attuazione per le zone agricole in vigore nel territorio comunale e le seguenti prescrizioni:

A. *Gli interventi consentiti sono:*

a) *per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fatto salvo quanto previsto al comma 5, fino a 200 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc.;*

b) *per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc., comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente;*

c) *per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc. per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc.;*

d) *per le strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali, fatte salve eventuali scelte più restrittive del piano di assetto del territorio.*

B. *Le nuove costruzioni destinate alla residenza e a strutture agricolo-produttive sono consentite, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i seguenti requisiti minimi:*

a) *iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP) di cui all'articolo 11 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 40 "Nuove norme per gli interventi in agricoltura" e successive modificazioni;*

b) *occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS; tale requisito non è richiesto per le aziende agricole ubicate nelle zone montane di cui alla legge regionale 9 settembre 1999, n. 39 "Modifica della legge regionale 3 luglio 1992, n. 19 "Norme sull'istituzione e il funzionamento delle comunità montane" " e successive modificazioni;*

c) *redditività minima definita sulla base dei parametri fissati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 1.*

Il piano aziendale dovrà essere redatto da un tecnico abilitato del settore secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 2, è approvato dall'ispettorato regionale dell'agricoltura (IRA) e contiene in particolare quanto previsto al comma 3 dell'art. 44 della L.R. 11/2004.

C. *Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria.*

- D. L'altezza massima consentita è di m 6,50. La distanza dai confini non potrà essere inferiore a ml 5,00, mentre, rispetto alle strade il nuovo edificio non dovrà sopravanzare rispetto agli edifici adiacenti (intendendosi come tali gli edifici appartenenti alla stessa azienda o, in caso di edifici in proprietà diversa, a distanza dal sito della nuova costruzione non superiore a 50 metri) ed, in ogni caso, dovrà rispettare le fasce di rispetto (*minimo ml 20,00*) definite dal nuovo codice della strada.
- E. *Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.*
- F. Per il recupero ed il riordino dei corpi precari o isolati ai fini di una più corretta valorizzazione dell'organizzazione cortilizia degli insediamenti e per favorire la restituzione di aree libere coltivabili altrimenti compromesse, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime all'interno degli aggregati preesistenti, mediante redazione di un progetto unitario per l'intero ambito insediativo. I volumi recuperati dovranno quindi collocarsi in aderenza o entro il raggio di 50 ml dal fabbricato principale di derivazione o riferimento, e formare con esso un più omogeneo e funzionale aggregato rurale, con unico accesso dalla pubblica via e corte comune, secondo le tipologie tipiche della zona rurale. La superficie resa libera dovrà essere restituita a coltivazione, orto o giardino.
- G. *Al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 44 della L.R. 11/2004, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo.*
- H. *La realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive di cui all'articolo 43, comma 2, lettera e) della L.R. 11/2004. Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture; le serre fisse volte alla protezione o forzatura delle colture e le serre mobili possono essere installate senza i limiti stabiliti dal presente comma. Le serre mobili destinate ad uso temporaneo sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra. La Giunta regionale, avvalendosi di una apposita commissione di esperti, individua le caratteristiche tecnologiche che distinguono le diverse tipologie di serre, nonché gli elementi accessori al loro funzionamento.*
- I. *Non possono essere ubicati in zona agricola i fabbricati per insediamenti di tipo agro-industriale.*
- J. *Le società e le cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci, possono realizzare in zona agricola, impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e assimilate in deroga al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/2004.*
- K. *La realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'unità locale socio-sanitaria competente per territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria*

dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nel provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 4 della L.R. 11/2004.

- L. La realizzazione di allevamenti zootecnico-intensivi è consentita, nel rispetto della disciplina dettata dal provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5 della L.R. 11/2004. Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.*

E adempiendo ai seguenti vincoli:

- A All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.*
- B. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del piano regolatore generale.*
- C. La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.*
- D. Ogni comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3 e 4 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.*

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

- 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.*

12.6. INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI NELLE AREE: Z.T.O. E4 – NUCLEI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA

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. In altri casi rappresentano un'organizzazione spontanea di insediamenti attratti da fattori economici o di vicinanza a strade o altri servizi. Tali zone derivano da un tessuto territoriale agricolo, ma hanno ormai perso quasi del tutto uno stretto rapporto con la produzione primaria, anche in conseguenza dei processi storici di trasformazione e sviluppo economico-sociali dell'ultimo trentennio. Tali strutture insediative mantengono comunque un rapporto sostanzialmente positivo con l'ambiente naturale circostante che s'intende valorizzare e consolidare; sono caratterizzate da una residenzialità diffusa e dalla presenza di alcune attività produttive, non primarie, strettamente connesse con la stessa residenzialità.

Il Piano Regolatore provvede 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.

Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni.

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 indicate come "Lotto Libero", con una cubatura massima edificabile di mc. 600 per i Lotti Liberi di tipo "A" e mc. 800 per i Lotti Liberi di tipo "B", indipendentemente dalla dimensione dell'area in proprietà.

- La distanza minima dai confini è stabilita in m 5,00.
- La distanza minima fra fabbricati con pareti finestrate contrapposte è di ml 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.
- 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.
- L'altezza massima consentita è di ml 6,50. La distanza dai confini non potrà essere inferiore a ml 5,00, mentre, rispetto alle strade il nuovo edificio non dovrà sopravanzare rispetto agli edifici adiacenti (intendendosi come tali gli edifici appartenenti alla stessa azienda o, in caso di edifici in proprietà diversa, a distanza dal sito della nuova costruzione non superiore a 50 metri), ed in ogni caso, dovrà rispettare le fasce di rispetto definite dal nuovo codice della strada.
- Per il recupero ed il riordino dei corpi precari o isolati ai fini di una più corretta valorizzazione dell'organizzazione cortilizia degli insediamenti e per favorire la restituzione di aree libere coltivabili altrimenti compromesse, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime all'interno degli aggregati preesistenti, mediante redazione di un progetto unitario per l'intero ambito insediativo.
- Per i fabbricati esistenti a destinazione produttiva, sono ammessi gli interventi di riordino, recupero e ristrutturazione anche nei limiti e condizioni

di cui al punto precedente. E' sempre ammesso il recupero ad uso residenziale, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione, con i seguenti limiti e alla presenti condizioni:

gli interventi dovranno essere condotti secondo le indicazioni tipologiche per le zone agricole di cui alle presenti norme;

- a) il volume massimo recuperabile nel caso di dismissione dell'attività è pari all'esistente fino alla soglia di 800 mc, per volumi maggiori, e comunque oltre tale soglia, è fissato nel 30% del volume complessivo esistente, con un limite massimo di 5000 mc.;
- b) dovranno essere assicurate le necessarie aree a servizi nelle quantità minime stabilite dall'art. 25 della L.R. 61/85;
- c) gli interventi saranno in ogni caso subordinati all'approvazione di un "piano di recupero."

Per gli edifici esistenti sono ammessi i riusi per attività di servizio alla residenza (commercio al minuto di piccolo dettaglio come definito dalla L.R. 37/99, di somministrazione, uffici) per il turismo o per attività artigianali complementari (artigianato di servizio o artistico) purché il riuso sia compatibile con la localizzazione e con il mantenimento (o recupero) dei caratteri costruttivi dell'edificio.

DESTINAZIONI D'USO:

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 ;*
- *studi professionali, uffici, attività direzionali pubbliche o private;*
- *magazzini e depositi commerciali;*
- *laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti, che non siano sede di attività incluse fra quelle classificate insalubri di I e II classe ai sensi del D.M. 5.9.1994, fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile, e che risultino armonicamente inserite nel contesto ambientale, 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;*
- *nel contesto degli interventi edificatori a fin residenziali, riguardanti l'esistente come le nuove costruzioni, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni (minialloggi o miniappartamenti come identificati a sensi di legge) va contenuta fino ad un massimo del 30% dell'entità volumetrica complessivamente rappresentata da ciascun intervento.*

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- *industrie, attività artigianali con superficie utile superiore a mq 250 salvo specifica individuazione di PRG, macelli;*
- *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.*

Prescrizioni particolari (approvazione Giunta Regionale Veneto)

1 – Via Canareggio: n. 3 lotti liberi ciascuno di mc 800

La parte realizzatrice, con atto unilaterale d'obbligo, si deve far carico impegnandosi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Nella progettazione si dovrà tenere conto della presenza di 2 linee di elettrodotto con potenza di 132 KV che interessano l'area in questione.

2 – Via Palù Inferiore località Casona-Molon: n. 3 lotti liberi ciascuno di mc 800

La parte realizzatrice, con atto unilaterale d'obbligo, si deve far carico impegnandosi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

12.7. CARATTERE DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE

La costruzione di nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti dei fabbricati esistenti, dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente, evitando movimento di terra tali da alterare l'originaria orografia e tenendo conto dei principi di soleggiamento sui quali è basata lo sviluppo dell'agglomerato. Dovranno inoltre essere realizzati nel rispetto delle tipologie edilizie e dell'uso dei materiali caratteristici dei luoghi.

Sono ammessi soltanto i materiali da costruzione di tipo tradizionale.

All'esterno dell'edificio non sono ammessi rivestimenti plastici, serramenti in alluminio, serrande avvolgibili in plastica, decorazioni cementizie, lignee e metalliche non consacrate dalle tradizioni culturali locali.

Le aree a corte, a cortile, ad aia, gli elementi puntuali e lineari significativi esistenti dovranno essere salvaguardati e valorizzati.

Per i locali delle abitazioni si applicano le norme legislative e regolamentari relative alle abitazioni civili.

Sono ammessi nel corpo del fabbricato abitativo piccoli locali per il ricovero di animali, fienili e granai, purché accessibili dall'esterno e comunque non dall'alloggio e separati da questo mediante un muro insonorizzato dello spessore non inferiore a 25 cm..

Inoltre, per quanto non già precedentemente normato:

- Distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00. I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

- Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

- Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista, con un minimo di 5,00 ml..

- L'ampliamento del volume residenziale dovrà avvenire prioritariamente nell'annesso rustico esistente non più funzionale alla conduzione del fondo secondo le modalità del 4° comma dell'art. 4 della L.R. 24/85; diversamente dovrà essere prodotta una certificazione tecnica dimostrante l'impossibilità fisica e giuridica di soddisfare i fabbisogni edilizi con il riuso di fabbricati in proprietà.

- All'atto del rilascio del Permesso di Costruire per le abitazioni realizzate ai sensi degli articoli 3 e 5 della Legge regionale n. 24/1985, viene istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio individuato in base ai parametri di cui all'articolo 3 e 5 della stessa legge.

- Per le abitazioni costruite ai sensi dell'articolo 5 della Legge regionale n. 24/1985 dovrà essere trascritto nei registri immobiliari un vincolo per la non variazione della destinazione d'uso, la non alienazione e la non locazione a società, enti di qualsiasi genere e persone non appartenenti al nucleo familiare.

- Le nuove costruzioni dovranno altresì essere realizzate nel rispetto delle distanze dai corsi d'acqua come previste dall'articolo 27 della Legge regionale 61/1985. Per le distanze dalle strade vale quanto disposto dal nuovo Codice della Strada. E' possibile derogare dalle suddette norme qualora la nuova abitazione ricada nelle sottozone E4, costituenti aggregati rurali, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dall'articolo 873 del Codice Civile. Nelle zone agricole è ammessa

la costruzione sul confine di proprietà qualora esista regolare accordo tra i proprietari confinanti con apposito atto di vincolo di asservimento urbanistico da trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, oppure, anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata o porzione della medesima.

12.8. TRASFORMAZIONI D'USO DI FABBRICATI RESIDENZIALI E ANNESSI RUSTICI.

Il mutamento di destinazione d'uso sia funzionale che strutturale potrà essere concesso solo per gli edifici preesistenti alla data di entrata in vigore della Legge regionale n. 24/1985, sempre nel rispetto del limite di compatibilità con le caratteristiche della zona, fino al limite di 800 mc., con l'eccezione relativa ai fabbricati censiti ed individuati come edifici non funzionali alla conduzione del fondo e per quelli individuati come aventi valore storico ed ambientale di cui all'articolo 10 della Legge regionale n. 24/1985. In ogni caso, la nuova destinazione deve essere indicata, nell'istanza di autorizzazione, come genere nell'ambito delle destinazioni tipizzate dall'articolo 92, comma 3°, lettera a) della Legge regionale n. 61/1985 e l'autorizzazione legittima all'esercizio di quella specifica destinazione. Ogni mutamento di essa, pur nell'ambito delle destinazioni tipizzate dalla citata disposizione di legge, deve essere a sua volta autorizzato.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 11 della Legge regionale n. 24/1985 ultimo comma, il cambio d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici stessi, salvaguardando la conservazione del patrimonio storico-ambientale e il rispetto delle tradizioni locali

La destinazione d'uso di edifici ad attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati così come indicato dalla Legge regionale n. 31/1986, anche con opere di adattamento del fabbricato, non comporta mutamento di destinazione d'uso.

La richiesta di Permesso di costruire comportante mutamento di destinazione d'uso a mezzo di opere edili, dovrà essere corredata da una relazione illustrativa di verifica dell'effetto sulla rete viaria e sulla dotazione di parcheggi della nuova destinazione.

12.9. RIACCORPAMENTO DI VOLUMI DIVERSI.

Nelle aree agricole è sempre possibile aggregare e riaccorpere volumi diversi preesistenti in funzione di una migliore organizzazione distributiva delle preesistenze, purché tali operazioni siano espressamente menzionate nel relativo Permesso di costruire.

Non sono, comunque, possibili demolizioni di fabbricati dotati di valore storico, ambientale o paesaggistico, ancorché non individuati nella grafia di P.R.G. .

Nelle zone agricole, tutte le preesistenze, purché preesistenti al 1967, possono essere recuperate secondo la destinazione originaria.

La legittimità delle preesistenze ai fini del recupero dovrà essere certificata dall'Ufficio Tecnico Comunale oppure con certificazione restituita con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da parte del richiedente, sulla base della consistenza degli elementi e degli organismi strutturali esistenti (fondazioni, murature, solai, tetto) che devono essere tali da individuare con chiarezza, la volumetria, la superficie, la tipologia e la destinazione originaria.

12.10. RECINZIONI

In tutte le zone agricole le recinzioni dei fondi rurali devono essere giustificate da particolari necessità di protezione da intrusi che possano danneggiare particolari allevamenti o colture specializzate.

Sono comunque vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o materiali plastici. Dovranno essere utilizzati materiali locali con preferenza per le siepi. L'altezza delle recinzioni opache non dovrà superare 0,50 ml.; l'altezza totale non dovrà superare

1,50 ml..

12.11. TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI IN ZONA AGRICOLA.

Gli edifici di valore storico e/o ambientale (con grado di protezione 1 e 2) ricadenti nel territorio agricolo e indicati nelle tavole di progetto del P.R.G., costituiscono l'individuazione di cui all'articolo 10 della Legge regionale n. 24/1985.

Per detti edifici le destinazioni d'uso consentite sono quelle definite per le zone residenziali.

L'intervento sui singoli fabbricati avviene per Intervento Edilizio Diretto in relazione al grado di protezione identificato nelle tavole di P.R.G.:

Edifici con grado di protezione 1: Risanamento conservativo

Riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

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

b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti senza modificazione della quota di calpestio originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie;

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

d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, 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;

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, possibilità di limitati spostamenti, e/o costruzioni e/o demolizioni di tramezzature;

h) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario, nei limiti della normativa igienico-sanitaria;

i) possibilità di inserire scale secondarie, e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, 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 ed aerati artificialmente (servizi cucina) con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;

m) 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 e derivati di nuova tecnologia;

n) conservazione e ripristino degli intonaci originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie e mediante tecnologie in uso prima dell'industrializzazione della calce e del cemento. Le tinteggiature dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;

- o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40, nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni, poggioli, ecc., e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto mantenere poggioli o terrazze aggiunti nonché costruirne di nuovi.

Edifici con grado di protezione 2: Ristrutturazione generale

Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne od interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto edilizio e ambientale del nucleo.

Le altezze massime e quelle medie non potranno essere superiori a quelle degli edifici contigui limitrofi, esse dovranno comunque essere definite da adeguati profili regolatori da allegare alle tavole di progetto.

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

- a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi di grado di protezione 1 e 2 secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici, ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi di grado di protezione 1, dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel territorio comunale; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondolato, ecc.;
- c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, non potranno superare 1,2 mq. e comunque dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado di protezione superiore;
- d) serramenti infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate, di preferenza verde scuro, marrone, ecc. . Gli infissi dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto esplicito divieto di utilizzare per queste opere ferro, alluminio anodizzato, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuri) con apertura a cardine per quelli posti ad un'altezza superiore a ml. 3 dal marciapiede; in caso contrario dovranno essere a scorrere con divieto assoluto di tapparelle. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze;
- e) opere in ferro: non esistendo una tradizione in merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidare presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;
- f) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
- g) stipiti di porte e finestre: nel caso di impiego di stipiti questi dovranno essere in pietra naturale con preferenza per la trachite. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 6. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastra di pietra locale con preferenza per la trachite (con limite di sporgenza rispetto al filo esterno del muro di cm. 6). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale, mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

In entrambe le categorie protette è consentito il recupero a fini residenziali di annessi rustici preesistenti in appoggio ai fabbricati esistenti e su conforme parere dell' I.R.A. che dichiara i medesimi non più funzionali ai fini produttivi purché non precari o aventi le caratteristiche di superfetazione, nel rispetto integrale delle prescrizioni di cui ai punti a, b, c, d, e, f, g, h, i, del precedente comma nonché delle seguenti:

a) i collegamenti interni verticali ed orizzontali dovranno essere inseriti con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;

b) i porticati, le vaste aperture dei fienili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno possono essere chiusi solo mediante finestratura in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa: è consentita l'apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo;

c) i materiali con cui si eseguono i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture coeve, in particolare i pavimenti dovranno essere preferibilmente in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituiscano elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.

Articolo 13 - AREE O FASCE DI RISPETTO E TUTELA

Tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in presunzione di opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente. In esse non sono ammesse nuove edificazioni, bensì solo interventi di restauro e ristrutturazione dell'esistente compreso l'adeguamento igienico-sanitario. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle ZTO limitrofe.

In particolare:

Fasce di rispetto fluviale-idraulico: negli elaborati di PRG sono individuati i corsi d'acqua soggetti a vincolo idrogeologico di inedificabilità. In tali fasce (ml 10,00), sono ammessi comunque gli interventi di riordino, accorpamento e ricomposizione dei corpi precari, nonché gli adeguamenti igienico sanitari. Gli interventi all'interno di tale fascia sono soggetti ad autorizzazione da parte del Consorzio di Bonifica Adige-Bacchiglione;

Fasce di rispetto stradale: nelle fasce poste a rispetto stradale, come derivanti dall'applicazione della normativa vigente, sono ammessi, esclusivamente nel rispetto della normativa del Codice Stradale di cui al DPR 147/93 e successive modificazioni, gli interventi previsti per la specifica ZTO in cui esse ricadono. 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 servizi alla circolazione ed in particolare le stazioni di servizio e rifornimento carburanti, eventualmente integrate con servizi commerciali, di somministrazione e artigianato di servizio, secondo gli indirizzi regionali di settore e le caratteristiche ambientali dell'area;

Area di rispetto cimiteriale: negli elaborati di PRG sono individuate le fasce di rispetto cimiteriale soggette a vincolo di inedificabilità. Per i fabbricati esistenti all'interno del perimetro di tali fasce, sono ammessi comunque gli interventi di riordino, accorpamento e ricomposizione dei corpi precari, gli adeguamenti igienico sanitari, gli ampliamenti fino al massimo del 10% secondo quanto stabilito all'articolo 28 comma 1, lettera b della legge 166/2002 .

Area di rispetto depuratore: negli elaborati di PRG è individuata l'area di rispetto all'impianto di depurazione, soggetta a vincolo di inedificabilità. Per i fabbricati esistenti all'interno del perimetro di tale area, sono ammessi comunque gli interventi di riordino, accorpamento e ricomposizione dei corpi precari, gli adeguamenti igienico sanitari, gli ampliamenti fino al massimo del 10%.

Area di rispetto tecnologico (ripetitori): negli elaborati di PRG è individuata l'area di rispetto all'impianto di depurazione, soggetta a vincolo di inedificabilità. Per i fabbricati esistenti all'interno del perimetro di tale area, sono ammessi comunque gli interventi di riordino, accorpamento e ricomposizione dei corpi precari, gli adeguamenti igienico sanitari, gli ampliamenti fino al massimo del 10%.

Zone a verde privato: sono destinate a giardino o a parco alberato pertinenziale dei fabbricati esistenti o limitrofi, in esse sono consentiti l'uso agricolo, le attività sportive e ricreative a carattere privato e gli usi pertinenziali che non comportino edificazione di nuovi volumi. Non sono ammesse nuove edificazioni se non in ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 20% della cubatura in atto. Tali ampliamenti sono consentiti fino ad un massimo di 150 mc e nel rispetto del grado di protezione. Per gli edifici che insistono in tali zone, qualora non sia indicato il grado di protezione, sono ammessi gli interventi di riordino, accorpamento e ricomposizione dei corpi precari, nonché gli adeguamenti igienico sanitari. Le tipologie degli interventi sono quelle ammesse per le zone agricole.

Ambiti ed edifici tutelati ai sensi della L. 1089/1939: In tali ambiti e per tali edifici sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dalla Legge 01/06/1939 n. 1089 e successive modificazioni ed integrazioni, d'intesa e previo nulla-osta della competente Soprintendenza ai monumenti.

Ambito di tutela storico-ambientale: negli elaborati di P.R.G. sono individuate le zone omogenee definite "Ambito di tutela storico-ambientale". Tali zone sono

destinate a pertinenza dei fabbricati esistenti. Non sono ammesse nuove costruzioni. In esse è consentito l'uso agricolo e le attività che non comportino l'edificazione di nuovi volumi.

Nel rispetto delle norme previste al precedente art. 12.10 per gli edifici con grado di protezione, è consentito il riordino, l'accorpamento e ricomposizione dei volumi precari, come definito al precedente art. 12.8, e l'adeguamento igienico-sanitario.

Per il solo fabbricato ricadente in località "Molini di Campagna" è ammesso un ampliamento di mc. 1500 da destinare ad attività ricettive. L'ampliamento dovrà inserirsi armonicamente in accorpamento al fabbricato esistente senza superare la sua altezza massima.

Articolo 14 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Il P.R.G. individua le aree di cui al D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 e precisamente:

- a) aree per l'istruzione (scuole, asili nido, centri sociali, biblioteche, musei, ecc.);
- b) aree per attrezzature di interesse comune; per esigenze di carattere sanitario, previdenziale, assistenziale, amministrativo; per pubblici servizi (ospedale, ambulatori); per esigenze relative a tempo libero, cultura, spettacolo, svago: per attività amministrative pubbliche; per impianti speciali quali mercati, uffici postali e telefonici, impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas metano; ecc.;
- c) aree per attrezzature per il gioco e lo sport, nonché per il verde pubblico ed i parchi;
- d) aree per i parcheggi.

Ciascuna delle quattro classi di cui al comma precedente viene individuata con apposita grafia nelle tavole di P.R.G..

Nelle aree suddette gli interventi previsti si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto.

Le prescrizioni del P.R.G. per ciascuna di tali aree sono le seguenti.

a) Aree per l'istruzione.

Queste aree sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica. Connesse agli edifici scolastici sono ammesse attrezzature ricreative, per lo sport e per la cultura, con possibilità di una abitazione per il personale di custodia avente una superficie utile massima di mq. 120.

Valgono le seguenti norme:

densità edilizia fondiaria: 1,5 mc./mq.;

per gli impianti esistenti è concesso l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, anche se in deroga all'indice di cui sopra;

altezza massima: 9,80 ml.;

parcheggi ad uso pubblico: 0,20 mq/mq. di superficie utile.

b) Aree per attrezzature di interesse comune.

In queste zone sono ammesse attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, assistenziali, associative, sanitarie, ricreative, per lo svago, per lo spettacolo, per i servizi di pubblica sicurezza, di telecomunicazioni, commerciali; impianti tecnologici; attrezzature di interscambio.

Valgono le seguenti norme;

densità edilizia fondiaria: 2,0 mc./mq.;

è concesso l'ampliamento degli impianti esistenti fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, anche in deroga all'indice di cui sopra:

altezza massima: 9,80 ml.; sono ammesse altezze maggiori per costruzioni speciali;

parcheggi ad uso pubblico: 0,40 mq./mq. di superficie utile.

c) Aree attrezzate a parco, gioco e sport.

Queste zone sono destinate:

- 1) ad aree di gioco per bambini, giardini pubblici di quartiere, parchi urbani, percorsi attrezzati, parchi extraurbani, ecc. .

E' compresa la pista ciclo-pedonale alberata ed il parco "Fc/16" previsti all'interno della zona di nuova espansione C2/4.

Sono ammesse costruzioni accessorie o di arredo quali: bar, chioschi per ristoro, tettoie e servizi igienici, attrezzature ricreative, piantumazioni di alberature autoctone, attrezzature per percorsi pedonali e ciclabili, vasche, ecc..

Valgono le seguenti norme:

densità edilizia fondiaria: 0,50 mc./mq.;

parcheggi ad uso pubblico: 0,02 mq./mq. di superficie fondiaria

2) ad impianti sportivi di base e agonistici.

Valgono le seguenti norme:

per impianti scoperti: densità edilizia fondiaria: 0,10 mc./mq.;

per impianti coperti; densità edilizia fondiaria: 1,00 mc./mq.;

per parcheggi pubblici: 0,10 mq./mq. di superficie fondiaria;

altezza massima: 7,50 ml. con esclusione dei volumi tecnologici oppure diversa qualora motivata da particolari esigenze tecniche.

Si confermano gli impianti esistenti, dei quali è consentito l'ampliamento nel rispetto degli indici sopraindicati.

3) a microparco fluviale

Dette aree non sono state computate ai fini del dimensionamento degli standards di legge.

Sono consentiti esclusivamente spazi destinati a verde pubblico e passaggi pedonali.

Nelle aree a verde pubblico eventuali opere di sistemazione inerenti a specifiche attività sportive o ricreative non dovranno comportare la realizzazione di volumi edilizi.

I passaggi pedonali saranno dimensionati in modo da consentire l'agevole transito di veicoli destinati alla manutenzione degli argini.

d) Aree per parcheggi.

L'ambito e il dimensionamento di tali aree, indicate in sede di P.R.G., potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo, anche in relazione alle quantità che potranno essere reperite all'interno delle zone omogenee contermini e, comunque, nella quantità di cui all'articolo 25 della Legge Regionale n. 61/1985.

Gli impianti previsti dal presente articolo possono essere realizzati da Amministrazioni pubbliche o da Enti privati previa concessione. Le aree libere devono essere organizzate a parco e giardino.

Tutti gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano e sono soggetti all'approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per ciò che riguarda gli impianti riservati all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club o di una associazione, il Comune dovrà regolamentarli con opportuna convenzione.

Articolo 15 - VIABILITA'

Il P.R.G. indica la rete viaria stradale. Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- le strade;
- i nodi stradali;
- i percorsi ciclabili;
- i percorsi pedonali;
- le aree di rispetto e di servizio.

I marciapiedi, ove previsti, devono essere dotati di apposite rampe per disabili in carrozzina, in accordo con le norme vigenti in materia di barriere architettoniche. Nell'attuazione del P.R.G. si dovranno modificare o sopprimere le immissioni e gli accessi carrabili esistenti in difformità alle norme vigenti o alle indicazioni grafiche del P.R.G. medesimo.

Per ciò che attiene alle caratteristiche geometriche delle strade ed alle distanze delle costruzioni dal ciglio stradale vale quanto previsto dal nuovo Codice della Strada.

Qualora una strada non serva più di tre lotti essa viene considerata accesso privato e come tale non è più soggetta a limitazioni di larghezza.

In tutti gli interventi relativi ad opere stradali dovrà essere protetta la viabilità dei pedoni e dei ciclisti:

- dovranno essere realizzate opere (restringimenti stradali, marciapiedi e piste ciclabili ben riconoscibili usando materiali e colorazioni diverse; eventuali modifiche di quota del manto stradale e non di quello pedonale, adeguata segnaletica orizzontale e verticale) che inducano l'automobilista ad avere una maggiore percezione degli attraversamenti pedonali e ciclabili inducendolo a rallentare e dare la dovuta precedenza.
- dovrà essere ridotta la possibilità dell'elevata velocità di automezzi, moto, ecc. sia sulla viabilità interna che periferica;
- dovrà essere ridotto il transito di automezzi pesanti nelle strade del circuito urbano e delle zone residenziali. I percorsi pedonali, i raccordi con il manto stradale e la pavimentazione degli stessi, nonché i parcheggi e la segnaletica, dovranno essere conformi a quanto previsto dalla L.13/89 e dal D.M. 236/89 e dal D.P.R. 503/96;

Articolo 16 - CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE DEL TERRITORIO. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**16.1 TIPOLOGIE DI INTERVENTO AMBIENTALE**

Al fine di riqualificare il territorio comunale sotto l'aspetto dei valori ambientali, gli interventi di carattere vegetazionale faranno riferimento ad essenze autoctone e compatibili con le condizioni fitoclimatiche dei luoghi.

Le tipologie di intervento sono:

1. alberature stradali;
2. quinte per la schermatura di manufatti;
3. alberature di fossi, corsi d'acqua e sorgenti;
4. siepi per confini;
5. giardini e parchi pubblici;
6. giardini privati.

Per quanto riguarda le singole tipologie di intervento, valgono le seguenti indicazioni:

1. Alberature stradali: sono le alberature presenti lungo gli assi viari. Si prevedono interassi non inferiori a m. 8,00 per le essenze arboree con impianto a filari misti (di specie autoctone diverse e tra loro compatibili).
2. Quinte per la schermatura dei manufatti: si prevede la piantumazione autoctona
3. mista arborea ed arbustiva, ad opportuna distanza dal filo del fabbricato.
4. Alberature di fossi, corsi d'acqua e sorgenti: si prevede la piantumazione autoctona mista arborea ed arbustiva, con riferimento alle specie del bosco ripariale.
5. Siepi per confini: si tratta delle siepi interpoderali; si prevedono specie arbustive autoctone miste al fine di incentivare la diversità biologica nell'ambiente agrario.
6. Giardini e parchi pubblici: in questi spazi le specie arboree ed arbustive autoctone dovranno assolvere una funzione paesistica, percettiva, ambientale e ricreativa.
7. Giardini privati: per i giardini privati si prevede la piantumazione di alberi ed
8. Arbusti autoctoni misti, compatibili con le condizioni fitoclimatiche dei luoghi.

16.2. TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DELLE FASCE DI VEGETAZIONE RIPARIALE

Nelle zone agricole lungo i corsi d'acqua è previsto il mantenimento della vegetazione ripariale autoctona, senza l'eliminazione delle ceppaie.

L'eventuale asportazione di vegetazione per motivi fitosanitari o produttivi richiede la sostituzione delle piante rimosse con specie autoctone simili.

Ogni intervento mirante alla modificazione dell'assetto idraulico dei corsi d'acqua esistenti deve essere sottoposto a verifica di compatibilità ambientale al fine di garantire il mantenimento dei valori ambientali esistenti.

Articolo 17 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI**17.1 DEROGHE.**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, è autorizzato a derogare dalle prescrizioni del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'Articolo 80 della Legge regionale 27 giugno 1985, n.61 e successive modifiche ed integrazioni.

17.2 MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE.

I rinvii a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del P.R.G., modificando quelle richiamate.

Articolo 18 - PRECISAZIONI

Con riferimento a quanto determinato nelle schede del Repertorio Normativo relativamente alle attività ammesse nelle zone residenziali di tipo A, B, C/1, C/2, si precisa che, dove non diversamente specificato, sono da ritenersi compatibili le attività di cui all'art. 6, lett. a) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.