

COMUNE DI ZERO BRANCO
Provincia di Treviso



Norme Tecniche di Attuazione

*Elaborato aggiornato in recepimento della Variante 3/2008
approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 18/11/2008*

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

COORDINAMENTO URBANISTICO

ART. 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE

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

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

ART. 2 - ELABORATI DI P.R.G.

Le presenti norme fanno parte integrante, del Piano Regolatore Generale del Comune di ZERO BRANCO - (Treviso) che, agli effetti delle previsioni, risulta così composto:

ELAB. 13.1A “Intero territorio comunale” su base CTR 1:5000;

“ 13.1B “Intero territorio comunale” su base CTR 1:5000;

“ 13.3.1 “Zone significative – Scandolara” su base catastale
in scala 1 : 2000;

“ 13.3.2 “Zone significative – Bertoneria” su base catastale
in scala 1 : 2000;

“ 13.3.3 “Zone significative – S. Alberto” su base catastale
in scala 1 : 2000;

“ 13.3.4 “Zone significative – Zero Branco nord” su base catastale
in scala 1 : 2000;

“ 13.3.5 “Zone significative – Zero Branco centro” su base catastale
in scala 1 : 2000;

“ 13.3.6 “Zone significative – Zero Branco sud” su base catastale
in scala 1 : 2000;

- REGOLAMENTO EDILIZIO

- NORME DI ATTUAZIONE

- FASCICOLO Schede Attività produttive da confermare con previsioni puntuali / Schede Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

Quanto non modificato dalle presenti norme relativamente agli strumenti, generali o di dettaglio, si intende del tutto inalterato.

Le prescrizioni alle scale 1 : 2000 hanno, in caso di discordanza, prevalenza su quelle a scale maggiori.

ART. 3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

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

- ZONE A e A1
- ZONE B
- ZONE C1
- ZONE C2
- ZONE D1
- ZONE D2
- ZONE D3
- ZONE D4
- ZONE D5
- ZONE E2T
- ZONE E2
- ZONE E3
- ZONE E4
- ZONE di rispetto e tutela
- ZONE per servizi
- ZONE per istruzione
- ZONE per attrezzature collettive
- ZONE per parco, gioco, sport
- ZONE per parcheggi

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

- 1) modi di intervento
- 2) destinazioni d'uso
- 3) parametri edificatori
- 4) caratteri degli interventi

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

Le norme relative ad alcune zone, ancorchè non presenti nelle grafie di P.R.G., vengono mantenute ed evidenziate al fine di garantire omogeneità di prescrizioni in caso di varianti tese a classificare diversamente alcune parti del territorio.

ART. 4 - 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, o quelle indicate nei grafici di progetto.

La sigla D.P. indica la destinazione principale della zona o della sottozona.

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.

4a) nelle zone residenziali sono ammessi:

- D.P.
- la residenza di qualsiasi tipo;
 - studi professionali e commerciali;
 - magazzini e depositi commerciali;
 - laboratori artigiani, di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.S.S.L.) a condizione che il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore a 251 mq con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
 - autorimesse pubbliche e private.
 - uffici ed attrezzature di interesse pubblico;
 - attrezzature sanitarie;
 - attrezzature per lo svago che non arrechino disturbo al vicinato (sono pertanto escluse discoteche, bowling e simili);
 - strutture turistico ricettive e pubblici esercizi.

All'interno delle zone residenziali è altresì ammesso l'insediamento di attività commerciali nel rispetto dei limiti di superficie e degli standard di seguito descritti:

- Zone A "Centro storico": è consentito unicamente l'insediamento dei soli esercizi di vicinato per una superficie di vendita non superiore ai 250 mq. Le superfici a servizi debbono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 16 della L.R. 15/2004.
- Zone B, C1 e C2: è ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato fino a 250 mq di vendita e di medie strutture di vendita fino ad una superficie non superiore a 1000 mq. Le superfici a servizi debbono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 16 della L.R. 15/2004.

4b) nelle zone produttive DI:

- D.P.
- le attività artigianali ed industriali;
 - attrezzature legate all'autotrasporto
 - le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
 - magazzini, depositi;
 - impianti tecnici;
 - casa del custode o del gestore nel limite di un volume massimo non superiore a 500 mc per ciascuna attività produttiva o commerciale all'ingrosso che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq. Tale volume dovrà armonicamente comporsi con il fabbricato principale, o essere in esso contenuto, ed essere legato da apposito vincolo pertinenziale all'attività;
 - tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
 - attrezzature per lo svago ed il tempo libero (palestre, centri fitness, ...) con esclusione di quelle che possono arrecare disturbo al vicinato e/o determinare particolari inconvenienti in rapporto alle caratteristiche dell'ambito interessato (es. discoteche, bowling e simili);
 - attività di ristoro;
 - le attività commerciali all'ingrosso;
 - uffici, spacci e mostre direttamente connesse con l'attività principale;

- attività commerciali di vendita singole, non associate, aventi superficie a vendita non superiore a 1.000 mq.

4c) nelle zone produttive D2:

- D.P. - le attività commerciali e grandi strutture di vendita e i parchi commerciali di cui all'art.10 della L.R. 15/2004;
- studi professionali e commerciali;
 - laboratori e magazzini artigiani;
 - le attività artigianali di servizio;
 - selezione, confezionamento e commercializzazione prodotti agricoli;
 - autorimesse;
 - residenza del custode o del gestore nel limite di un volume massimo non superiore a 500 mc per ciascuna attività produttiva o commerciale che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq. Tale volume dovrà armonicamente comporsi con il fabbricato principale, o essere in esso contenuto, ed essere legato da apposito vincolo pertinenziale all'attività;
 - tutte le attrezzature pubbliche compatibili.
 - strutture turistico ricettive e pubblici esercizi;
 - attrezzature per lo svago ed il tempo libero (palestre, centri fitness, ...) con esclusione di quelle che possono arrecare disturbo al vicinato e/o determinare particolari inconvenienti in rapporto alle caratteristiche dell'ambito interessato (es. discoteche, bowling e simili);

4d) nelle zone produttive D 4:

- D.P. - le attività di lavorazione, trasformazione e vendita dei prodotti agricoli e connessi con l'agricoltura;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
 - le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
 - uffici, magazzini, depositi a servizio dell'attività;
 - impianti tecnici;
 - casa del custode o del gestore nel limite di un volume massimo non superiore a 500 mc per ciascuna attività che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq. Tale volume dovrà armonicamente comporsi con il fabbricato principale, o essere in questo contenuto, ed essere legato da apposito vincolo pertinenziale all'attività;

4e) nelle zone produttive D 3:

- gli alberghi ovvero le strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria, che forniscono alloggio e altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile, ed eventuale vitto;
- attività di ristorazione, bar e pubblici esercizi in genere;
- uffici, negozi, ed attività complementari nel limite del 10% della volumetria massima ammessa;
- alloggio del custode o del gestore nel limite di un volume massimo non superiore a 500 mc per ciascuna attività a condizione che la volumetria destinata all'attività superi i 2.000mc. Tale volume dovrà armonicamente comporsi con il fabbricato principale, o essere in questo contenuto, ed essere legato da apposito vincolo pertinenziale all'attività;

4f) nelle zone produttive D 5:

- impianti ed attrezzature per l'attività di autotrasporto, operazioni di carico, scarico e spedizioni merci;
- uffici, attività ed impianti specifici connessi con l'attività principale;
- la casa del custode o del proprietario nel limite di un volume massimo non superiore a 500 mc. Tale volume dovrà armonicamente comporsi con il fabbricato principale, o essere in questo contenuto, ed essere legato da apposito vincolo pertinenziale all'attività;

4g) Zone per servizi

Le destinazioni d'uso ammesse nel repertorio numerico.

ART. 5 - ZONE A e A1 - Centri storici / Ville e complessi monumentali

Agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale comprendenti i Centri Storici di S. Alberto e Zero Branco (zone A) e gli edifici isolati di valore architettonico, con annessi parchi, giardini od ambienti naturali di pertinenza (zone A1).

Le zone A sono classificate come zone di degrado e di recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della L. S. 5.8.1978 n. 457.

Destinazioni - Art. 4a

Interventi ammessi:

a) Intervento diretto:

Sui fabbricati ricadenti nelle zone A1 sono ammessi esclusivamente gli interventi conseguenti ai gradi di tutela riportati puntualmente nelle tavole di Piano;

Sui fabbricati ricadenti nelle zone A, fino all'approvazione dei Piani di Recupero di cui al punto successivo, sono ammessi gli interventi conseguenti al grado 5 o quelli di grado inferiore, quando risultanti dalle tavole di progetto, nonché le demolizioni degli edifici con grado di protezione 9.

Qualora gli interventi interessino ambiti che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione e/o atto d'obbligo nella quale il concessionario si impegna a realizzare o adeguare a scomputo degli oneri previsti le opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;

b) Interventi preventivi:

Nelle zone A, gli interventi superiori al grado 5 verranno ammessi solo dopo l'approvazione di Piani di Recupero. Il Piano di Recupero potrà prevedere inoltre modifiche dei gradi di protezione, limitatamente ad un grado, ad esclusione degli edifici di grado 1 e 2 nonché, per i fabbricati non classificati o classificati con grado di protezione 6, 7 e 8 e nelle relative aree di pertinenza, interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri edificatori di seguito riportati.

L'indice massimo ammesso è fissato nell'incremento del 50% dell'indice medio di zona dell'isolato oggetto di intervento.

- altezza massima del fabbricato: in rapporto con eventuali edifici preesistenti di interesse storico - ambientale con un massimo di 10 ml;

- numero piani max: 3 f.t. più l'eventuale sottotetto che non costituisca cubatura urbanistica;

- distanze: le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche con il limite del Codice Civile ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 2.4.1968 n. 1444, comunque nel rispetto e compatibilmente con le preesistenze;

- Standards Urbanistici: il P.R.G. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali.

Nel caso di interventi di ampliamento e/o nuova edificazione a destinazione residenziale, il Piano Attuativo dovrà individuare una superficie da destinare a standard primari nella misura di 3,5 mq/150 mc per parcheggi e 5 mq/150mc a verde.

Nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, anche parziale, in attività produttiva artigianale dovrà essere prevista l'individuazione di una superficie da destinare a parcheggio aperto al pubblico non inferiore al 10% della superficie dell'area interessata. Per le destinazioni d'uso direzionale tale superficie non potrà essere inferiore a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività stessa.

Qualora fosse tuttavia riconosciuto che il reperimento totale o parziale delle superfici di cui ai commi precedenti potrebbe compromettere il delicato assetto morfologico esistente e/o non ne risultasse comunque possibile l'individuazione lungo le strade aperte al transito, a giudizio del Responsabile dell'UTC, su conforme parere della C.E.C., tali superfici potranno essere localizzate all'interno delle aree all'uopo individuate dal P.R.G. purchè funzionalmente collegate; in alternativa potrà esserne consentita la monetizzazione.

Per le destinazioni d'uso commerciali si richiama quanto previsto al comma a) del precedente art. 4.

Le unità minime d'intervento (U.M.I.), salvo diversa indicazione cartografica, sono da ritenersi coincidenti con le unità edilizie, intendendo per unità edilizia l'organismo edilizio e le sue pertinenze funzionalmente e morfologicamente compiute, in proprietà.

Indicazioni particolari:

Gli interventi edilizi connessi all'insediamento di nuovi esercizi commerciali e/o ampliamento delle attività esistenti nel rispetto dei limiti di cui al precedente art. 4 dovranno rispettare le indicazioni riportate nell'apposito Sussidio Operativo contenente il prontuario per la sistemazione dei fronti commerciali con particolare riferimento all'organizzazione edilizia degli spazi espositivi verso l'esterno, all'utilizzo dei materiali di finitura ed agli arredi nonché la definizione delle tipologie e delle caratteristiche delle insegne pubblicitarie e al rapporto con il colore e l'illuminazione dei fabbricati.

Nelle zone A1 vanno tutelati i parchi ed i giardini esistenti. Devono essere conservate le alberature di pregio esistenti, potenziando l'assetto arboreo con l'uso di essenze locali.

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Nelle zone A1 è ammessa tuttavia la realizzazione di manufatti accessori (serre, deposito attrezzi, ecc.), per una superficie coperta complessiva non superiore a 50 mq. per un'altezza massima di mt. 2,50 nonché di impianti sportivi privati privi di copertura, nel rispetto delle alberature esistenti.

Il relativo progetto dovrà essere integrato da adeguata documentazione fotografica e da almeno una planimetria con l'individuazione delle essenze arboree di pregio esistenti e da tutelare nonché dal rilievo degli elementi di arredo, delle murature e recinzioni esistenti, specificandone i materiali.

ART. 6 - ZONE B – Residenziali di completamento

1. Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate localizzate a ridosso del centro storico ma tipologicamente non omogenee; all'interno di tali aree il P.R.G. si attua di norma mediante interventi edilizi diretti nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e dei parametri edificatori di seguito riportati.

2. A seconda delle caratteristiche morfologiche e tipologiche prevalenti il P.R.G. individua tre sottozone per ciascuna delle quali sono di seguito definiti i rispettivi parametri urbanistici:

2.1 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B1"

- a. *indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.):* 2,5 mc/mq;
- b. *altezza massima del fabbricato:* 9,00 ml;
nel caso di copertura non orizzontale, l'eventuale terzo piano dovrà essere del tipo "mansardato";
- c. *Rapporto di copertura fondiaria massimo* 40%
- d. *distacco dai confini:* a confine se in aderenza a fabbricati esistenti o $\frac{1}{2}$ H con un minimo di 5,0 ml; sono comunque ammesse distanze inferiori previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.
- e. *distacco tra fabbricati:*
 - 10,00 ml. tra pareti finestrate
 - 5,00 ml. tra pareti cieche
 - in aderenza per edifici a confinedistanze diverse potranno essere ammesse solo previa predisposizione di un P. di R. con previsioni planivolumetriche;

2.2 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B2"

- a. *indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.):* 2,00 mc/mq;
- b. *altezza massima del fabbricato:* 9,00 ml;
nel caso di copertura non orizzontale, l'eventuale terzo piano dovrà essere del tipo "mansardato";
- c. *Rapporto di copertura fondiaria massimo* 35%
- d. *distacco dai confini:* a confine se in aderenza a fabbricati esistenti o $\frac{1}{2}$ H con un minimo di 5,0 ml; sono comunque ammesse distanze inferiori previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.

- e. *distacco tra fabbricati*: - 10,00 ml. tra pareti finestrate
- 5,00 ml. tra pareti cieche
- in aderenza per edifici a confine

distanze diverse potranno essere ammesse solo previa predisposizione di un P. di R. con previsioni planivolumetriche;

2.3 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B3"

- a. *indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.)*: 1,5 mc/mq;

- b. *altezza massima del fabbricato*: 7,5 ml ;

- c. *Rapporto di copertura fondiaria massimo* 35%

- d. *distacco dai confini*: a confine se in aderenza a fabbricati esistenti o $\frac{1}{2}$ H con un minimo di 5,0 ml; sono comunque ammesse distanze inferiori previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.

- e. *distacco tra fabbricati*: - 10,00 ml. tra pareti finestrate
- 5,00 ml. tra pareti cieche
- in aderenza per edifici a confine

distanze diverse potranno essere ammesse solo previa predisposizione di un P. di R. con previsioni planivolumetriche;

3. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. e che abbiano o meno raggiunto il limite di densità edilizia della zona, è consentito, in deroga agli indici di Piano, ma nel rispetto degli altri parametri edificatori, un ampliamento del volume esistente di 150 mc per adeguamenti di carattere igienico sanitari e/o funzionale nonché il recupero a fini residenziali dei sottotetti aventi le dimensioni minime previste dalle vigenti disposizioni normative.

4. Le zone B1 sono classificate come zone di degrado e di recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della L. S. 5.8.1978 n. 457. Nel caso di interventi per tutte le zone B residenziali di completamento che interessino ambiti di particolare degrado che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione e/o atto d'obbligo nella quale il concessionario si impegna a realizzare o adeguare a scemuto degli oneri previsti le opere di urbanizzazione eventualmente carenti: in alternativa l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la presentazione di un P. di R. definendo altresì con apposita deliberazione il perimetro dell'area di intervento da sottoporre a S.U.A.

5. Indicazioni Particolari

a) Per la zona B1 n. 4 previa redazione di apposito Piano di Recupero dovrà essere previsto un complessivo intervento di ristrutturazione urbanistica mediante la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione (mediante il recupero del volume in demolizione) di un nuovo complesso edilizio più consono con il contesto circostante sia per quanto riguarda le dimensioni che la tipologia edilizia. Il P. di R. dovrà prevedere l'allargamento di via U. Foscolo e la riorganizzazione delle aree a verde esistenti.

b) Per la zona B3 n. 21 contestualmente al trasferimento dell'attività di autotrasporti nell'area appositamente individuata dal P.R.G., dovrà essere previsto, previa redazione di apposito

Piano di Recupero, un complessivo intervento di ristrutturazione urbanistica mediante il recupero a destinazione residenziale dei volumi attualmente utilizzati per l'attività e la riorganizzazione e riqualificazione delle aree di pertinenza nel rispetto dei parametri previsti dalle presenti norme.

Il Piano di Recupero dovrà prevedere inoltre l'allargamento dell'incrocio tra la Noalese e via P. Sola nonché il collegamento delle piste ciclabili esistenti lungo la pubblica viabilità. Lo strumento attuativo dovrà altresì individuare una superficie da destinare a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico e a verde/spazi o percorsi pedonali (quale dotazione di standard primari) nella misura rispettivamente di 3,5 mq/150 mc e 5 mq/150 mc.

c) Per l'ambito appositamente individuato nelle tavole di Piano all'interno della zona B3 n. 12, previa redazione di uno specifico Piano di Recupero, è ammessa la demolizione del capannone esistente lungo il confine nord – est della proprietà e la realizzazione di nuovi volumi aventi destinazioni compatibili con quelle previste dall'art. 4 delle N.T.A. per le zone residenziali e aventi altezza non superiore a quella massima esistente, nel rispetto dei restanti parametri di zona. Il progetto dovrà prevedere la tutela e la valorizzazione dell'edificio principale esistente ed una complessiva riqualificazione della zona. Le aree a servizi (in misura non inferiore a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento) dovranno essere localizzate lungo la pubblica viabilità concentrando preferibilmente le aree a parcheggio nell'area prospiciente l'incrocio tra via Treviso e via M. te Croce. E' vietata l'apertura di nuovi accessi su via Treviso.

d) Per l'ambito appositamente individuato nelle tavole di Piano all'interno della zona B3 n. 35, previa redazione di uno specifico Piano di Recupero è ammesso il completamento del fabbricato esistente e la realizzazione nelle aree adiacenti di un nuovo edificio a destinazione residenziale per una volumetria non superiore a 1630 mc. e nel rispetto dei restanti parametri di zona. Il Piano attuativo dovrà altresì prevedere la realizzazione della viabilità di collegamento tra via Magellano e via Battisti.

e) La zona B3/10 e parte della zona B3/11 sono assoggettate all'obbligo di strumento urbanistico attuativo e ai fini del calcolo degli oneri d'urbanizzazione sono assimilate alla zona C.

Fino all'approvazione dei Piani di Recupero di cui ai precedenti commi a), b), c) e d), sui fabbricati esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione totale senza modifica delle destinazioni d'uso in atto.

ART. 7 - ZONE C1 - Residenziali di recente formazione

1. Comprendono aree residenziali parzialmente edificate localizzate prevalentemente lungo i principali assi viari, spesso ai margini dei centri urbani, e caratterizzate da una tipologia edilizia a bassa densità: gli interventi ammessi dovranno favorire il riordino e la riqualificazione degli insediamenti sia per quanto riguarda le tipologie edilizie che la dotazione di servizi; all'interno di tali aree il P.R.G. si attua di norma mediante interventi edilizi diretti nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e dei parametri edificatori di seguito riportati.

2. A seconda delle caratteristiche morfologiche e tipologiche prevalenti il P.R.G. individua tre sottozone per ciascuna delle quali sono di seguito definiti i rispettivi parametri urbanistici:

2.1 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1.1"

- a. *indice di edificabilità fondiario massimo* (I.F.): 1,2 mc/mq;
- b. *altezza massima del fabbricato*: 7,5 ml ;
- c. *Rapporto di copertura fondiaria massimo* 30%
- d. *distacco dai confini*: a confine se in aderenza a fabbricati esistenti o $\frac{1}{2}$ H con un minimo di 5,0 ml; sono comunque ammesse distanze inferiori previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.
- e. *distacco tra fabbricati*: - 10,00 ml. tra pareti finestrate
- 5,00 ml. tra pareti cieche
- in aderenza per edifici a confine
distanze diverse potranno essere ammesse solo previa predisposizione di un P. di R. con previsioni planivolumetriche;

2.2 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1.2"

- a. *indice di edificabilità fondiario massimo* (I.F.): 1,00 mc/mq;
- b. *altezza massima del fabbricato*: 7,5 ml ;
- c. *Rapporto di copertura fondiaria massimo* 30%
- d. *distacco dai confini*: a confine se in aderenza a fabbricati esistenti o $\frac{1}{2}$ H con un minimo di 5,0 ml; sono comunque ammesse distanze inferiori previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.
- e. *distacco tra fabbricati*: - 10,00 ml. tra pareti finestrate
- 5,00 ml. tra pareti cieche
- in aderenza per edifici a confine
distanze diverse potranno essere ammesse solo previa predisposizione di un P. di R. con previsioni planivolumetriche;

2.3 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1.3"

- a. *indice di edificabilità fondiario massimo* (I.F.): 0,8 mc/mq;

- b. *altezza massima del fabbricato:* 7,5 ml ;
- c. *Rapporto di copertura fondiaria massimo* 25%
- d. *distacco dai confini:* a confine se in aderenza a fabbricati esistenti o ½ H con un minimo di 5,0 ml; sono comunque ammesse distanze inferiori previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.
- e. *distacco tra fabbricati:*
- 10,00 ml. tra pareti finestrate
 - 5,00 ml. tra pareti cieche
 - in aderenza per edifici a confine
- distanze diverse potranno essere ammesse solo previa predisposizione di un P. di R. con previsioni planivolumetriche;

3. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. e che abbiano già raggiunto il limite di densità edilizia della zona, è consentito, in deroga agli indici di Piano, ma nel rispetto degli altri parametri edificatori, un ampliamento del volume esistente di 150 mc per adeguamenti di carattere igienico sanitari e/o funzionale nonché il recupero a fini residenziali dei sottotetti aventi le dimensioni minime previste dalle vigenti disposizioni normative.

4. Tipologie: gli interventi edilizi dovranno armonizzarsi sia per quanto riguarda le soluzioni architettoniche che i materiali al contesto riproponendo per quanto possibile i caratteri tipici dell'edilizia tradizionale in particolare per quelle zone che ricadono all'interno di ambiti di particolare pregio ambientale.

5. Qualora gli interventi interessino ambiti che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione e/o atto d'obbligo nella quale il concessionario si impegna a realizzare o adeguare a scapito degli oneri tabellari le opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;

6. Indicazioni Particolari

a) Per la zona C1.1 n. 16 vista la particolare condizione di degrado che caratterizza l'area, oltre alla ristrutturazione e valorizzazione del edificio rurale principale è altresì ammessa, previa redazione di uno specifico Piano di Recupero, la totale demolizione degli annessi agricoli esistenti e del fabbricato localizzato in fregio alla S.P. e la realizzazione di un nuovo complesso edilizio a destinazione residenziale nel rispetto dei seguenti parametri:

- *volume max realizzabile:* non superiore all'80% del volume in demolizione;
- *altezza max:* 7,5 ml.;
- *tipologie ammesse:* mono – bifamiliare, a schiera
- *Standard urbanist.:* parcheggi 3,5 mq/150 mc;
verde 5 mq/150 mc;

Per gli altri parametri si fa riferimento alla Z.T.O. C1.1.

Il Piano di Recupero dovrà prevedere inoltre l'allargamento della strada esistente lungo il confine est fino a raggiungere una larghezza minima di ml. 6 più un marciapiede di ml. 1,5 nonché l'adeguamento dell'innesto sulla strada provinciale.

b) Per l'ambito individuato all'interno della zona C1.1 n. 19, successivamente al trasferimento dell'attività, dovrà essere previsto, previa redazione di apposito Piano di Recupero, un

complessivo intervento di ristrutturazione urbanistica mediante la demolizione delle strutture produttive esistenti e la realizzazione di un nuovo complesso a destinazione residenziale/commerciale nel rispetto dei seguenti parametri:

- *volume max realizzabile*: non superiore all'60% del volume in demolizione;
 - *altezza max*: 7,5 ml.;
 - *tipologie ammesse*: mono – bifamiliare, a schiera
 - *Standard urbanist.*: parcheggio 3,5 mq/150 mc;
verde 5 mq/150 mc;
- Per gli altri parametri si fa riferimento alla Z.T.O. C1.1.*

Il Piano di Recupero dovrà prevedere l'adeguamento dell'accesso esistente e la realizzazione lungo la viabilità pubblica di un percorso pedonale – ciclabile .

c) Al fine di consentire una complessiva riqualificazione della zona C1.2 n. 30, previa redazione di apposito Piano di Recupero, dovrà essere prevista la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un nuovo complesso a destinazione residenziale mediante il recupero del volume in demolizione nel rispetto dei restanti parametri previsti per le zone C1.2.

Il Piano di Recupero dovrà prevedere inoltre lo spostamento e l'adeguamento della strada comunale e la realizzazione di un percorso pedonale – ciclabile. Lo strumento attuativo dovrà altresì individuare una superficie da destinare a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico e a verde/spazi o percorsi pedonali (quale dotazione di standard primari) nella misura rispettivamente di 3,5 mq/150 mc e 5 mq/150 mc.

Per preservare e valorizzare la connotazione ambientale del sito è prescritto l'obbligo di progetto unitario con la sovrastante zona C2.2/9.

d) In ragione della necessità di una razionale organizzazione di un insediamento degradato e privo di adeguate infrastrutture, si prescrive che le zone C1.3/21 e C1.3/20 siano assoggettate a strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche e progettazione unitaria. La zona C1.3/20, in quanto completamente ineditata, è da ritenere zona C2.

Fino all'approvazione dei Piani di Recupero di cui ai precedenti commi a), b) e c) sui fabbricati esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione totale senza modifica delle destinazioni d'uso in atto.

e) La realizzazione degli interventi edilizi all'interno dell'ampliamento della zona C1.2 n. 26 previsto dalla Variante al P.R.G. n.1/2001 è subordinato all'adeguamento della viabilità di accesso a servizio degli insediamenti esistenti ed in progetto ed alla riorganizzazione dell'innesto sulla viabilità pubblica. In tale sede andrà inoltre valutata la soluzione più idonea per consentire il collegamento tra tale strada e la viabilità prevista all'interno dell'adiacente zona C2.2 n. 10 al fine di assicurare una funzionale organizzazione viaria per l'intera zona interessata.

f) La zona C1.3/12 non prevede nuova cubatura ma solo la riconversione ai fini residenziali del volume esistente, con divieto di apertura di nuovi accessi lungo via Marconi.

g) Per l'ambito individuato all'interno della zona C1.1 n. 30, compatibilmente al trasferimento delle attività attualmente insediate, dovrà essere previsto, previa redazione di apposito Piano di Recupero, un complessivo intervento di ristrutturazione urbanistica

mediante la demolizione delle strutture produttive esistenti e la realizzazione di un nuovo complesso a destinazione residenziale nel rispetto dei seguenti parametri:

- *volume max realizzabile:* come da indice fondiario + 20% dei volumi produttivi esistenti alla data di adozione della presente variante, in caso di loro demolizione;
- *altezza max:* 7,5 ml.;
- *tipologie ammesse:* mono – bifamiliare, a schiera
- *Standard urbanist.:* parcheggi 3,5 mq/150 mc;
verde 5 mq/150 mc;
- *Standard urbanist.2°* 22 mq/150 mc
- L'intervento è subordinato a Piano Attuativo da realizzare anche per stralci funzionali.

Per gli altri parametri si fa riferimento alla Z.T.O. C1.1.

Il Piano di Recupero dovrà prevedere una propria viabilità interna con un accesso da Via San Zuane e sbocco in via Pasteur.

h) Per l'ambito individuato all'interno della zona C1.2 n. 31, a causa della particolare ubicazione urbanistica dei lotti presenti all'interno del perimetro della Z.T.O., è ammessa ulteriore complessiva edificazione, oltre l'esistente, per un ammontare massimo di 800 mc. Per i parametri si fa riferimento alla Z.T.O. C1.2, con esclusione dell'indice fondiario per quanto sopra stabilito.

i) Per l'ambito individuato all'interno della zona C1.2 n. 16, al fine di riqualificare l'intera area a prevalente destinazione residenziale, dovrà essere previsto un mirato intervento di ristrutturazione urbanistica mediante l'eventuale demolizione delle tipologie a capannone e la realizzazione di un nuovo complesso a destinazione residenziale nel rispetto dei seguenti parametri:

- *volume max realizzabile:* come da indice fondiario + 20% dei volumi dei capannoni esistenti alla data di adozione della presente variante, in caso di loro demolizione
- *altezza max:* 7,5 ml.;
- *tipologie ammesse:* mono – bifamiliare, a schiera
- *Standard urbanist.:* parcheggi 3,5 mq/150 mc;
verde 5 mq/150 mc;
- *Standard urbanist.2°* 22 mq/150 mc
- E' ammessa l'attività edilizia per unità minima d'intervento

Per gli altri parametri si fa riferimento alla Z.T.O. C1.2.

j) Per l'ambito individuato all'interno della zona C1.3 n. 22, al fine di armonizzare l'inserimento della nuova zona all'interno del tessuto urbano esistente, si assoggetta l'intervento a convenzione nella quale si preveda oltre al ricavo degli standards dovuti, anche l'obbligo di spostamento della chiesetta di Filippetto dall'ubicazione attuale a nuova da concordare, nonché il realizzo di pista ciclopedonale sul fronte strada regionale Noalese via Treviso contestualmente alla demolizione parziale del fabbricato (della stessa proprietà) che ne impedisce lo sviluppo.

L'accesso veicolare all'area deve avvenire obbligatoriamente da via Guidini.

Gli interventi sono assoggettati a alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo.

ART. 7 bis – ZONA C1.2/0

Nelle realizzazioni degli interventi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

Murature perimetrali e solai: dovranno prevedersi soluzioni costruttive finalizzate al perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica per le quali trova applicazione quanto previsto dalla Legge Regionale 30 Luglio 1996 n. 21 "Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze limitatamente ai casi di spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali, per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica".

Utilizzo impianti solari termici: deve essere prevista l'installazione di pannelli solari termici per soddisfare il fabbisogno di acqua calda per usi igienico sanitari. La progettazione deve avere come obiettivo di integrare i pannelli solari nei tetti privilegiando l'esposizione a sud, sud-est, sud-ovest con inclinazione ottimale; i serbatoi di accumulo dovranno essere posti preferibilmente all'interno degli edifici.

Valorizzazioni apporti solari passivi: la progettazione dovrà avere come obiettivo la realizzazione della massima disponibilità solare e il minimo ombreggiamento fra edifici nel periodo invernale, invece l'ombreggiamento nel periodo estivo anche attraverso l'utilizzo di alberature. Per una migliore captazione solare e un più efficace bilancio energetico, si devono valorizzare le superficie vetrate più ampie e le serre nelle facciate esposte verso sud, sud-ovest, progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo; per il lato nord le finestre si devono avvicinare ai minimi rapporti previsti dalla legge. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti preferibilmente a sud-est, sud e sud-ovest.

Efficienza energetica e uso razionale dell'energia: compatibilmente con le tipologie edilizie previste, si dovranno installare sistemi centralizzati dotati di contabilizzatore individuale del calore utilizzato per il riscaldamento, così da garantire una ripartizione corretta dei consumi energetici effettuati da ogni singola abitazione.

Riduzione dell'inquinamento luminoso esterno: le illuminazioni esterne di strade, spazi liberi e parcheggi, pubblici e privati, devono essere realizzati con impianti caratterizzati per ridurre l'inquinamento luminoso e i consumi energetici, attraverso l'abbattimento delle dispersioni della luce verso l'alto e l'utilizzo di lampade ad alta efficienza.

Mascheratura dell'intervento: dovranno essere adottate soluzioni per il mascheramento dell'intervento e dell'insediamento esistente a Sud, da Villa Albuzio e della statale Noalese, attraverso l'adozione di soluzioni quali la piantumazione di alberature, sistemazione dei rilievi in terra e posizionamento di barriere in materiali naturali, legno, terra e similari.

Permeabilità aree a parcheggio: la realizzazione parcheggi pubblici e privati deve garantire la permeabilità delle aree attraverso la scelta che consentano la crescita dell'erba, con griglie antisdrucchiolo e alberature ad alto fusto distribuite nell'area e in numero minimo di 1 ogni 4 posti auto.

Recinzioni: le recinzioni dovranno essere realizzate in paletti di legno con rete e con siepe preferibilmente di Bosso o con essenze autoctone per un'altezza di 1,20 ml.

Soluzioni nella direzione di ridurre i consumi energetici: deve favorirsi l'utilizzo di illuminazione artificiale di tipo fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica e la sua integrazione con l'illuminazione naturale.

Utilizzo materiali atossici: deve essere favorito l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente mantenibili, eco-compatibili e riciclabili.

Agibilità e collaudo: il rispetto di tutte le prescrizioni sopra richiamate deve essere certificato da progettista e dal direttore dei lavori in sede di richiesta del certificato di agibilità degli edifici e di richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione.

Sviluppo planimetrico dell'intervento: gli interventi edilizi a carattere residenziale saranno subordinati al rispetto della visuale che dalla campagna da su Villa Albuzio e alla restante zona a "verde privato" secondo le indicazioni che saranno concordate con l'Amministrazione previa la presentazione di un progetto unitario per tutto l'ambito di variante.

Nella progettazione degli edifici: in sede di elaborazione del progetto unitario dovrà essere valutata la possibilità di ubicare gli edifici residenziali verso il tessuto edilizio residenziale retrostante per creare e ricomporre un fronte verso il verde (limitrofa zona C1.2/22) posizionando gli scoperti verso sud a creare, con una zona alberata con essenze autoctone, un filtro tra l'intervento e gli ambiti pregevoli dell'intorno.

Spazi scoperti: a maggior tutela ed integrazione dell'intervento con il contesto figurativo gli spazi esterni privati dovranno essere piantumati con essenze autoctone e deve essere garantita la permeabilità della maggior parte dell'area.

ART. 8 - ZONE C2 – Residenziali di espansione

1. Comprendono aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione prevalentemente residenziale: in tali aree il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico attuativo.

2. Qualora l'ambito di intervento dello strumento urbanistico attuativo risultasse inferiore a quello indicato nella tavola di P.R.G. (ai sensi del secondo comma art. 16 l.r. 61/85) è obbligatoria l'applicazione del disposto di cui all'ultimo comma del successivo l'art. 20, punto b).

3. Fatte salve eventuali diverse disposizioni relative alle singole zone, lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere spazi destinati a verde pubblico e a parcheggio nella misura minima rispettivamente di 5,00 mq/150mc e 3,5 mq/150 mc, quale dotazione di aree a standards primari ed una superficie per opere di urbanizzazione secondaria pari ad almeno 22,0 mq/150 mc. Tali aree vanno conferite preferibilmente nelle zone appositamente indicate nelle tavole del P.R.G. (localizzazione aree a servizi): in sede di Piano Attuativo potranno essere tuttavia previste soluzioni diverse in adeguamento allo stato dei luoghi e/o finalizzate ad una razionale e funzionale organizzazione dell'area nel suo complesso.

La dotazione di aree a parcheggio relativa a destinazioni d'uso direzionale non potrà essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento. Per le attività produttive gli spazi da destinare a verde e parcheggio dovranno essere pari rispettivamente ad almeno il 20% della superficie del lotto di pertinenza.

Per le destinazioni d'uso commerciali si richiama quanto previsto al comma a) del precedente art. 4.

4. Sono da preferirsi tipologie insediative del tipo a schiera o uni o bifamiliari anche per le aree contrassegnate con la sigla P.E.E.P.. Qualora in sede di strumento urbanistico attuativo fossero proposte diverse tipologie edificatorie pur nel rispetto degli altri parametri urbanistici, ne dovrà essere adeguatamente illustrata la motivazione tramite apposita relazione tecnica e a questa dovrà essere fatto esplicito riferimento al momento dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale. È fatto salvo comunque quanto previsto dall'art. 26 della L.R. 61/85.

Per la zona C2 ogni alloggio deve avere minimo mq. 50 di superficie lorda di pavimento.

4.1 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C2.1" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

- a. indice di edificabilità territoriale (I.T.): 1,0 mc/mq;
- b. altezza massima delle fronti: 7,5 ml;
- c. rapporto di copertura fondiario (R.C.F.): 35%;

d. distacco dai confini : minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;

e. distacco tra fabbricati: - 10,00 ml. tra pareti finestrate
- 5,00 ml. tra pareti cieche
- in aderenza per edifici a confine

f. distanza dalle strade: 5 metri dalle strade di lottizzazione e dalle strade esistenti ricadenti all'interno dei centri abitati. All'esterno dei centri abitati si applicano le distanze stabilite dal Codice della Strada;

4.2 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C2.2" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

a. indice di edificabilità territoriale (I.T.): 0,8 mc/mq;

b. altezza massima delle fronti: 7,5 ml;

c. rapporto di copertura fondiario (R.C.F.): 35%;

d. distacco dai confini : minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;

e. distacco tra fabbricati: - 10,00 ml. tra pareti finestrate
- 5,00 ml. tra pareti cieche
- in aderenza per edifici a confine

f. distanza dalle strade: 5 metri dalle strade di lottizzazione e dalle strade esistenti ricadenti all'interno dei centri abitati. All'esterno dei centri abitati si applicano le distanze stabilite dal Codice della Strada;

5. Vista le dimensioni e le caratteristiche della zona C2.2 n. 5, l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato mentre per la zona C2.1 n.1 è prevista la redazione di un apposito Piano per l'Edilizia Economica Popolare.

6. Indicazioni Particolari: riconoscendo il carattere strategico di alcune zone di espansione in particolare per quanto riguarda l'adeguamento del sistema infrastrutturale e dei servizi, il Piano Regolatore Generale fornisce di seguito gli indirizzi progettuali che dovranno essere affrontati ed approfonditi dallo strumento urbanistico attuativo sia per quanto riguarda l'organizzazione generale dell'area che le tipologie e le destinazioni previste.

a) Per la zona C2.2 n. 2 a Scandolara, il Piano Attuativo oltre a verificare il tracciato viario proposto prevedendone un adeguato arredo arboreo, dovrà localizzare le aree a verde pubblico prevalentemente lungo il confine nord della zona in modo da creare una fascia di collegamento tra l'area pubblica ad est e gli istituti scolastici.

b) Per le zone C2.1 n. 2 e n. 3 di S. Alberto vista la particolare localizzazione a ridosso del nucleo centrale della frazione, oltre al reperimento degli spazi a servizi previsti, il Piano Attuativo potrà destinare una quota della volumetria ammessa all'insediamento di attività commerciali, direzionali o di pubblico interesse da organizzare preferibilmente al piano terra degli edifici localizzati lungo la viabilità comunale.

c) Per la zona C2.2 n. 5 di Zero Branco, il Piano Attuativo oltre a reperire gli spazi a servizi previsti al punto 3 del presente articolo dovrà individuare un'area da destinare alla realizzazione di attrezzature per fiere e manifestazioni per una superficie non inferiore a 20.000 mq. Tale area dovrà essere localizzata nel sito adiacente la zona A1.2 a ridosso del parco della villa, vietandone l'edificazione. Le aree a servizi pubblici di lottizzazione dovranno essere addossate alla zona di interesse pubblico così ubicata in modo da mantenere libera la parte retrostante la villa. La viabilità posta sul margine est dovrà configurarsi come quinta scenografica al complesso monumentale, adottando soluzioni di arredo (filari alberati, airole, ecc...) che ne caratterizzino fortemente la funzione figurativa. Vista la dimensione e la particolare localizzazione della zona a ridosso degli insediamenti esistenti, il Piano attuativo dovrà prevedere l'insediamento di funzioni miste (residenziali, commerciali e di servizio) e la creazione di un sistema integrato di piazze e spazi a verde pubblico in grado di esercitare una funzione di direzionalità, non solo funzionale, ma anche di immagine, al fine di promuovere un miglioramento della qualità urbana della zona nel suo complesso. Dovrà infine essere prevista la realizzazione di un percorso pedonale – ciclabile di collegamento tra il centro cittadino e via Kennedy in continuità con quello proposto lungo via Villa Guidini che conduce all'omonimo Centro polifunzionale.

d) Per la zona C2.2 n. 9 di Zero Branco è prescritto l'obbligo di progetto unitario con la sottostante zona C1.2/30 al fine di preservare e valorizzare la connotazione ambientale del sito. Si suggerisce inoltre la rinaturalizzazione delle sponde del fiume ora parzialmente sistemate con lastre di cemento.

e) L'accesso all'area PEEP di S. Alberto (C2.1 n. 1) dovrà avvenire dalla strada comunale esistente.

ART. 9 - ZONE D1.1 e D1.2 – Artigianali Industriali di completamento

Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale.

Destinazioni d'uso: art. 4b). Nelle zone D1.2 è escluso l'insediamento di attività insalubri di prima classe o che producano comunque rumori e/o emissioni moleste, salvo quelle attività per le quali, considerati gli accorgimenti, misure, cautele, materiali impiegati e modalità di lavorazione, l'U.L.S.S. esprima parere favorevole, riconoscendone espressamente la compatibilità con il contesto specifico. In ogni caso l'insediamento di nuove attività produttive o il cambio del ciclo produttivo di quelle esistenti, è subordinato al parere del responsabile del S.I.P. dell'U.L.S.S. che verifichi il rispetto delle disposizioni e dei limiti di accettabilità stabiliti dalla legislazione vigente in materia di tutela ambientale con particolare riferimento allo smaltimento dei reflui di lavorazione.

1. All'interno di tali zone il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura fondiario massimo : 60% del lotto;

- altezza delle fronti: H = 12,00 ml;

- altezza massima del fabbricato: 10,00 ml con un massimo di due piani fuori terra fatte salve diverse altezze per impianti necessari all'attività produttiva (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non

occupino complessivamente una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta e comunque nel rispetto dell'altezza delle fronti di cui all'alinea precedente.

- distacco tra fabbricati: - 10,00 ml. tra pareti finestrate
- 5,00 ml. tra pareti cieche
- in aderenza per edifici a confine

- distacco dai confini: 60% della H fronti con un minimo di 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;

- distanza minima dal confine stradale: 30 ml dalle strade statali; 20 ml dalle strade provinciali e 10,0 ml dalle altre strade, fatta salva la possibilità del Responsabile dell'UTC, sentita la C.E.C., di far rispettare particolari allineamenti esistenti.

2. La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno sia per quanto riguarda i materiali che soluzioni architettoniche e compositive. Il Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, potrà negare la costruzione di impianti che per eccessive esalazioni o rumori o altro, possano arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, commerciali o a destinazione pubblica.

3. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non potrà essere inferiore al 5% della superficie del lotto. La percentuale relativa all'urbanizzazione secondaria, pari al 5% della superficie del lotto, potrà essere ridotta al 2% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

Tali rapporti potranno essere conseguiti anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione a uso pubblico. Le aree a parcheggio dovranno comunque essere preferibilmente localizzate lungo la pubblica viabilità e risultare facilmente accessibili.

4. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale, ove ammessi, le superfici a servizi debbono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 16 della L.R. 15/2004.

5. Tutela ambientale: tutti gli spazi liberi all'interno delle zone artigianali/industriali, non occupati da strade, parcheggi, piazzali, spazi di manovra devono essere sistemati a verde: lungo i confini di proprietà dovranno essere inoltre predisposte opportune schermature vegetali mediante la piantumazione di essenze arboree e/o arbustive tipiche della flora locale. In ogni caso almeno il 10% della superficie del lotto dovrà essere sistemata a verde pertinenziale piantumato con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.

Nelle aree scoperte di pertinenza dell'attività è vietato il deposito di materiali salvo che per esigenze di stoccaggio provvisorio: in ogni caso gli stoccaggi provvisori esterni delle materie prime e dei prodotti finiti dovranno essere non nocivi opportunamente mascherati attraverso la piantumazione di siepi o filari alberati, non superare l'altezza del fabbricato produttivo e rispettare una distanza dai confini di proprietà di almeno 1,5 ml.

Eventuali manufatti e/o impianti tecnologici (silos, carroponte, vagli, nastri trasportatori,...) connessi con l'attività dovranno essere asportati o demoliti qualora non più funzionali o necessari allo svolgimento dell'attività e comunque dopo la cessazione della medesima, fatta salva la facoltà di una loro diversa utilizzazione consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.

6. Indicazioni particolari: l'accesso alle zone poste a ridosso delle strade provinciali dovrà essere previsto da strade di lottizzazione, di servizio o comunali esistenti; qualora per motivata ragioni, ciò non risulti possibile, l'accesso alle SS.PP. dovrà rispondere ai requisiti di cui all'art. 222 del

D. Lgs. 285/92 e del Regolamento di attuazione prevedendo l'inserimento di un innesto a rotatoria di dimensioni adeguate al volume di traffico transitante;

7. Le zone D1.1 e D1.2 sono classificate come zone di degrado e di recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della L. S. 5.8.1978 n. 457. Nel caso di interventi che interessino ambiti di particolare degrado che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione e/o atto d'obbligo nella quale il concessionario si impegna a realizzare o adeguare a scapito degli oneri previsti le opere di urbanizzazione eventualmente carenti: in alternativa l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la presentazione di un P. di R. definendo altresì con apposita deliberazione il perimetro dell'area di intervento da sottoporre a S.U.A.

ART. 9 bis - ZONE D1.3 e D1.4 – Artigianali Industriali di espansione

Comprende porzioni di territorio, prevalentemente inedificate, destinate ad insediamenti di tipo artigianale o industriale.

Destinazioni d'uso: art. 4b). Nelle zone D1.4 è escluso l'insediamento di attività insalubri di prima classe o che producano comunque rumori e/o emissioni moleste, salvo quelle attività per le quali, considerati gli accorgimenti, misure, cautele, materiali impiegati e modalità di lavorazione, l'U.L.S.S. esprima parere favorevole, riconoscendone espressamente la compatibilità con il contesto specifico. In ogni caso l'insediamento di nuove attività produttive o il cambio del ciclo produttivo di quelle esistenti, è subordinato al parere del responsabile del S.I.P. dell'U.L.S.S. che verifichi il rispetto delle disposizioni e dei limiti di accettabilità stabiliti dalla legislazione vigente in materia di tutela ambientale con particolare riferimento allo smaltimento dei reflui di lavorazione.

1. All'interno di tali zone il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura fondiario massimo: 60% della zona;
- altezza delle fronti: $h = 12,00$ ml;
- altezza massima del fabbricato: 10,00 ml con un massimo di due piani fuori terra fatte salve diverse altezze per impianti necessari all'attività produttiva (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta e comunque nel rispetto dell'altezza delle fronti di cui all'alinea precedente;
- distacco tra fabbricati:
 - 10,00 ml. tra pareti finestrate
 - 5,00 ml. tra pareti cieche
 - in aderenza per edifici a confine
- distacco dai confini: 60% della H fronti con un minimo di 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- distanza minima dal confine stradale: 10 ml. dalle strade di lottizzazione, per le altre si applica il codice della strada.

2. La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno sia per quanto riguarda i materiali che soluzioni architettoniche e compositive. Il Responsabile dell'UTC, sentita la

Commissione Edilizia, potrà negare la costruzione di impianti che per eccessive esalazioni o rumori o altro, possano arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, commerciali o a destinazione pubblica.

3. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà individuare una superficie da destinare a servizi non inferiore rispettivamente al 10% della superficie dell'area per opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria (verde).

4. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale, ove ammessi, le superfici a servizi debbono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 16 della L.R. 15/2004.

5. Tutela ambientale: tutti gli spazi liberi all'interno delle zone artigianali/industriali, non occupati da strade, parcheggi, piazzali, spazi di manovra devono essere sistemati a verde: lungo i confini di proprietà dovranno essere inoltre predisposte opportune schermature vegetali mediante la piantumazione di essenze arboree e/o arbustive tipiche della flora locale. In ogni caso almeno il 10% della superficie del lotto dovrà essere sistemata a verde pertinenziale piantumato con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.

Nelle aree scoperte di pertinenza dell'attività è vietato il deposito di materiali salvo che per esigenze di stoccaggio provvisorio: in ogni caso gli stoccaggi provvisori esterni delle materie prime e dei prodotti finiti dovranno essere non nocivi opportunamente mascherati attraverso la piantumazione di siepi o filari alberati, non superare l'altezza del fabbricato produttivo e rispettare una distanza dai confini di proprietà di almeno 1,5 ml.

Eventuali manufatti e/o impianti tecnologici (silos, carroponte, vagli, nastri trasportatori,...) connessi con l'attività dovranno essere asportati o demoliti qualora non più funzionali o necessari allo svolgimento dell'attività e comunque dopo la cessazione della medesima, fatta salva la facoltà di una loro diversa utilizzazione consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.

6. Indicazioni particolari:

- Vista le dimensioni e le caratteristiche della zona D1.3 n. 2, l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata alla redazione di un apposito Piano Particolareggiato. Lo strumento attuativo nel definire l'organizzazione generale dell'area dovrà concentrare le aree destinate all'urbanizzazione secondaria lungo il confine nord della zona, in corrispondenza dell'ambito individuato con apposita grafia nelle tavole di Piano, prevedendone la sistemazione a verde attrezzato per il gioco e lo sport in continuità con l'area dello stadio. Dovranno essere inoltre adottati tutti gli accorgimenti necessari (localizzazione aree a verde, realizzazione di terrapieni arborati,...) al fine di ridurre gli eventuali inconvenienti e/o emissioni moleste in particolare a protezione degli edifici residenziali esistenti lungo la viabilità comunale.

- Per la Z.T.O. D1.4 in località S. Alberto, lo strumento attuativo dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari atti a tutelare e valorizzare il Rio Vernise localizzando, in via prioritaria, lungo tale corso d'acqua le aree a verde pubblico di lottizzazione.

- L'accesso alla zone poste a ridosso delle strade provinciali dovrà essere previsto da strade di lottizzazione, di servizio o comunali esistenti; qualora per motivate ragioni, ciò non risulti possibile, l'accesso alle SS.PP. dovrà rispondere ai requisiti di cui all'art. 222 del D. Lgs. 285/92 e del Regolamento di attuazione prevedendo l'inserimento di un innesto a rotatoria di dimensioni adeguate al volume di traffico transitante.

ART. 10 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE PRODUTTIVO

Sugli edifici produttivi esistenti, ricadenti in zona impropria ed individuati con apposita grafia nelle tavole di Piano sono ammessi i seguenti interventi:

a) Attività da confermare: per le attività che non hanno già beneficiato delle possibilità di ampliamento previste dal Piano previgente, entro un anno dall'approvazione della presente Variante (22.09.2000), è ammesso un aumento una-tantum delle superfici produttive fino al 50% della superficie del lotto, computato alla data di entrata in vigore del P.R.G., e fino al 100% delle superfici coperte esistenti e comunque con un massimo di mq. 2000 di superficie produttiva e per un'altezza non superiore a 7 ml. Sulle restanti attività da confermare sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché un ampliamento max di 30 mc per adeguamenti igienico – sanitari e/o funzionali.

Sono altresì confermate le previsioni della Variante al P.R.G. relative alla L.11/87 di cui alla D.G.R. n. 2356/98.

b) attività da trasferire: non è ammesso alcun intervento ad eccezione dell'ordinaria e straordinaria manutenzione.

c) attività da bloccare: non è ammesso alcun intervento ad eccezione dell'ordinaria e straordinaria manutenzione.

Successivamente alla cessazione dell'attività si applicano i parametri edificatori e le destinazioni previste dalla Z.T.O. entro cui ricadono: è comunque ammessa la conservazione del volume esistente anche in caso di demolizione e ricostruzione, con esclusione della zona E.

d) Per quanto riguarda inoltre le “attività da confermare con previsioni puntuali” si descrivono di seguito dettagliatamente gli interventi ammessi per ciascuna attività:

1) *Mestrinaro spa*: all'interno dell'area immediatamente a nord dei fabbricati esistenti è consentita la realizzazione di un nuovo edificio da destinare a ricovero automezzi, deposito, officina ed alle altre attrezzature di supporto all'attività esistente per una superficie coperta complessiva max non superiore al 100% di quella dell'esistente ed un'altezza non superiore a 9 ml. L'attuazione di tale intervento è subordinata alla redazione di un progetto unitario esteso all'intera proprietà che dovrà definire dettagliatamente l'organizzazione e la sistemazione degli spazi esterni alla fine di assicurare una complessiva riqualificazione di tale ambito. Lungo il confine della proprietà dovrà essere inoltre prevista la piantumazione di un filare di essenze arboree d'alto fusto tipiche della flora locale.

Oltre all'attività, già in atto, di recupero di cui al D.M. 05.02.1997, sono ammessi i movimenti terra, il deposito e la lavorazione di inerti nonché gli interventi di adeguamento della viabilità esistente di accesso all'area. Lungo il perimetro dell'area a nord-est dovrà essere prevista la realizzazione di un terrapieno e la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive al fine di creare una barriera verde atta a mascherare i cumuli di materiale.

2) *Favaro Vito*: nelle immediate adiacenze degli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di un nuovo fabbricato da destinare unicamente a magazzino/deposito a

servizio dell'attività per una superficie coperta max di 3000 mq ed un'altezza non superiore a 9 ml.. Lungo i confini di proprietà dovrà essere altresì prevista la piantumazione di un filare di essenze arboree d'alto fusto tipiche della flora locale al fine di mitigare l'impatto delle strutture esistenti e di progetto sull'ambiente circostante. Non è consentita l'apertura di nuovi accessi sulla strada provinciale.

3) *Gobbo Flavio*: è consentito l'ampliamento dell'attività in atto mediante la realizzazione di un nuovo fabbricato per una superficie coperta max non superiore al 100% di quella esistente ed un'altezza max di ml. 6. L'intervento dovrà armonizzarsi sia per la tipologia che per i materiali al contesto. Lungo i confini di proprietà dovrà essere altresì prevista la piantumazione di un filare di essenze arboree d'alto fusto tipiche della flora locale al fine di mitigare l'impatto delle strutture esistenti e di progetto sull'ambiente circostante.

4) *CE.SF. snc*: è consentito l'ampliamento dell'attività in atto mediante la realizzazione di un nuovo fabbricato per una superficie coperta max non superiore al 100% di quella esistente ed un'altezza max di ml. 7. L'intervento dovrà armonizzarsi sia per la tipologia che per i materiali al contesto.

5) *Gobbo Bruno*: in aggiunta a quanto concesso con la Variante ai sensi della L.R. n. 11/'87, è ammessa la realizzazione nelle aree di pertinenza di un nuovo fabbricato da destinare a deposito/ magazzino a servizio dell'attività per una superficie max di 1250 mq ed un'altezza non superiore a 7 ml.

6) *Aliplast srl*: è consentito l'ampliamento dell'attività in atto mediante la realizzazione, in aderenza all'esistente, di un nuovo fabbricato per una superficie coperta max non superiore al 100% di quella esistente. L'attuazione degli interventi è subordinata ad una complessiva riqualificazione delle strutture esistenti ed all'adeguamento delle infrastrutture ed attrezzature di servizio.

7) *De Benetti Lino e figli snc*: è consentita la ristrutturazione delle strutture produttive esistenti ed il recupero ad uso deposito – magazzino dell'adiacente annesso agricolo. Vista la prossimità al centro della frazione, l'attuazione degli interventi è subordinata alla redazione di un apposito Piano di Recupero che prevede una complessiva riorganizzazione e riqualificazione delle aree di pertinenza nonché la valorizzazione ed il recupero (con ampliamento) a fini residenziali dell'edificio del vecchio mulino. L'accesso veicolare all'attività dovrà avvenire direttamente da via Albera mentre il ponte esistente dovrà essere ad esclusivo uso dell'abitazione. Lungo il confine nord dell'area dovrà essere prevista la piantumazione di un filare alberato con essenze d'alto fusto tipiche della flora locale. Il Piano di Recupero dovrà inoltre destinare a parcheggio di uso pubblico a servizio dell'attività una fascia di terreno lungo via Albera di profondità non inferiore a 20 ml.

8) *Colplast srl*: in aggiunta a quanto concesso con la Variante ai sensi della L.R. n. 11/'87, è ammessa la realizzazione di un ulteriore ampliamento del fabbricato esistente per una superficie max di 600 mq ed un'altezza non superiore a 7 ml.

Per le attività da confermare di cui ai precedenti commi a) e d), il Responsabile dell'UTC, sentita la C.E.C., potrà derogare ai limiti di altezza indicati nelle apposite schede progettuali in presenza di comprovate e documentate necessità produttive da valutarsi caso per caso – e comunque con

un massimo di 9 ml – esclusivamente per consentire l'installazione di impianti tecnici e/o tecnologici necessari allo svolgimento dell'attività.

Per i restanti parametri edificatori si richiama quanto previsto dal precedente art. 9.

Gli ampliamenti previsti non potranno in ogni caso superare il 100% dell'esistente e dovranno avvenire in contiguità alle strutture esistenti.

L'attuazione degli interventi di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 è altresì subordinata alla stipula di apposita convenzione con il Comune la quale oltre a stabilire le modalità ed i tempi per la realizzazione di quanto ammesso preveda l'impegno della Ditta concessionaria:

- a destinare una superficie non inferiore al 10% della sup. del lotto di pertinenza a verde e parcheggio di uso pubblico a servizio dell'attività;
- ad istituire un vincolo per la non variazione della destinazione d'uso dei fabbricati e delle aree di pertinenza per un periodo non inferiore a 10 anni o comunque fino alla cessazione e/o trasferimento dell'attività.

Tutela ambientale: nelle aree scoperte di pertinenza delle attività è vietato il deposito di materiali salvo che per esigenze di stoccaggio provvisorio: in ogni caso gli stoccaggi provvisori esterni delle materie prime e dei prodotti finiti dovranno essere non nocivi opportunamente mascherati attraverso la piantumazione di siepi o filari alberati, non superare l'altezza del fabbricato produttivo e rispettare una distanza dai confini di proprietà di almeno 1,5 ml.

Eventuali manufatti e/o impianti tecnologici (silos, carroponte, vagli, nastri trasportatori,...) connessi con l'attività dovranno essere asportati o demoliti qualora non più funzionali o necessari allo svolgimento dell'attività e comunque dopo la cessazione della medesima, fatta salva la facoltà di una loro diversa utilizzazione consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.

Nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività successivamente all'approvazione della Variante è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive, purché analoghe a quelli esistenti, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale che ne attesti la compatibilità con il contesto nel rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di tutela ambientale mentre non sono consentiti gli interventi di ampliamento descritti ai punti precedenti.

Per le attività da confermare di cui ai precedenti commi a) e d), il Responsabile dell'UTC, sentita la C.E.C., potrà derogare ai limiti di altezza indicati nelle apposite schede progettuali in presenza di comprovate e documentate necessità produttive da valutarsi caso per caso - e comunque fino ad un massimo di 9 ml - esclusivamente per consentire l'installazione di impianti tecnici e/o tecnologici necessari allo svolgimento dell'attività.

ART. 11 - ZONE D2.1 e D2.2 – Commerciale Direzionale di completamento

Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti a prevalente destinazione commerciale.

Destinazioni d'uso: art. 4c) Per le attività produttive eventualmente insediati sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia. Nelle zone D2.2 è tuttavia ammesso l'insediamento di attività artigianali di servizio e/o di produzione comunque non moleste.

1. All'interno di tali zone il P.R.G. si attua generalmente mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

- a. rapporto di copertura fondiaria (R.C.F.): 50% della sup. del lotto;
- b. altezza massima del fabbricato: 10,0 ml ;
- c. numero massimo dei piani fuori terra agibili: 3;
- d. distanze dai confini, fabbricati e strade: come per le zone D1.1

2. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo direzionale, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a 0,8mq/mq della superficie lorda di pavimento. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale le superfici a servizi debbono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 16 della L.R. 15/2004.

3. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, ove ammessi, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non potrà essere inferiore al 10% della superficie del lotto. Tale rapporto potrà essere conseguito anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio di uso pubblico.

4. Indicazioni particolari: l'accesso alla zone poste a ridosso delle strade provinciali dovrà essere previsto da strade di lottizzazione, di servizio o comunali esistenti; qualora per motivate ragioni, ciò non risulti possibile, l'accesso alle SS.PP. dovrà rispondere ai requisiti di cui all'art. 222 del D. Lgs. 285/92 e del Regolamento di attuazione prevedendo l'inserimento di un innesto a rotatoria di dimensioni adeguate al volume di traffico transitante.

5. Le zone D2.1 e D2.2 sono classificate come zone di degrado e di recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della L. S. 5.8.1978 n. 457. Nel caso di interventi che interessino ambiti di particolare degrado che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione e/o atto d'obbligo nella quale il concessionario si impegna a realizzare o adeguare a scomputo degli oneri previsti le opere di urbanizzazione eventualmente carenti: in alternativa l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la presentazione di un P. di R. definendo altresì con apposita deliberazione il perimetro dell'area di intervento da sottoporre a S.U.A.

ART. 11bis - ZONE D2.3 – Commerciale Direzionale di espansione

Comprende porzioni di territorio, prevalentemente inedificate, destinate ad insediamenti di commerciale e direzionale.

Destinazioni d'uso: art. 4c).

1. In queste zone il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico attuativo nel rispetto dei parametri di seguito riportati:

- a. rapporto di copertura territoriale: 35% della zona;
- b. altezza massima del fabbricato: 10,0 ml;
- c. numero massimo dei piani fuori terra: 3;

- d. distacco tra fabbricati: - 10,00 ml. tra pareti finestrate
 - 5,00 ml. tra pareti cieche
 - in aderenza per edifici a confine
- e. distacco dai confini : minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- f. distanza minima dal confine stradale: 10 ml. dalle strade di lottizzazione, per le altre si applica il codice della strada.

2. La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno sia per quanto riguarda i materiali che soluzioni architettoniche e compositive.

3. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà individuare una superficie da destinare a servizi non inferiore a 1mq/mq della superficie lorda di pavimento dell'attività. In particolare per le attività commerciali, le superfici a servizi debbono inoltre rispettare le prescrizioni di cui all'art. 16 della L.R. 15/2004.

4. Tutela ambientale: tutti gli spazi liberi all'interno delle zone commerciali, non occupati da strade, parcheggi, piazzali, spazi di manovra devono essere sistemati a verde: lungo i confini di proprietà dovranno essere inoltre predisposte opportune schermature vegetali mediante la piantumazione di essenze arboree e/o arbustive tipiche della flora locale.

5. Indicazioni particolari: l'accesso alla zone poste a ridosso delle strade provinciali dovrà essere previsto da strade di lottizzazione, di servizio o comunali esistenti; qualora per motivate ragioni, ciò non risulti possibile, l'accesso alle SS.PP. dovrà rispondere ai requisiti di cui all'art. 222 del D. Lgs. 285/92 e del Regolamento di attuazione prevedendo l'inserimento di un innesto a rotatoria di dimensioni adeguate al volume di traffico transitante.

5.1 L'attuazione degli interventi ammessi all'interno della zona D2.3 n.1 è subordinata alla redazione di un Piano Attuativo unitario, di iniziativa pubblica, esteso all'intera zona così come perimetrata nelle tavole di P.R.G. L'organizzazione dell'area sia per quanto riguarda la viabilità, la localizzazione delle aree a servizi e gli ambiti destinati all'edificazione dovrà rispettare le indicazioni riportate nell'apposita tavola di Indirizzi Progettuali allegata alla Variante al P.R.G. n.2/2002. In sede di redazione dello S.U.A. potranno essere ammesse tutte le modifiche necessarie atte ad assicurare una razionale e funzionale organizzazione delle infrastrutture previste e dell'area nel suo complesso. È espressamente vietata l'apertura di accessi diretti sulla strada statale.

“Particolare attenzione dovrà essere posta alla sistemazione idraulica dell'area al fine di assicurare, d'intesa con le competenti Autorità, un efficace deflusso delle acque meteoriche e prevenire i ripetuti allagamenti che interessano le aree poste a sud della nuova zona commerciale D2.3

In sede di S.U.A. il Comune provvederà ad estendere l'ambito interessato includendo l'area di intersezione tra la S.P. 65 e l'ex S.S. 515, destinata alla realizzazione della rotatoria auspicata nel parere della provincia. Sono stralciati gli interventi di adeguamento di via Bettin che mantiene inalterato il proprio tracciato e la propria costituzione. La localizzazione del Consorzio sia scelta valutando la posizione che offre la minor interferenza con la Noalese. L'accesso alla struttura dovrà avvenire arrivando dalla campagna. Dovranno essere previste cortine alberate lungo il confine sud a mitigazione degli impatti nei confronti dei compendi monumentali adiacenti. È fatto divieto di interrare il fossato di guardia parallelo alla Noalese. Tutti gli interventi sono

subordinati all'acquisizione di parere favorevole del Consorzio di Bonifica." (vedi D.G.R.V. n 3446 del 7.11.2003)

ART. 11ter - ZONE D2.4 Commerciale riservata a servizi per la viabilità

- stralciato -

ART. 12 - ZONE D 4 – Agroindustriale

1. Comprende Zone per attività agro-industriale.

Destinazioni d'uso: Art. 4d)

Interventi ammessi:

Intervento diretto: con superficie coperta pari al 50% del lotto, cumulativamente per le destinazioni principali e non.

- altezza delle fronti: h = 12,00 ml

- altezza massima del fabbricato: 10,00 ml con un massimo di due piani fuori terra fatte salve diverse altezze per impianti necessari all'attività produttiva (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta e comunque nel rispetto dell'altezza delle fronti di cui all'alinea precedente.

Distanze confini: 60% H fronti con un minimo di ml. 5 o fino a confine previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;

Distanze: strade ml. 7,50 o allineamento alle preesistenze.

2. La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno sia per quanto riguarda i materiali che soluzioni architettoniche e compositive. Il Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, potrà negare la costruzione di impianti che per eccessive esalazioni o rumori o altro, possano arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, commerciali o a destinazione pubblica.

3. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non potrà essere inferiore al 5% della superficie del lotto. La percentuale relativa all'urbanizzazione secondaria, pari al 5% della superficie del lotto, potrà essere ridotta al 2% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

Tali rapporti potranno essere conseguiti anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione a uso pubblico. Le aree a parcheggio dovranno comunque essere preferibilmente localizzate lungo la pubblica viabilità e risultare facilmente accessibili.

4. Per le eventuali destinazioni commerciali, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico non potrà essere inferiore a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento. Tale

rapporto potrà essere conseguito anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

5. **Tutela ambientale:** tutti gli spazi liberi all'interno delle zone agroindustriali, non occupati da strade, parcheggi, piazzali, spazi di manovra devono essere sistemati a verde: lungo i confini di proprietà dovranno essere inoltre predisposte opportune schermature vegetali mediante la piantumazione di essenze arboree e/o arbustive tipiche della flora locale. In ogni caso almeno il 10% della superficie del lotto dovrà essere sistemata a verde pertinenziale piantumato con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.

6. **Indicazioni particolari:** l'accesso alla zone poste a ridosso delle strade provinciali dovrà essere previsto da strade di lottizzazione, di servizio o comunali esistenti; qualora per motivate ragioni, ciò non risulti possibile, l'accesso alle SS.PP. dovrà rispondere ai requisiti di cui all'art. 222 del D. Lgs. 285/92 e del Regolamento di attuazione prevedendo l'inserimento di un innesto a rotatoria di dimensioni adeguate al volume di traffico transitante.

7. Le zone D4 sono classificate come zone di degrado e di recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della L. S. 5.8.1978 n. 457. Nel caso di interventi che interessino ambiti di particolare degrado che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione e/o atto d'obbligo nella quale il concessionario si impegna a realizzare o adeguare a scapito degli oneri previsti le opere di urbanizzazione eventualmente carenti: in alternativa l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la presentazione di un P. di R. definendo altresì con apposita deliberazione il perimetro dell'area di intervento da sottoporre a S.U.A.

Art. 13 - ZONE D3 - Turistico Ricettive

Comprende porzioni di territorio interessate all'insediamento di attività ristorative e turistico ricettive.

- Destinazioni d'uso: Art. 4e)

1. In queste zone il P.R.G. si attua nel rispetto dei parametri di seguito riportati generalmente mediante Concessione Edilizia Diretta quando si tratti di ristrutturazione e/o ampliamento di attività in loco esistente. Negli altri casi è richiesto uno strumento urbanistico attuativo.

- a. indice di edificabilità: 1,0 mc/mq;
- b. rapporto di copertura (R.C.): 30% della sup. del lotto;
- c. altezza massima delle fronti: 7,5 ml;
- d. distanze dai confini: 5 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- e. distacco tra fabbricati: - 10,00 ml. tra pareti finestrate;
- 5,00 ml. tra pareti cieche;
- in aderenza per edifici a confine;
- f. distanza min. dal confine stradale: 30 ml. per strade statali;

20 ml. per strade provinciali;
10 ml. per strade comunali o di uso pubblico;

2. La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno sia per quanto riguarda i materiali che soluzioni architettoniche e compositive. Le aree di pertinenza dovranno essere prevalentemente sistemate a verde e/o giardino ed opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.

3. La superficie da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico non inferiore ad 1 posto macchina (12,5 mq) ogni due posti letto per le strutture turistico ricettive e comunque pari ad almeno 1,0 mq/mq di superficie lorda di pavimento per le altre attività.

4. Indicazioni particolari: l'accesso alla zone poste a ridosso delle strade provinciali dovrà essere previsto da strade di lottizzazione, di servizio o comunali esistenti; qualora per motivate ragioni, ciò non risulti possibile, l'accesso alle SS.PP. dovrà rispondere ai requisiti di cui all'art. 222 del D. Lgs. 285/92 e del Regolamento di attuazione prevedendo l'inserimento di un innesto a rotatoria di dimensioni adeguate al volume di traffico transitante.

Art. 14 - ZONE D5 – per Attività di Autotrasporto

Comprende un ambito territoriale espressamente destinato al trasferimento di una Ditta di Autotrasporti localizzata a ridosso del centro di Zero Branco. L'insediamento dell'attività in tale area è subordinato al contestuale recupero degli immobili attualmente utilizzati ed al complessivo riordino dell'area nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente art. 6, punto 6b.

- Destinazioni d'uso: Art. 4f)

1. In queste zone il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico preliminare nel rispetto dei parametri di seguito riportati:

- a. rapporto di copertura territoriale (R.C.): 25%;
- b. altezza massima delle fronti: 7,0 ml;
- c. distanze dai confini: 5 ml;
- d. distanze dai fabbricati: 10 ml;
- e. distanze dalle strade: 30 ml.

2. Oltre all'edificazione della residenza per il custode è altresì ammesso il recupero del volume residenziale esistente in fregio alla Noalese di cui dovrà essere prevista la demolizione (salvo preventiva specifica indagine volta ad accertare il valore storico architettonico degli edifici esistenti in fregio alla strada) per consentire la realizzazione dell'accesso sulla pubblica viabilità.

3. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà individuare una superficie da destinare a servizi non inferiore rispettivamente al 10% della superficie dell'area per opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria (verde).

4. Tutela ambientale: tutti gli spazi liberi all'interno della zona, non occupati da strade, parcheggi, piazzali, spazi di manovra devono essere sistemati a verde: lungo i confini di proprietà dovranno essere inoltre predisposte opportune schermature vegetali mediante la piantumazione di essenze arboree e/o arbustive tipiche della flora locale. Dovranno altresì essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (terrapieni, barriere anti rumore, ...) al fine di ridurre quanto più possibile le emissioni moleste in particolare a protezione degli edifici esistenti lungo la statale. A tale riguardo, le aree a verde e gli eventuali edifici residenziali dovranno essere localizzate in via prioritaria lungo il confine ovest dell'area.

Eventuali manufatti e/o impianti tecnologici (silos, carroponte, vagli, nastri trasportatori,...) connessi con l'attività dovranno essere asportati o demoliti qualora non più funzionali o necessari allo svolgimento dell'attività e comunque dopo la cessazione della medesima, fatta salva la facoltà di una loro diversa utilizzazione consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.

5. Prescrizioni: In sede di strumento attuativo dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione dell'innesto sulla Strada Statale, che dovrà essere concordato con l'ente gestore della strada.

Art. 15 - ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

1. Per gli ambiti appositamente individuati nelle tavole di Piano è consentito l'adeguamento e/o la realizzazione di attrezzature per lo svago, il tempo libero e lo sport.

2. E' altresì consentita la realizzazione di nuove strutture (o l'ampliamento di quelle esistenti) da destinare a servizi a supporto dell'attività (depositi, servizi igienici, centro informazioni, bar, ristorante...) per una superficie coperta complessiva non superiore a 500 mq ed un'altezza massima di 5 ml.

L'attuazione degli interventi è subordinata all'individuazione di una superficie da destinare a parcheggi di uso pubblico non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento prevista.

3. Dovrà inoltre essere prevista la tutela e la valorizzazione degli ecosistemi e delle biocenosi esistenti nonché dei gruppi e delle essenze arboree presenti. E' consentita la piantumazione di essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale.

4. A servizio del maneggio di via Peroni è inoltre ammessa la realizzazione di piste e strutture stagionali per l'addestramento e l'allenamento dei cavalli nonché paddock, percorsi di distribuzione interna, ecc... Le aree non strettamente pertinenti agli edifici esistenti o destinate a viabilità e parcheggi dovranno essere preferibilmente mantenute a prato.

ART. 16 - ZONE SIGNIFICATIVE

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

Le composizioni e le ricomposizioni proposte graficamente e puntualmente per le varie sottozone, prevarranno, quando non contrastanti con un rilievo aggiornato dello stato di fatto o con fattori di non-fattibilità, sulle norme generiche di zona.

ART. 17 - GENERALITÀ DEGLI INTERVENTI

- 1) Perimetro zona omogenea: ogni zona omogenea è perimetrata da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi e la capacità e quantità della zona stessa.
Si specifica che
 - in caso di nuove costruzioni dovranno essere rispettate le distanze dai confini della Z.T.O. interessata in misura non inferiore alle distanze dai confini relative, di cui al punto 12 dell'art. 79 del R.E.; potranno essere consentite distanze dai confini di Z.T.O. inferiori a quanto sopra citato solo qualora si riscontrino validi motivi legati alla pubblica utilità e riconosciuti dall'Amministrazione Comunale;
 - in caso di interventi sull'esistente, cioè ristrutturazioni, ampliamento, adeguamenti igienico sanitari, potrà essere consentita l'edificazione fino al limite di confine della Z.T.O. interessata.
- 2) Denominazione zona: ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla legge regionale 61/85 secondo necessari affinamenti delle stesse.
- 3) Riferimento cartiglio specifico: per ogni nucleo significativo, le singole zone e sottozone fanno riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il repertorio normativo specifico della singola realtà, esistente e proposta.
- 4) Lotti ineditati tipo A: a questo simbolo corrispondono interventi edificatori su lotti precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria o di elementare allacciamento; indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, a questa indicazione corrisponde una volumetria predeterminata di 800 mc., da realizzare in un unico edificio.
- 5) - *stralciato* -
- 6) Aree per l'istruzione: a tali aree corrispondono normative specifiche e destinazioni d'uso del corrispondente repertorio. Volumetrie e superfici coperte secondo normative vigenti, necessità effettive delle attrezzature, rapporti con le aree limitrofe.
Per quanto riguarda le distanze tra fabbricati e dai confini il Comune può adottare, qualora vi siano i presupposti e con le procedure di legge vigente, i poteri di deroga.
- 7) Aree per le attrezzature di interesse comune: a tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso (pubbliche o private) del corrispondente repertorio. Il medesimo repertorio fissa i parametri edificatori massimi per ogni attrezzatura, stabilendo adeguate possibilità secondo il tipo di costruzione e l'ambito di inserimento. Nei casi per i quali l'espressione generalizzata di vincoli volumetrici, di superficie e di altezza poteva risultare incongruente con le necessità reali o con le deroghe concesse dalla più vasta legislazione regionale e statale, i parametri sono stati volutamente omessi domandando a più accurati studi sull'area e sui singoli edifici; tale prassi riguarderà, in particolare, gli edifici pubblici.
Per quanto riguarda le distanze tra fabbricati e dai confini il Comune può adottare, qualora vi siano i presupposti e con le procedure di legge vigente, i poteri di deroga.

Per il complesso di Villa Guidini sono ammessi gli interventi previsti dallo studio di fattibilità predisposto dall'Amministrazione comunale al fine di dotare il complesso di un moderno e funzionale centro servizi con annesso bar – ristorante e consentire la realizzazione della sede del “Museo della civiltà contadina” e di una Casa Albergo per Anziani o albergo.

Comunque al fine di valorizzare al meglio le potenzialità inespresse da un sito ameno di forte attrazione sono sempre consentite le funzioni legate a soddisfare le esigenze della collettività in ossequio della legge 765/1967 che prevede un potere di deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici per manufatti sia pubblici, e cioè gestiti da enti pubblici, che di interesse pubblico, ossia gestiti da titolari indifferentemente pubblici o privati, ma destinati a soddisfare comunque generali esigenze della collettività di tipo economico, culturale, igienico, religioso o turistico-alberghiero.

- 8) Aree pubbliche a parco gioco e sport: a tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso del corrispondente repertorio. Volumetrie secondo necessità.

Per quanto riguarda le distanze tra fabbricati e dai confini il Comune può adottare, qualora vi siano i presupposti e con le procedure di legge vigente, i poteri di deroga.

- 9) Aree per parcheggi: ferma restando la dimensione, la forma di tali aree potrà essere definita in sede esecutiva, anche conseguentemente agli edifici circostanti. E' ammesso il reperimento su più piani.

- 10) Aree di verde privato: tali aree sono poste a protezione dell'edificato, e a salvaguardia dei verdi esistenti o potenziali. In tali aree non sono consentite nuove edificazioni. Il Responsabile dell'UTC, su conforme parere della C.E.C., potrà autorizzare la realizzazione di manufatti quali chioschi, serre, piscine private e simili che costituiscono elementi di completamento formale e funzionale delle aree verdi. La superficie coperta massima di tali strutture non potrà superare i 18 mq. di superficie e un'altezza di 2,50 ml. e l'altezza dovrà essere armonicamente in rapporto con quella dei volumi edilizi vicini. Sugli edifici esistenti, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento costruttivo e ristrutturazione: per i fabbricati residenziali esistenti è altresì ammesso un ampliamento una tantum di 150 mc per adeguamenti igienico sanitari e/o funzionali.

- 11) Fiume Zero: riconoscendo la particolare valenza ambientale e paesaggistica dell'ambito del fiume Zero, il Piano Regolatore promuove la redazione di uno specifico progetto di recupero e valorizzazione ambientale.

Tale progetto, che sarà predisposto dall'Amministrazione d'intesa con le competenti autorità ed in collaborazione con gruppi ed associazioni locali, dovrà perseguire le seguenti finalità:

- le misure di tutela per la protezione delle valenze ambientali e paesaggistiche presenti;
- il potenziamento e l'eventuale ripristino dell'arredo arboreo;
- l'individuazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta e di svago, organizzati in un sistema a rete collegante i principali nuclei urbani e le zone agricole circostanti con il capoluogo e le principale e tempo libero.

ART. 18 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

1. Le fasce di rispetto hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture e gli elementi naturali esistenti o previste dal P.R.G. quali: strade, cimiteri, serbatoi, sorgenti, corsi d'acqua e simili.

2. In tali zone è vietata qualsiasi edificazione anche interrata che non sia relativa alla infrastruttura protetta.

3. Tali zone concorrono alla determinazione del rapporto di copertura e sono computabili ai fini della edificabilità delle aree in cui ricadono.

4. All'interno delle fasce di rispetto sono di norma consentiti interventi agricoli non comportanti la realizzazione di manufatti fuori terra ad eccezione delle serre, la realizzazione di parcheggi, di strade di accesso, di parchi naturali od attrezzati.

5. *Fascia di rispetto stradale:*

5.1 La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme o, in assenza, dal Regolamento Edilizio. In caso di contrasto tra l'indicazione cartografica e quella normativa, ha la prevalenza quest'ultima se la diversità per maggior profondità è contenuta nel limite del 30% della disposizione normativa: nel caso di maggiore contrasto ha prevalenza l'indicazione cartografica in quanto assumono importanza fattori diversi quali la salvaguardia di particolari allineamenti o aree di risulta.

5.2 Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura.

5.3 - *stralcio* -

5.4 Per gli edifici residenziali ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale in zona agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia: per quelli stabilmente abitati da almeno 7 anni è altresì consentito l'ampliamento della destinazione residenziale fino a 800 mc, compreso l'esistente, anche mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico e a condizione che l'ampliamento non sopravvanti l'edificio esistente rispetto alla infrastruttura protetta. L'eventuale nuovo corpo di fabbrica dovrà in ogni caso rispettare una distanza minima di 5 ml. dal ciglio stradale.

Qualora per le particolari caratteristiche della strada (andamento, larghezza, presenza di incroci, intensità dei flussi di traffico,...) l'intervento possa compromettere la sicurezza stradale o pregiudicare eventuali progetti di adeguamento della viabilità, la Giunta Comunale, su parere della Commissione Edilizia, potrà individuare la soluzione più idonea a tutela della pubblica incolumità e della necessaria salvaguardia del territorio.

6. *Fascia di rispetto fluviale* (n. 3 nelle tavv. di P.R.G.):

6.1 Per i fabbricati ricadenti in zona agricola la distanza minima da rispettare negli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento non può essere inferiore a :

- 50 ml. per il fiume Zero
- 25 ml. per il Rio Zermason, Rio Rivolo e Rio Vernise
- 10 ml. per gli altri corsi d'acqua pubblici;

Per i fabbricati ricadenti nelle Z.T.O C, lungo lo Zero qualora non ancora realizzati, la distanza minima da rispettare negli interventi di nuova edificazione non può essere inferiore a 25 ml. Tale disposizione non si applica ai fabbricati che alla data di adozione

della presente variante siano oggetto di richieste di trasformazione urbanistica (Piani attuativi e interventi diretti). Per i fabbricati ricadenti nelle ZTO di tipo A e B, lungo lo Zero, tale distanza fermo restando la normativa vigente, maggiori distanze potranno essere valutate, in sede di redazione di strumenti attuativi (P.P. o P.di Rec., ecc) fatte salve eventuali deroghe concesse dalle Autorità preposte (Consorzio di Bonifica e Genio Civile). Per tutti gli altri corsi d'acqua valgono le norme già in vigore.

6.2 Dalle opere di presa dell'acquedotto va osservata una distanza di protezione di almeno 200 ml. secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 236/'88.

Relativamente alle risorgive presenti nel territorio comunale si prescrive comunque, fatto salvo quanto disposto dall'art. 27 della L.R. n. 61/85, una fascia di rispetto dalla zona umida di 50 ml.

6.3 Per gli edifici residenziali in zona agricola ricadenti all'interno della fascia di rispetto idraulico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia: per quelli stabilmente abitati da almeno 7 anni è altresì consentito l'ampliamento della destinazione residenziale fino a 800 mc, compreso l'esistente, mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico e a condizione che il fabbricato non sopravanzi rispetto alla infrastruttura protetta.

All'interno di tali fasce è sempre consentita la realizzazione di piste ciclabili e la manutenzione e/o il potenziamento della viabilità esistente.

6.4 L'Amministrazione Comunale, nel caso di interventi edilizi e piani urbanistici attuativi e di attività agroindustriali e allevamenti intensivi esistenti nel territorio comunale e comunque di attività moleste esistenti sversanti su corsi d'acqua demaniali e loro affluenti, ha la facoltà di richiedere ai proprietari interessati il realizzo di un adeguato sistema di monitoraggio per controllare le emissioni in atmosfera, nelle acque superficiali e nel sottosuolo, previa acquisizione dei necessari pareri-nullaosta-autorizzazioni degli enti competenti.

6.5 Negli ambiti definiti dal comma precedente 6.4 non è consentito lo svolgimento di lavaggi di mezzi ed attrezzature relativi a tutte le attività produttive, agroindustriali e allevamenti intensivi ad esclusione delle sole attività agricole.

7. Fascia di rispetto cimiteriale (n. 4 nelle tavole di P.R.G.):

7.1 All'interno della fascia di rispetto cimiteriale non è ammessa alcuna costruzione: per quelle esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché, previo parere favorevole dell'USL competente, accorpamenti e frazionamenti delle unità immobiliari esistenti che non alterino le superfici ed il volume complessivo del fabbricato. Il limite di rispetto comunque essere variato nel rispetto delle specifiche procedure di legge.

8. Fascia di rispetto impianti tecnologici (n.8 nelle tavole di P.R.G.):

Nelle tavole di Piano sono indicate le aree di rispetto degli impianti tecnologici (depuratore, ecc.) all'interno delle quali è vietata l'edificazione ad esclusione delle serre e degli annessi rustici di cui all'art. 6 della L.R. 24/85.

Per gli edifici residenziali ricadenti in zona agricola all'interno della fascia di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia nonché gli ampliamenti necessari per adeguamenti di carattere igienico sanitario nel limite max di 50 mc.

9. *Fascia di rispetto degli elettrodotti (n. 9 nelle tavv. di P.R.G.):*

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti individuate ai sensi della L.R. n. 27/'93 sono vietate le destinazioni, anche diverse dalla semplice residenza, che comportano comunque un'abituale prolungata permanenza intendendosi per "prolungata permanenza" un periodo superiore alle quattro ore giornaliere. All'interno di tali fasce può essere pertanto consentita unicamente la realizzazione di annessi rustici, depositi e magazzini, garages e similari mentre sono espressamente vietate, oltre alla residenza, anche le attività commerciali, produttive e ricettive, uffici pubblici e privati, studi professionali e simili.

10. *Fascia di rispetto zone umide Dosson:*

Vista la valenza paesaggistica del Fiume Dosson per una distanza minima dal suo alveo di 25 metri si prescrive il divieto di quanto segue, fatto salvo interventi di pubblica sicurezza:

- apertura di cave o pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento rifiuti;
- insediamento di fognature e pozzi perdenti;
- interramenti o scavi di qualsiasi genere.

ART. 19 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con specifica numerazione, saranno, con riferimento al grado di protezione indicato, i seguenti:

Grado 1 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

Grado 2 - RESTAURO FILOLOGICO

Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari: le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso.

Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati, quindi, alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A"

Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento e alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto interno compatibile.

E' ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto, con creazione di abbaini di tipo tradizionale.

Non è ammesso aumento di volume.

Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B"

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltrechè alle diverse necessità di uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione.

Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte, tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.

Non è ammesso aumento di volume.

Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE

Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi, dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Grado 7 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono consentiti tutti gli interventi rivolti a sostituire o modificare sostanzialmente, anche attraverso l'alterazione planivolumetrica di un edificio o di un gruppo di edifici, il tessuto urbanistico esistente e il rapporto con le aree limitrofe.

Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico e riqualificante reinserimento delle nuove previsioni, le quali dovranno, certamente, riguardare aspetti di disegno urbano.

Grado 8 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso e alle prescrizioni di zona e all'inserimento tessuto urbanistico circostante; è ammesso il recupero dei volumi e/o delle superfici lorde esistenti, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento e limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici, di servizio, di qualità residenziali.

Grado 9 - DEMOLIZIONE

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.R.G..

Sugli edifici con grado di protezione 1 - 2 - 3 i cambi di destinazione superiori al 50% dell'immobile saranno consentiti solo previa approvazione di P. di R..

Sugli edifici non numerati, ad eccezione di tettoie, baracche, superfetazioni e costruzioni simili, per le quali devono intendersi ammissibili gli interventi di cui al grado 9, sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto delle normative di zona e sottozona.

Dalla data di adozione del presente P.R.G. gli edifici classificati con grado di protezione non potranno essere demoliti o subire alterazioni tali da comprometterne i caratteri essenziali, anche se tali interventi risultassero conseguenti ad atti amministrativi già approvati.

Tali atti dovranno essere revocati.

I gradi di protezione potranno essere variati di un grado a seguito di adozione di strumento attuativo comprensivo di specifica analisi sui manufatti, secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio; per tali ragioni è stata riportata l'intera gamma di interventi ammissibili anche se non contemplati dal P.R.G..

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria. La manutenzione straordinaria è pure ammessa, previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici compresi in aree a destinazione pubblica.

Nelle aree limitrofe a quelle con edifici con grado di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei beni tutelati.

ART. 20 – MODI DI INTERVENTO

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

a) Intervento diretto:

in tutti i casi nei quali l'area: sia dotata di opere di urbanizzazione; non sia sottoposta a prescrizione di strumento attuativo.

b) Strumento urbanistico attuativo obbligatorio:

indipendentemente dalla qualità e quantità di opere di urbanizzazione e del tipo di strumento da adottarsi, che potrà essere prescelto in tempi successivi alla adozione del P.R.G., in tali zone gli interventi edilizi, dovranno essere preceduti da progettazione urbanistica estesa al comparto indicato.

Rispetto al Piano Regolatore Generale gli strumenti urbanistici attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purchè nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi: le modifiche di cui sopra non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimi di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima delle fronti.

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui sopra costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.

Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati gli standards primari nella misura e secondo le modalità previste per ciascuna Z.T.O. dal P.R.G. e dalle N.T.A.

Gli standards secondari sono già definiti e localizzati dal Piano Regolatore Generale in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista: le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal Piano Regolatore Generale fatte salve eventuali diverse indicazioni contenute nelle N.T.A.. In alternativa dovrà essere corrisposto il relativo valore determinato da apposita deliberazione consiliare.

L'organizzazione viaria indicata nella cartografia del P.R.G. è da considerare indicativa; pertanto può essere modificata in sede di I.U.P. sempre che sia dimostrata la validità della nuova proposta in relazione alla zona specifica e, ove necessario, anche sul piano generale: sono fatte salve comunque eventuali diverse prescrizioni contenute nelle N.T.A.

L'eventuale ubicazione degli standards, ove individuati dal P.R.G. può essere modificata all'interno del piano attuativo, purchè ne venga dimostrata la migliore funzionalità e non ne vengano diminuite le quantità.

Il Consiglio Comunale con la stessa deliberazione di approvazione del piano attuativo, può delimitare ambiti di intervento e/o unità minime di intervento diverse rispetto a quelle indicate nelle tavole di P.R.G.

In ogni caso può essere richiesto un piano guida preventivo esteso ad un più vasto ambito territoriale per verificare il corretto inserimento dell'I.U.P nel sistema generale delle urbanizzazioni e delle edificazioni.

c) Piano particolareggiato:

questo strumento di iniziativa pubblica dovrà contenere tutti gli elaborati e le analisi prescritti nella L.R. 61/85 e dell'allegato regolamento.

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

Nel caso di P.P. in zona "A", lo strumento attuativo potrà consentire oltre alle previsioni di P.R.G. e al recupero e ai mutamenti d'uso delle volumetrie o delle superfici esistenti, ragionati e limitati incrementi volumetrici tesi:

- a) al risanamento igienico;
- b) alla riqualificazione degli spazi abitabili (anche scoperti);
- c) alla ricomposizione spaziale a livello urbano;
- d) alla ricomposizione formale e architettonica del singolo edificio.

d) Piano per l'edilizia economica e popolare:

questo strumento verrà redatto ai sensi della legge 167/1962 e successive modificazioni e integrazioni.

Le quantità di PEEP necessarie al dimensionamento decennale, qualora non totalmente assolute in aree specificamente indicate, potranno essere reperite in zone diverse.

e) Piano per insediamenti produttivi

questo strumento attuativo di iniziativa pubblica redatto ai sensi della legge 865/1971, potrà applicarsi a tutte le aree produttive elencate nel presente P.R.G..

f) Piani di recupero di iniziativa pubblica:

previa delimitazione delle zone di degrado di cui all'art. 27 della legge 457/78, questo strumento consentirà il recupero totale o parziale delle volumetrie esistenti, come indicate nei grafici e nel repertorio di P.R.G..

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

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

g) Piani di recupero di iniziativa Privata:

Modalità e prescrizioni come per i piani di iniziativa pubblica.

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

h) Piano di lottizzazione:

previa approvazione dell'ambito di intervento di cui all'art.16 legge 61/1985 il piano di lottizzazione svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.G. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le

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

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

Il piano di lottizzazione potrà essere redatto anche per zone ad intervento diretto, qualora si ravvisasse la necessità di modificare le tipologie, le distanze, i perimetri ecc.,- previsti dal P.R.G., fermi restando i dimensionamenti volumetrici o di superficie.

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

i) Progettazione unitaria:

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

1) Individuazione delle modalità di intervento:

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

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche, in particolare di edifici ed impianti collettivi e di uso pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi. Si richiamano le disposizioni di cui alla Legge n. 13/89. Sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

ART. 21 - CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI

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

- a) Allineamenti: prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate delle preesistenze o dei grafici di progetto.
- b) Coni visuali significativi: prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata; limitando le altezze

delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni secondo le prescrizioni dell'Autorità comunale.

- c) Percorsi pedonali: tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.
Per il percorso ciclo - pedonale che unisce il centro a villa Guidini, in sede di progettazione dovranno essere effettuate le opportune indagini storiche al fine di rendere possibile il ripristino di un segno storico, seppur minore, ma egualmente importante.
- d) Filari alberi Alto fusto, da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.
- e) Piazze pedonali: tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati e attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1:2000 ferme restando le quantità di P.R.G.; in caso di progettazione o disposizioni comunali, una quota pari al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.
- f) Viabilità di Progetto: indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali.

ART. 22 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

Nei confronti degli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti continuano ad applicarsi le definizioni stereometriche, i parametri edilizi e quelli urbanistici propri di tali strumenti fatta salva la possibilità di apportare quelle varianti che non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 11 della L.R. n. 61/85 così come modificato dalla L.R. 47/93.

Successivamente alla decadenza dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione dei nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

Nel caso di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione, l'edificazione può essere comunque portata a termine con le modalità stabilite dal Piano Attuativo approvato, soltanto nel caso in cui l'urbanizzazione dell'area risulti completata e collaudata: diversamente è necessaria l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo nel rispetto della nuova disciplina di zona stabilita dal P.R.G.

ART. 23 - REPERTORIO NORMATIVO

- stralciato -

ART. 24 - INDAGINI GEOLOGICO

Nelle nuove aree di espansione sono prescritte le analisi generali sulle caratteristiche ai fini edificatori dovute a particolari situazioni morfologiche e litologiche del sito.

L'indagine geotecnica puntuale viene prescritta, per terreni mediocri e terreni scadenti (vedi tavola 10.9), qualora esistano carichi fondazionali particolari e, in ogni caso, ogni qualvolta l'edificio superi i due piani di altezza e per gli edifici industriali i 100 mq. di superficie ed inoltre per edifici commerciali di grosse dimensioni e pubblici edifici.

Per quanto riguarda i terreni pessimi, nella situazione attuale, si esclude qualsiasi tipo di costruzione se non preceduta da un'indagine geotecnica dettagliata.

Le aree individuate con apposita grafia rispettivamente a nord di Villa Corò ed in corrispondenza della Z.T.O. D1.3/2 presentano elementi di fragilità idraulica. Si prescrive pertanto che in sede di piano attuativo della zona D1.3/2 sia acquisito il parere del consorzio di bonifica. In tale ambito dovranno inoltre essere contenute al massimo le superfici impermeabili.

ART. 25 – ATTREZZATURE – SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE

	i f mc./mq.	I c %	h. max. ml.
a) AREE PER L'ISTRUZIONE			
1. asilo nido			
2. scuola materna			
3. scuola elementare			
4. scuola dell'obbligo			
5. scuola superiore o specializzata			
6. università			
se istituti privati	2	30	7,50
b) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE			
- <i>ISTITUZIONI RELIGIOSE</i>			
9. chiese			
10. centri religiosi e dipendenze	2	30	10
11. conventi	2	30	10
12 -			
- <i>ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE</i>			
14. museo			
15. biblioteca			
16. centro culturale		30	10
17. centro sociale e sedi associazioni	1	30	10
18. sale riunioni, mostre, ecc.		30	10
19. centro ricreativo per anziani		30	7,50
20.			

<i>- ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO, ECC.</i>			
21. cinema		30	
22. teatro		30	
23. sala manifestazioni		30	7,50
24. sala da ballo	2	30	7,50
25. spettacoli viaggianti			
<i>- ISTITUZIONI ASSISTENZIALI</i>			
27. case per anziani (R.S.A.)	2	30	12
28. alloggi per emergenze abitative	2	30	7,5
<i>- ISTITUZIONI SANITARIE</i>			
30. farmacia	2	30	7,50
31. servizio sanitario di quartiere			
32. centro sanitario poliambulatoriale			
33. casa di cura			
34. ospedale			
35. ambulatorio comunale			
<i>- SERVIZI AMMINISTRATIVI</i>			
37. municipio			
38. delegazione comunale			
39. uffici pubblici in genere	3	50	
40. banche, borse, sportelli bancari	3	50	
41.			
<i>- SERVIZI PUBBLICA SICUREZZA</i>			
43. carabinieri	3	50	
44. pubblica sicurezza	3	50	
45. vigili del fuoco	3	50	
46. caserme	3	50	
47. carceri	3	50	
48. guardia di finanza	3	50	
49. guardia forestale	3	50	
50.			
<i>- SERVIZI TELECOMUNICAZIONI</i>			
52. ufficio postale	3		
53. telefono pubblico		3	
54. impianti telefonici	3		
55. radio e televisione	3		
56. -			
<i>- SERVIZI COMMERCIALI</i>			
58. stralciato			
59. mercato		50	
60. esposizioni e fiere		50	
61. cantine sociali		30	
62. -			
<i>- SERVIZI TECNOLOGICI</i>			

63. impianti idrici			
64. impianti gas			
65. impianti enel			
66. mattatoi		30	
67. impianti depurazione			
68. impianti incenerimento			
69. impianti trattamento rifiuti			
70. pubbliche discariche			
71. magazzini comunali	1	30	7,5

- **ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO**

73. stazione ferroviaria			
74. stazione autolinee extraurbane		20	
75. stazione rifornimento e servizio		10	
76. porto			
77. porto turistico			
78. autoporto		20	
79. aeroporto			
80. -			

c) **AREE ATTREZZATURE PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT**

- 82 - area gioco bambini
- 83 - giardino pubblico di quartiere
- 84 - impianti sportivi di base
- 85 - impianti sportivi agonistici
- 86 - parco urbano
- 87 - campi da golf
- 88 - campi da tennis
- 89 - piscine
- 90 - palestre
- 91 - percorsi attrezzati
- 92 - parchi extraurbani
- 93 - verde di arredo
- 94 -

d) **AREE PER PARCHEGGI**

95 - area parcheggio			
96 - autorimesse	2	30	
97 - autosilos	2	30	
98 -			

Nei casi in cui i parametri progettuali non sono espressamente indicati, potranno essere realizzati volumi secondo necessità, purchè non in contrasto con le preesistenze limitrofe.
Distanza da strade, da confini e da edifici, come precedente art. 6.

ART. 25bis – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

1. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti è consentita nel rispetto delle normative vigenti previste dai piani regionali e provinciali di razionalizzazione della rete di

distribuzione di carburanti e dei Criteri e delle Norme tecniche per l'installazione degli impianti contenute nell'Allegato n. 1 della D.G.R. del Veneto n. 4433 del 7 dicembre 1999.

TITOLO II - INTERVENTI URBANISTICI IN ZONA AGRICOLA

ART. 26 - FONTI NORMATIVE

1. Gli interventi urbanistici nelle Z.T.O. "E" sono regolati dai seguenti provvedimenti:
 - Legge Urbanistica Regionale (L.R. -61/85);
 - L.R.n.24/85: Tutela ed edificabilità delle zone agricole;
 - L.R.n.15/91: Norme per l'esercizio dell'attività agrituristica;
 - D.9.r.n.7949/89: Determinazione dei limiti di rispetto di nuovi allevamenti zootecnico intensivi;
 - Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.c.r. 13.12.1991 n.250);
 - Piano Regionale di Risanamento delle Acque e L.R.n.33/85: Norme per la tutela dell'ambiente;
 - P.c.r.19.12.91 n.255: Piano per la prevenzione dell'inquinamento e il risanamento delle acque del bacino idrografico immediatamente sversante nella laguna di Venezia.
 - D.g.r.n.5423/92: Aree di salvaguardia delle risorse idriche ad uso idropotabile, in attuazione del D.P.R.n.236/88;
 - D.P.R.n.495/92: Attuazione del nuovo codice della strada;

ART. 27 - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI.

1. Nelle zone agricole é possibile, purché risulti ammissibile ai sensi delle norme specifiche per le sottozone, l'edificazione di fabbricati con le seguenti destinazioni d'uso:

- a) case di abitazione in funzione della conduzione di un fondo rustico;
- b) annessi rustici, collegati alla funzione produttiva del fondo rustico, compresi gli impianti di acquacoltura, gli allevamenti zootecnici non intensivi, gli impianti per la manipolazione, trasformazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli ottenuti dal fondo e dagli animali allevati su di esso;
- c) allevamenti zootecnici intensivi, così come definiti dall'art.2 lettera g) L.R.n.24/85 e dal D.g.r.n.7949/89, con le limitazioni previste dall'art.31 delle presenti N.T.A.;
- d) locali ad uso agrituristico, così come definito dalla L.R.n.15/1991;
- e) ricoveri per macchine e attrezzature agricole di imprese che svolgono lavorazioni agro-mecchaniche per conto terzi;
- f) infrastrutture fondiarie, quali strade poderali, opere di regimazione idraulica e simili;
- g) impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione del gas e simili.

2. Sono comunque escluse le industrie insalubri di prima e seconda classe, i depositi permanenti di materiali nonché tutte le attività e le destinazioni non specificatamente previste al punto precedente.

Al fine di prevenire utilizzi impropri di aree non preposte si esclude qualsiasi collegamento tra zone produttive (di cui ai precedenti artt. 9, 9bis, 11, 11bis, 12, 13 e14) e zona agricola non espressamente consentito dall'Amministrazione Comunale.

3. Per gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, individuati puntualmente nella tavola di zonizzazione del P.R.G., è consentita la variazione di destinazione d'uso, nei modi previsti al successivo art. 30.

4. Il fondo rustico di pertinenza di cui all'art.2 lettera b) della L.R.n.24/85 può comprendere anche terreni non inscrivibili in un cerchio di m.4000 di diametro - purché il collegamento funzionale tecnico-economico sia dimostrato da relazione tecnico - economica redatta secondo lo schema del piano di miglioramento aziendale, previsto dal reg. CEE n . 7 9 7 / 8 5 o sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della legge regionale 31 ottobre 1980, n. 88.

ART. 28 - LE CASE D'ABITAZIONE.

a. NUOVE COSTRUZIONI.

1. L'edificazione di nuove abitazioni disciplinata dall'art.3 della L.R.24/85 e deve essere realizzata all'interno degli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo.

2. Qualora il fondo non presenti alcun aggregato abitativo, ma solamente edifici preesistenti., le nuove abitazioni dovranno essere ubicate nelle vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione ed avere il medesimo accesso.

3. Qualora il fondo rustico comprenda aree site in zona E2 ed E3, la nuova costruzione dovrà essere edificata nella sottozona E3. Va comunque preferita l'edificazione all'interno dell'aggregato abitativo anche se presente in sottozona E2.

4. E' sempre ammessa, alle condizioni di cui all'art.6 della L.R.n.24/85, la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode di allevamenti zootecnico-intensivi, così come definiti al successivo art.31.

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

- Altezza massima: ml.7. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente.
- Distanza dai confini di proprietà: ml.5 o fino a confine, previo consenso di terzi, registrato e trascritto.
- Distanza da edifici preesistenti: ml.10 oppure in aderenza a fabbricati di proprietà; per gli allevamenti valgono i limiti fissati al successivo art.31.
- Distanza dalle strade: limiti fissati dal D.P.R.n.147/93.1 se più restrittive, indicazioni di P.R.G..

b. AMPLIAMENTI.

6. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 24 del 5 marzo 1985 e stabilmente abitati da almeno sette anni è consentito l'ampliamento fino ad un volume massimo compreso l'esistente di 800 mc nei limiti e secondo le modalità di cui agli artt. 4 e 7 della citata L.R. 24/85

7. Nel caso di ampliamento di un edificio esistente, il fabbricato dovrà adeguarsi alla tipologia esistente qualora presenti caratteristiche tipologico – architettoniche della tradizione costruttiva locale.

8. La necessità di conservare la destinazione dell'uso della parte rustica, ai sensi dell'art.4 comma 4 L.R.n.24/85 dovrà essere comprovata da perizia agronomica.

c. DESTINAZIONE AGRITURISTICA.

9. L'utilizzo ad uso agriturismo di abitazioni e di annessi rustici, da parte di soggetti autorizzati, non comporta variazione di destinazione d'uso, purché tali edifici siano censiti come rurali.

10. L'uso di annessi rustici per scopi agrituristici, da parte di soggetti autorizzati, non comporta aumento del volume massimo di cui al comma 3 art.4 della L.R.n.24/85.

11. Gli edifici da adibire ad uso agriturismo devono rispettare i parametri indicati al precedente comma 5.

12. Le aree a servizio dell'attività agrituristica sono considerate pertinenza del fondo rustico e quindi non sono soggette ai vincoli previsti per i pubblici esercizi.

ART. 29 - IL REGISTRO FONDIARIO.

1. Ai sensi dell'art.8 L.R.n.24/85 tutte le abitazioni esistenti in zona agricola determinano sui terreni dello stesso proprietario di fondo rustico un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria per l'edificazione ai sensi dell'art.3 L.R.n.24/85.

2. Ogni intervento che comporti un aumento di volume ad uso abitativo in zona agricola é ammissibile a condizione che:

- vi siano terreni disponibili, in proporzione agli indici di densità edilizia di cui al comma 1 art.3 L.R.n.24/85;
- venga istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del concessionario.

3. Per gli interventi ammissibili ai sensi degli articoli 4-7 L.R.n.24/85 il vincolo di cui al comma precedente viene comunque istituito sul fondo in proprietà al concessionario, fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria per l'edificazione ai sensi dell'art.3 L.R.n.24/85.

4. Al fine di verificare la disponibilità di terreni privi dei vincoli di cui al comma 1. del presente articolo, vengono istituiti:

- un registro fondiario con gli estremi catastali dei terreni vincolati dalle abitazioni esistenti in zona agricola;
- una planimetria catastale che individui le aree vincolate a edifici costruiti nel territorio comunale ed eventualmente in quello dei Comuni limitrofi.

5. Le particelle fondiarie del territorio comunale verranno così classificate in tre categorie:

- 1) prive di vincolo;
- 2) interamente vincolate;
- 3) parzialmente vincolate.

6. La demolizione parziale o totale del fabbricato abitativo riduce o annulla il vincolo sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente.

ART. 30 - GLI ANNESSI RUSTICI

1. La costruzione e l'ampliamento di annessi rustici é disciplinata dall'art.6 della L.R.n.24/85.
2. I nuovi annessi rustici dovranno essere costruiti entro l'aggregato abitativo del fondo rustico di pertinenza, così come definito dall'art.2 lettera h) della L.R.n.24/85 e dovranno avere il medesimo ed unico accesso.
3. Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione e l'ampliamento di annessi rustici é subordinato alla trascrizione sui registri immobiliari del vincolo di destinazione d'uso, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.6 della L.R.n.24/85.
4. I requisiti degli annessi rustici previsti dall'art. 2 lettera e) della L.R.n.24/85 devono essere comprovati da una perizia agronomica che attesti: l'idoneità tecnica., la connessione funzionale col fondo, la convenienza economica delle opere in progetto in sintonia con la circolare regionale n. 4 del 13.1.1986.
5. Il rapporto di copertura del fondo rustico (C) va calcolato considerando la somma delle superfici lorde di pavimento adibite ad annesso rustico, comprese quelle ubicate al piano interrato. La superficie fondiaria va calcolata al netto dell'e superfici ricadenti in Z.T.O. diverse da quelle
6. I rapporti di copertura massimi ammissibili per gli annessi rustici sono differenziati a seconda della qualifica del richiedente:
 - a. Richiedente senza qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale:
 - C = 2% fino ad una superficie fondiaria di 10.000 mq.
 - C = 1% per una superficie fondiaria compresa tra 10.000 mq e 50.000 mq.
 - C = 0,5% sulla superficie fondiaria eccedente 50.000 mq.
 - b. Richiedente con qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale:
 - C = 5% fino ad una superficie fondiaria di 10.000 mq.
 - C = 2% per una superficie fondiaria compresa tra 10.000 mq e 50.000 mq.
 - C = 1% sulla superficie fondiaria eccedente 50.000 mq..

Sono esclusi dal limite di copertura i seguenti annessi: serre, fungaie, impianti per acquacoltura, impianti tecnologici (sili, vasche di stoccaggio, depuratori, mangimifici a servizio dell'allevamento, concimaie e simili).

In deroga ai rapporti di copertura massimi sopracitati, si consente comunque di realizzare il rapporto di copertura del 5% per ricavo annessi rustici, solo per i fondi rustici aventi (alla data di adozione del P.R.G.), superficie fondiaria fino a mq. 1000, qualora si riscontrassero esigenze particolari dovute all'attuazione di colture intensive, previa dimostrazione della necessità degli annessi rustici mediante idonea relazione agronomica. L'edificazione degli annessi rustici per i fondi rustici aventi superficie fondiaria inferiore a mq. 1000, dovrà essere realizzata in aderenza ai fabbricati esistenti; diversa ubicazione sarà consentita solo comprovando l'impossibilità materiale al realizzo degli annessi in aderenza alle preesistenze

7. Le serre, destinate alla protezione o forzata delle colture, sono ammissibili alle seguenti condizioni:

- a. serre fisse con strutture murarie fuori terra e impianti per agricoltura specializzata (fungaie, etc.): rapporto di copertura massimo pari al 50% del fondo di pertinenza.
- b. serre fisse senza strutture murarie fuori terra: rapporto di copertura massimo pari all'80% del fondo di pertinenza.
- c. serre mobili con copertura in film plastico: potranno essere installate senza alcun limite di rapporto di copertura del fondo e senza obbligo di concessione edilizia o di comunicazione, fermo restando nelle zone sottoposte a vincolo l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge n. 431/1985. (BB AA) (Legge Galasso)

8. I limiti di rapporto di copertura di cui al comma 7 del presente articolo possono essere superati solo per le strutture necessarie alla realizzazione di piani di miglioramento dell'azienda agricola di pertinenza, presentati da imprenditori agricoli a titolo principale, regolarmente approvati ai sensi del reg.CEE n. 797/85.

9. Per gli annessi rustici non più funzionari alla conduzione del fondo, indicati con apposita grafia nella tavola di zonizzazione del P.R.G. é ammessa la variazione di destinazione d'uso, con le seguenti modalità:

- recupero del volume esistente ad uso abitativo,
- riconversione ad uso agricolo (trasformazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli derivanti dal fondo, ricovero attrezzature agricole per servizio conto terzi, etc.);

Le nuove destinazioni dovranno in ogni caso salvaguardare l'ambiente rurale e le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale.

10. La variazione di destinazione d'uso di cui al precedente comma sarà subordinata alla stipulazione da parte del concessionario di una convenzione d'uso con l'amministrazione Comunale, che determini le prescrizioni tecniche, le modalità e gli oneri degli interventi; in particolare essa dovrà prevedere il vincolo di inedificabilità di nuovi annessi rustici nel fondo di pertinenza, con esclusione di quelli indicati al precedente comma 7.

11. Gli edifici destinati ad annessi rustici devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza massima: ml.7. sono ammissibili altezze maggiori qualora indispensabili per realizzare impianti tecnologici funzionale alla conduzione del fondo; in tal caso é prescritta una relazione tecnica che motivi la necessità delle opere. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, il nuovo annesso può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente.
- Distanza dai confini di proprietà: ml. 5 o a confine, previo consenso di terzi registrato e trascritto.
- Distanza da edifici preesistenti : ml. 10 oppure in aderenza a costruzioni della medesima proprietà; é ammessa una distanza inferiore con un minimo di ml. 5 tra pareti non finestrate.
- Distanza dalle strade: limiti previsti dal D.M. n. 1404/1968.cosl come modificati dal D.P.R. n.147/93, se più restrittive indicazioni di P.R.G.. La tipologia costruttiva, la collocazione e la distribuzione degli spazi destinati ad annessi rustici deve essere funzionale alle esigenze del fondo di pertinenza ed in sintonia con le forme tradizionali dell'edilizia locale ai sensi del successivo art. 36.

Per gli allevamenti valgono i limiti fissati al successivo art. 31.

ART. 31 - GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

1. Per gli interventi edilizi riguardanti i ricoveri per animali., si applicano le norme di seguito indicate per ciascuna tipologia di allevamento. L'inizio dell'attività di allevamento, nonché qualsiasi variazione del carico di peso vivo, delle specie allevate o delle superfici dei ricoveri e degli spazi utilizzati per l'attività zootecnica deve essere comunicata al Sindaco entro trenta giorni dalla variazione.

2. ALLEVAMENTI FAMILIARI (A)

Sono definiti familiari gli allevamenti con presenza media di bestiame espressa in capi adulti pari., anche contemporaneamente, a 100 capi da cortile, 4 suini, 4 bovini, 4 equini anche cumulativamente. Si applicano i parametri riportati al comma 5 del presente articolo.

3. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI (C)

Si applicano le disposizioni dell'art. 6 della L.R. n. 24/85 e del D.g.r. 7949/1989.

Gli allevamenti zootecnici intensivi, classificabili come insediamenti produttivi ai sensi del D.9.r. 7949/89, sono i seguenti:

- allevamenti di suini con peso vivo allevato (presenza media) superiore a 200 q.li;
- allevamenti bovini con peso vivo allevato (presenza media) superiore a 900 q.li;
- allevamenti bovini con peso vivo allevato superiore a 450 q.li e inferiore a 900 q.li e con carico di peso vivo superiore a 40 q.li/ha;
- allevamenti avicunicoli con peso vivo allevato (presenza media) superiore a 100 q.li.
- allevamenti di qualsiasi specie animale con carico di peso vivo superiore a 40 q.li/ha;
- gli ospedali, le cliniche, le pensioni per piccoli, medi e grandi animali.

Per la realizzazione o l'ampliamento di fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi, così come definiti al presente comma, il progetto dovrà essere accompagnato dai seguenti elaborati:

- elaborato tecnico-agronomico sulla gestione delle deiezioni;
- elaborato agronomico- urbanistico;
- piano di concimazione per la distribuzione dei liquami zootecnici o relazione sull'attività di spargimento dei liquami su suolo agricolo, ai sensi dell'allegato D al P.R.R.A..

In caso di distribuzione agronomica delle deiezioni prodotte ogni variazione del fondo oggetto di spargimento deve essere comunicata all'Amministrazione Comunale.

4. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI (B): sono tutti gli allevamenti non compresi nelle precedenti categorie A e C.

5. Distanze allevamenti (ricoveri, concimaie e vasche di stoccaggio):

Dc - dai confini di proprietà

Ds - dalle strade

Df - dai fabbricati

Dab - dalle abitazioni

Dn - da nuclei ISTAT

Dal - da allevamenti intensivi

Dz - da zone extra-agricole (Z.T.O. A-B-C-F)

Dp - da pozzi ad uso idropotabile pubblici

H - altezza massima.

TIPOLOGIA ALLEVAMENTO

	A	B	C
Dc	10	10	Dgr 7949/89
Ds	D.M. n. 1404/68 e D.P.R. n. 147		26.4.93
Df	10	20	Dgr 7949/89
Dab	25	30	Dgr 7949/89
Dn	--	--	Dgr 7949/89
Dal			500
Dz	20	50	Dgr 7949/89
Dp	200	200	500
H	7	7	7

I limiti di distanza sopra riportati si applicano anche agli ampliamenti di attività esistenti.

E' ammessa deroga alle distanze ed alle altezze massime esclusivamente in caso di realizzazione di impianti tecnologici a servizio di allevamenti, in adeguamento a norme di legge.

6. La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici produttivi é reciproca; essa deve essere rispettata sia in caso di nuovi insediamenti zootecnici o di loro ampliamento, sia in caso di nuove residenze civili.

7. Allevamenti in zona impropria: gli insediamenti zootecnici comunque presenti in zona diversa da quella agricola, ad eccezione di quelli familiari, sono considerati in zona impropria e quindi da trasferire; sono ammessi i seguenti interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamenti tecnologici previsti da specifiche norme di carattere igienico sanitario; é comunque vietato qualsiasi aumento del carico di peso vivo esistente. Gli allevamenti da trasferire individuati in tavola del P.R.G. devono essere dismessi o trasferiti in zona idonea, salvo che vengano adottate tecnologie atte a ridurre l'impatto ambientale entro i limiti più restrittivi previsti dalle norme vigenti.

In caso di trasferimento o di cessazione dell'attività di allevamenti individuati nella tavola n. 13 allegata alla variante come "allevamenti zootecnici da bloccare" o "allevamenti zootecnici da trasferire" è ammesso il recupero ad uso abitativo, mediante demolizione e ricostruzione, del volume dei fabbricati ad uso ricovero dismessi, con il limite di 1.200 mc.

8. Allevamenti in zona ad elevata concentrazione zootecnica: in attuazione al Piano per il disinquinamento della Laguna di Venezia, nella zona identificata in tavola di zonizzazione del P.R.G. come area ad elevata concentrazione zootecnica, vengono posti i seguenti limiti:

- divieto di nuovi insediamenti zootecnici intensivi (ex D.g.r.7949/89);
- per insediamenti zootecnici intensivi esistenti sono ammessi i seguenti interventi manutenzione ordinaria e straordinaria; adeguamenti tecnologici previsti da specifiche norme di legge, compresa la copertura di superfici a grigliato, già destinate all'allevamento alla data di adozione della presente variante; é comunque vietato qualsiasi aumento del carico di peso vivo esistente e delle superfici coperte destinate a ricovero degli animali.

9. Allevamenti da bloccare: sono gli insediamento zootecnici non intensivi presenti in zona impropria: sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria; adeguamenti tecnologici previsti da specifiche norme; é comunque vietato qualsiasi aumento del carico di peso vivo esistente e delle superfici coperte destinate a ricovero degli animali.

ART. 32 - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO

1. Le zone territoriali omogenee agricole vengono suddivise nelle seguenti sottozone:
- sottozone E/2: sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.
 - sottozone E/2T: aree di tutela ambientale e produttiva;
 - sottozone E/3: sono aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzabili contemporaneamente per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.
 - sottozone E/4: sono aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative.- utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

ART. 33 - SOTTOZONE E/2 ed E/2T

1. Sono consentiti gli interventi previsti dall'art.11 comma 5 L.R.n.24/85. L'ubicazione degli edifici in progetto e l'accesso alla pubblica via dovranno essere conformi alle norme di attuazione del nuovo codice della strada ed in particolare dovranno garantire la sicurezza della circolazione.

2. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate all'interno degli aggregati abitativi esistenti o, qualora non vi siano tali aggregati, in ambiti che garantiscano la massima integrità del territorio agricolo.

3. Ai sensi del secondo comma art. 3 L.R. n. 24/85 é possibile realizzare nuove case di abitazione con superfici fondiarie minime ridotte di un terzo, qualora l'intervento edilizio sia previsto da un piano di miglioramento aziendale approvato dal competente Ispettorato Regionale all'Agricoltura, secondo le norme applicative del reg. CEE n. 797/85.

4. E' possibile, fatte salve le prescrizioni e le norme di cui all'art. 31 delle N.T.A., la costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi.

5. Ai fini di una effettiva tutela dell'integrità dell'assetto fondiario, ai sensi dell'art. 23 delle N.T.A. del P.T.R.C., in caso di realizzazione di opere a rete la progettazione dovrà conservare l'integrità territoriale delle aziende agricole vitali, anche mediante interventi di ricomposizione fondiaria su iniziativa ed a carico dell'Ente esecutore delle opere.

6. Nelle aree di tutela del sistema ambientale E/2T, vanno altresì salvaguardati e valorizzati tutti i segni tipici del paesaggio agrario ed in particolare:

- vanno tutelate le alberate presenti lungo i corsi d'acqua e le strade ripristinando i tratti eventualmente abbattuti utilizzando essenze arboree locali nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo art. 40. E' fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare gli esemplari esistenti: compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti. E' comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante secondo gli usi locali.
- è fatto divieto di alterare i corsi d'acqua; è altresì vietata la costruzione di rivestimento artificiale dell'alveo dei corsi stessi.
- in via generale va mantenuta, potenziata e, ove possibile, ripristinata la "naturalità dei luoghi"; a tale scopo va salvaguardato l'attuale assetto fondiario tutelando i segni, ove ancora visibili, dell'antica centuriazione.
- non sono consentiti interventi di bonifica, movimenti terra e scavi (ad esclusione degli interventi di miglioramento fondiario a scopi agricoli) suscettibili di alterare in modo

irreversibile l'ambiente, nonché l'apertura di cave e la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo.

ART. 34 - SOTTOZONE E/3

1. Sono consentiti gli interventi previsti dagli articoli 3,4,5,6,7 della L.R. n.24/85, nel rispetto dei seguenti requisiti:

- la nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dell'aggregato abitativo esistente; l'eventuale nuovo aggregato abitativo costituito con l'intervento dovrà essere conseguente per orientamento, tipologia edilizia e dimensionamento a quelli di interesse ambientale limitrofi;
- non é ammessa la costruzione o l'ampliamento di allevamenti zootecnici e di impianti di acquacoltura, così come definiti all'art.2 lettera 9) della L.R. n.24/85 e dal D.g.r.7949/89; le attività esistenti sono considerate-incompatibili e da trasferire ai sensi dell'art. 31 delle presenti N.T.A.
- non é ammessa la costruzione o l'ampliamento di insediamenti di tipo agro-industriale;
- l'ubicazione degli edifici in progetto e l'accesso alla pubblica via dovranno essere conformi alle norme di attuazione del nuovo codice della strada ed in particolare dovranno garantire la sicurezza della circolazione; a questo fine il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può imporre prescrizioni particolari, anche in parziale deroga alle presenti norme;

2. La realizzazione di una seconda casa di abitazione é ammissibile alle condizioni previste dall'art. 5 L.R. n. 24/85; in particolare dovrà essere costituito un vincolo decennale soggetto a trascrizione a cura del concessionario, per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e non locazione a soggetti diversi da persone appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

ART. 35 - SOTTOZONE E/4

1. In queste zone sono ammessi ampliamenti di edifici residenziali unifamiliari esistenti fino al 30% del volume residenziali, con un massimo di 150 mc. E' altresì ammesso l'ampliamento di edifici ad uso artigianale, purché compatibili con la residenza fino ad una superficie coperta massima compreso l'esistente di mq. 250 nonché il recupero a fini residenziali dei volumi rustici, esistenti alla data di adozione della Variante, non più utilizzati.

2. Nei lotti ineditati individuati in modo puntuale nella tavola del P.R.G. è ammessa la costruzione di abitazioni con un volume massimo di mc. 800 per ciascun lotto e nel rispetto dei parametri indicati al comma 5 art. 28 N.T.A. .

3. I nuovi edifici dovranno integrarsi alle preesistenze, oltre che per la tipologia ed i materiali, anche attraverso il razionale uso degli spazi comuni (accessi, cortili, etc.).

4. Non é ammessa la costruzione o l'ampliamento di allevamenti zootecnici e di impianti di acquacoltura, così come definiti all'art.2 lettera g) della L.R. n.24/85 e dal D.g.r.7949/89; le attività esistenti sono considerate incompatibili e da trasferire ai sensi dell'art. 31 delle presenti N.T.A.

5. Non é ammessa la costruzione o l'ampliamento di insediamenti di tipo agro-industriale.

ART. 36 – MODALITÀ E TIPOLOGIE D'INTERVENTO IN ZONA AGRICOLA

1. L'edificazione in zona agricola deve essere realizzata in armonia con le caratteristiche architettoniche e con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.
2. La costruzione di nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti degli edifici esistenti, dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente, evitando movimenti di terra tali da alterare l'originaria morfologia; dovranno inoltre essere realizzati nel rispetto delle tipologie edilizie e dell'uso dei materiali caratteristici dei luoghi.
3. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso adeguarsi alle caratteristiche architettoniche e formali dei fabbricati esistenti.
4. Si danno le seguenti prescrizioni circa le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi edifici residenziali, annessi rustici e degli interventi su quelli esistenti.
 - a. La forma planivolumetriche dovranno essere semplici, di norma a pianta rettangolare, con due piani fuori terra, tetto a due o a quattro falde con pendenza non superiore al 40%, con sporgenza massima pari a ml. 1,00. Il manto di copertura dovrà essere in coppi o tegole con analogo impatto visivo. Per particolari tipologie di allevamento e/o colture forzate il Responsabile dell'UTC, sentita la C.E.C., potrà comunque autorizzare finiture diverse che dovranno comunque armonizzarsi con il contesto ambientale circostante.
 - b. Le finiture esterne dovranno essere di tipo tradizionale; in particolare gli intonaci esterni dovranno essere del tipo a civile, con coloriture di uso tradizionale.
 - c. Per i fabbricati residenziali i serramenti e gli scuri dovranno essere in legno; non saranno ammesse persiane avvolgibili, controfinestre esterne e serramenti metallici in genere.
 - d. Non sono ammessi poggiosi aggettanti, pensiline, scale esterne. Eventuali deroghe potranno essere ammesse per interventi di adeguamento funzionale degli edifici per portatori di handicap e/o disabili qualora non vi sia alcuna soluzione idonea.
 - e. Le aree a corte, a cortile, ad aia, gli elementi puntuali e significativi esistenti dovranno essere salvaguardati e valorizzati.
 - f. Non sono ammesse rampe di accesso ai locali interrati.
5. Le recinzioni dei fondi rustici devono essere giustificate da particolari necessità tecniche e di protezione di colture e allevamenti di pregio. Sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici. Dovranno essere utilizzati materiali locali con preferenza per le siepi. L'altezza delle recinzioni opache non potrà superare 0.50 ml.; l'altezza totale non dovrà superare 1.80 ml..
6. Contestualmente all'esame degli interventi edilizi urbanistici proposti, l'Amministrazione Comunale potrà valutare anche la relativa situazione inerente gli accessi, la viabilità e gli aspetti idraulici e se riterrà opportuno, potrà richiedere le integrazioni o gli adeguamenti ritenuti necessari.

ART. 37 - DISTANZE DA CORSI D'ACQUA

1. Ai sensi dell'art. 27 della L.R. n.61/85 le fasce di rispetto fluviale vengono così determinate:

- ml. 50 per il fiume Zero;
- ml. 25 per il Rio Zermanson, Rio Rivolo e Rio Vernise;
- ml. 10 per gli altri corsi d'acqua pubblici.

2. Nelle fasce di rispetto sopra determinate: - vengono applicate le prescrizioni di cui al successivo art. 38 comma 2;

- non sono ammessi nuovi allevamenti zootecnici.

3. Le distanze minime di nuove costruzioni dai corsi d'acqua, salvo diversa specificazione per le singole zone, sono quelle indicate al precedente comma 1..

4. Le suddette fasce e le distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, dal ciglio dello specchio del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura e a partire dal limite dell'area demaniale nel caso essa risulti maggiore di quella indicata nel presente paragrafo.

ART. 38 - AREE DI TUTELA DEI POZZI AD USO IDROPOTABILE

1. Ai sensi del D.P.R. n. 236/88 vengono istituite le zone di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile pubblico, di raggio pari a ml. 200, rispetto al punto di captazione. Le aree comprese entro i primi 10 ml. sono classificate di tutela assolute e pertanto sono inedificabili.

2. Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività:

- dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersioni nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- distribuzione di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame;
- insediamento di fognature e pozzi perdenti.

ART. 39 - LA TUTELA DELL'AMBIENTE E LA VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

1. L'intero territorio comunale é classificato, ai sensi dell'art. 12 delle N.T.A. del P.T.R.C., area ad elevata vulnerabilità ambientale per la tutela delle risorse idriche. Nelle aree di tutela del sistema ambientale individuate in TAV. n. 13 allo scopo di favorire, ai sensi dell'art. 32 N.T.A. del P.T.R.C., la conservazione del paesaggio agrario vengono attuate le seguenti prescrizioni:

- a) è consentito la ceduzione delle siepi e delle alberate, secondo i turni consueti nella zona;

- b) è vietata l'estirpazione di siepi e alberature, salvo quanto previsto al successivo comma 2;
c) è vietato qualsiasi intervento che modifichi il regime, il percorso e la composizione delle acque, fatta eccezione per quelli relativi ad opere di difesa idrogeologica, per il soddisfacimento di fabbisogni idropotabili.

2. Sono ammessi interventi in deroga a quanto previsto ai precedenti punti a e b, per inderogabili esigenze attinenti opere di pubblica utilità e/o per esigenze fito-sanitarie o nel caso vengano attuati mediante un piano di ricomposizione fondiaria. Tale piano può prevedere anche l'estirpazione di vegetazione spontanea, fino ad un massimo del 50% di quella esistente, purché venga compensata con rimpianto di essenze autoctone scelte in base ai criteri stabiliti al successivo art. 40, su una superficie almeno doppia di quella oggetto di estirpazione. Il piano di ricomposizione fondiaria va presentato dai proprietari interessati anche riuniti in forma di Consorzio, all'Amministrazione Comunale, che ne approverà l'esecuzione con motivata delibera, sentita la Commissione Edilizia.

3. Anche se non espressamente individuati nelle tavole di Piano devono inoltre essere salvaguardati ed opportunamente valorizzati tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario ed in particolare:

- capitelli, icone e vecchi affreschi murari;
- pozzi, fontane ed opere idrauliche;
- recinzioni in pietra e/o laterizio;
- percorsi rurali e ponticelli;
- alberi di interesse storico e/o ambientale.

ART. 40 - CRITERI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE A VERDE

1. Per le sistemazioni a verde nelle Z.T.O. "E" e nelle aree a verde attrezzato si dovranno impiegare specie autoctone o naturalizzate, di buon adattamento alle condizioni pedoclimatiche del territorio in esame; a tal fine almeno l'80% delle piante arboree poste a dimora dovrà appartenere a specie comprese nella lista di seguito riportata:

a. Specie a foglia caduca:

Acer campestre	oppio
Acer monspessulanum	acer minore
Acer pseudoplatanus	acero di monte
Acer platanoides	acero riccio
Alnus glutinosa	ontano nero
Carpinus betulus	carpino bianco
Celtis australis	bagolaro
Cercis siliquastrum	albero di Giuda
Corylus avellana	nocciolo
Crataegus monogyna	biancospino comune
Crataegus oxyacantha	biancospino selvatico
Fraxinus angustifolia	frassino
Fraxinus ornus	orniello
Fraxinus excelsior	frassino
Juglans regia noce	comune
Ligustrum volgare	ligustro comune

Morus alba	gelso
Morus nigra	moro
Ostrya carpinifolia	carpino nero
Platanus spp.	platano
Populus alba	pioppo bianco
Populus nigra	pioppo nero
Populus tremula	pioppo tremolo
Prunus avium	ciliegio selvatico
Prunus padus	pado
Prunus spinosa	prugnolo
Quercus pubescens	roverella
Quercus robur	farnia
Robinia pseudoacacia	robinia comune
Salix alba salice	salice bianco
Salix cinerea	salice grigio
Salix incana	salice ripaiolo
Salix purpurea	salice porporino
Salix viminalis	salice da vimini
Sorbus domestica	sorbo domestico
Sorbus torminalis	ciavardello
Tilia cordata	tiglio selvatico
Tilia platyphyllos	tiglio nostrale
Ulmus minor	olmo minore

b. specie sempreverdi:

Juniperus communis	ginepro	
Laurus nobilis	alloro	
Quercus ilex	leccio	leccio
Taxus baccata	tasso	

2. Eventuali progetti di sistemazione a verde in deroga al precedente comma dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale e sottoposte al parere della Commissione Edilizia, che ne valuterà la congruità rispetto alle caratteristiche pedoclimatiche e paesaggistiche del sito.

3. I ricoveri per il bestiame e gli annessi rustici dovranno essere adeguatamente schermati con cortine arboree, in relazione agli spazi pubblici su cui prospettano.

ART. 41 - REGOLAMENTO PER LA DIFESA E L'ASSETTO DEL TERRITORIO

In tutto il territorio comunale l'utilizzo dei fossati di scolo delle acque piovane, la loro corretta manutenzione e la loro tutela sono disciplinate dall'apposito Regolamento per la Difesa e l'Assetto del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 4 del 20 febbraio 2001.

INDICE:

ART. 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE	2
ART. 2 - ELABORATI DI P.R.G.....	3
ART. 3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	4
ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO	4
ART. 5 - ZONE A E A1 - CENTRI STORICI / VILLE E COMPLESSI MONUMENTALI	7
ART. 6 - ZONE B – RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	9
ART. 7 - ZONE C1 - RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE.....	12
ART. 8 - ZONE C2 – RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.....	17
ART. 9 - ZONE D1.1 E D1.2 – ARTIGIANALI INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO.....	19
ART. 9 BIS - ZONE D1.3 E D1.4 – ARTIGIANALI INDUSTRIALI DI ESPANSIONE.....	21
ART. 10 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE PRODUTTIVO	23
ART. 11 - ZONE D2.1 E D2.2 – COMMERCIALE DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO.....	25
ART. 11BIS - ZONE D2.3 – COMMERCIALE DIREZIONALE DI ESPANSIONE	26
ART. 11TER - ZONE D2.4 COMMERCIALE RISERVATA A SERVIZI PER LA VIABILITÀ	28
ART. 12 - ZONE D 4 – AGROINDUSTRIALE	28
ART. 13 - ZONE D3 - TURISTICO RICETTIVE.....	29
ART. 14 - ZONE D5 – PER ATTIVITÀ DI AUTOTRASPORTO	30
ART. 15 - ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO.....	31
ART. 16 - ZONE SIGNIFICATIVE.....	31
ART. 17 - GENERALITÀ DEGLI INTERVENTI.....	32
ART. 18 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO	33
ART. 19 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE.....	36
GRADO 1 - RISANAMENTO CONSERVATIVO	36
GRADO 2 - RESTAURO FILOLOGICO	36
GRADO 3 - RESTAURO PROPOSITIVO	37
GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A"	37
GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B"	37
GRADO 6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE.....	37
GRADO 7 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	37
GRADO 8 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	38
GRADO 9 - DEMOLIZIONE.....	38
ART. 20 – MODI DI INTERVENTO.....	38
ART. 21 - CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI.....	41

ART. 22 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE	42
ART. 23 - REPERTORIO NORMATIVO	42
ART. 24 - INDAGINI GEOLOGICO	43
ART. 25 – ATTREZZATURE – SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE	43
ART. 25BIS – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.....	45
TITOLO IL - INTERVENTI URBANISTICI IN ZONA AGRICOLA.....	47
ART. 26 - FONTI NORMATIVE.....	47
ART. 27 - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI.....	47
ART. 28 - LE CASE D'ABITAZIONE.	48
ART. 29 - IL REGISTRO FONDIARIO.	49
ART. 30 - GLI ANNESSI RUSTICI	50
ART. 31 - GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI	52
ART. 32 - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO	54
ART. 33 - SOTTOZONE E/2 ED E/2T	54
ART. 34 - SOTTOZONE E/3.....	55
ART. 35 - SOTTOZONE E/4.....	55
ART. 36 – MODALITÀ E TIPOLOGIE D'INTERVENTO IN ZONA AGRICOLA.....	56
ART. 37 - DISTANZE DA CORSI D'ACQUA	57
ART. 38 - AREE DI TUTELA DEI POZZI AD USO IDROPOTABILE.....	57
ART. 39 - LA TUTELA DELL'AMBIENTE E LA VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO.....	57
ART. 40 - CRITERI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE A VERDE	58
ART. 41 - REGOLAMENTO PER LA DIFESA E L'ASSETTO DEL TERRITORIO.....	59