

COMUNE DI
PIAZZOLA SUL BRENTA
PADOVA

P.R.G.

Versione aggiornata AGOSTO 2009

NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTAZIONE

arch. Vasco Camporese
arch. Piergiorgio Tombolan

UFFICIO TECNICO COMUNALE

arch. Danilo Rossetto
arch. Fabio Toniati

SINDACO

dott. Dino Cavinato

COLLABORATORI TECNICI

arch. Italo Tussardi
arch. Giovanni Burlini

SEGRETARIO GENERALE

dott. Antonio L'Arco

ASS. ALL'URBANISTICA

dott. Renzo Cortese

98- NTA-1.doc/PRG -15/07/1998

Con le modifiche apportate dalla Giunta Regionale con Delibera di approvazione (D.G.R. n° 1615, del 11 aprile 2000) - Le modifiche vengono così identificate:

- (....) Testo eliminato ;
- in corsivo vengono identificate le parti aggiunte

VARIANTI ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE:			
1	Variante 3/2000	Adottata con deliberazione del CC n.36 del 07.08.2000 e approvata con deliberazione di CC. n. 52 del 22.11.2000	Modifica della scheda n.3 relativa alla ex Scuola elementare di Presina
2	Variante 4/2000	Adottata con deliberazione del CC n.37 del 07.08.2000 e approvata con deliberazione di CC. n.53 del 22.11.2000	Modifica dell'art.26
3	Variante 2/2001	Adottata con deliberazione del CC n.16 del 12.03.2001 e approvata con deliberazione n. 41 del 19.06.2001	Modifica dell'art.21
4	Variante 5/2001	Adottata con deliberazione del CC n.17 del 12.03.2001 e approvata con deliberazione n. 2173 del 02.08.2002	Modifica degli articoli: 4-5-7-9-10-11-11/bis-17-18-19-22-23-31-32-33-35-39-40-41-43-45- modifica scheda 52 inserimento scheda 54
5	Variante 6/2001	Adottata con deliberazione del CC n.18 del 12.03.2001 e approvata con deliberazione di CC. n. 42 del 19.06.2001	Modifica scheda "A" ditta Grendene frazione di Isola Mantegna
6	Variante 7/2001	Adottata con deliberazione del CC n.57 del 05.10.2001 e approvata con D.R.G.V. n. 2174 del 02.08.2002	Modifica degli articoli: 12/bis-13 – repertorio normativo delle attività e repertorio degli edifici dismessi in zona agricola inserimento nuove schede- Modifica schede attività n.18-30-35 inserimento schede attività A1-A2-A3 individuazione edifici dismessi R4-R5-R6-R7-R8-R9-R10-R11-R12-R13
7	Variante 12/2003	Adottata con deliberazione del C.C. 24 del 18.3.2003 e approvata con DGRV. N.381 del 13.02.2004 controdeduzioni con D.C.C. n. 15 del 06.04.2004 e approvata definitivamente con DGRV. N.2949 del 17.09.2004	Modifica alle N.TA..articoli Art.7-9-10-31-43. Repertorio normativo, repertorio degli edifici dismessi in zona agricola modifica scheda R1
8	Variante 13/2003	Adottata con deliberazione del C.C. 51 del 31.07.2003 e approvata con DGRV. N.2684 del 20.09.2005	Modifica alle N.TA..articoli Art.17-31-33, viene introdotto in nuovo art. 18/BIS. Repertorio normativo, repertorio degli edifici dismessi, repertorio lotti puntuali, schede edifici valore culturale in centro storico
9	Variante 20/2005	Adottata con deliberazione del C.C. 10 del 28.02.2005 approvata con DGRV n. 259 del 06.02.2007	Modifica alle N.TA..articoli Art.7-24, repertorio lotti puntuali, schede edifici produttivi ex LR 11/87
10	Variante 24/2006	Adottata con deliberazione del C.C. n.09 del 02.02.2006 e approvata con deliberazione del C.C., n.24 del 27/04/2006	Modifica alle N.TA. - Art.25;

FILE:D:\VARIANTI AL PRG\DVD\PRG ADEGUATO\PRG agosto 2009\NTA\NTA AGG. AGOSTO 2009.doc

INDICE

- TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE	6
Art. 2	FINALITA' E CONTENUTI DEL P.R.G.	6
Art. 3	ELABORATI DEL P.R.G.	7
Art. 4	NATURA ED EFFICACIA DELLE DISPOSIZIONI	7
Art. 5	ATTUAZIONE DEL P.R.G.	8
Art. 6	INTERVENTI DIRETTI NON SOGGETTI A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO	9
Art. 7	INTERVENTI MEDIANTE STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO	10
Art. 8	PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO	15
Art. 9	PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	15
Art. 10.	PARCHEGGI	20
Art. 11	NORME GENERALI PER L'EDILIZIA ESISTENTE	21
Art. 11/bis	RECUPERO DE SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI	22
Art. 12	NORME SPECIFICHE PER L'EDILIZIA ESISTENTE DA MANTENERE, UTILIZZATA PER ATTIVITA' DI TIPO INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE, ALBERGHIERO (L.R. n° 11/87)	25
Art. 12/bis	ATTIVITA' DI TIPO INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, IN ZONA IMPROPRIA CONFERMATE (L.R. 61/85 - art. 30)	27
Art. 13	EDIFICI CON ATTIVITA' AGRICOLE DISMESSE	31
Art. 14	DISPOSIZIONI PER LE DISTANZE	33
Art. 15	INDIRIZZI PER GARANTIRE LE PERMEABILITA' DEI SUOLI	34

**- TITOLO II° -
DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI**

Art. 16	COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	35
Art. 17	STRUTTURA STORICA	35
Art. 18	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TUTELA PER GLI EDIFICI DI VALORE CULTURALE INTERNI ED ESTERNI ED ESTERNI ALLA ZONA "A"	43
Art. 18/BIS	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI IMMOBILI PRIVI DI VALORE CULTURALE INTERNI ALLA ZONA "A"	60
Art. 19	STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE	61
Art. 20	ZONA "B" RESIDENZIALE	64
Art. 21	ZONA "C1" RESIDENZIALE	65
Art. 22	ZONA "C1.1" RESIDENZIALE ESTERNA AI CENTRI URBANI	66
Art. 23	ZONA C2 RESIDENZIALE	67
Art. 24	STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI - INDUSTRIALI	68
Art. 25	ZONA "D1" - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE	69
Art. 26	ZONA "D1.1" ARTIGIANALE - INDUSTRIALE	69
Art. 27	ZONA "D2" PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE	70
Art. 28	ZONA "D3" PER ATTIVITA' TERZIARIE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO	71
Art. 29	ZONA "D4" PER ATTIVITA' AGROINDUSTRIALI (STRALCIATO)	71
Art. 30	INSEDIAMENTI IN ZONA AGRICOLA: SOTTOZONE "E2", "E3", "E2 speciale"	72
Art. 31	DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA	72
Art. 32	AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	79

Art. 33	SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	81
---------	-------------------------------	----

**- TITOLO III° -
DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA AMBIENTALE**

Art. 34	COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE	84
---------	-----------------------------------	----

Art. 35	AMBITO PER LA FORMAZIONE DEL PARCO DEL BRENTA	84
---------	---	----

Art. 36	DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE SOTTOZONE “E2”, “E3” DI TUTELA INTERNE ED ESTERNE AL PARCO DEL BRENTA	88
---------	---	----

Art. 37	FILARI ALBERATI DI PREGIO MONUMENTALE O DI VALORE STORICO - AMBIENTALE	89
---------	---	----

Art. 38	VIALE ALBERATO CHE CONDUCE ALLA VILLA CONTARINI	89
---------	--	----

Art. 39	PARCHI E GIARDINI STORICI E SPAZI SCOPERTI PRIVATI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE	90
---------	---	----

Art. 40	CORSI D’ACQUA MINORI E RELATIVE ZONE DI TUTELA	90
---------	--	----

Art. 41	INDIRIZZI PER LA MITIGAZIONE DEGLI INQUINAMENTI AMBIENTALI	91
---------	---	----

**- TITOLO IV° -
DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA DELLA MOBILITA’**

Art. 42	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’	93
---------	---------------------------------	----

Art. 43	NORME SPECIFICHE PER LE INFRASTRUTTURE VIARIE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	93
---------	---	----

**- TITOLO V° -
DISPOSIZIONI PARTICOLARI E TRANSITORIE**

Art. 44	DISCIPLINA DELLE STRUTTURE NEL SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE	95
---------	---	----

Art. 45	IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI	95
---------	---	----

Art. 46	(contenuto spostato nell’Art. 31)	96
---------	------------------------------------	----

Art. 47	VALIDITA’ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI IN ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PREVIGENTE	96
---------	--	----

Art. 48	POTERI DI DEROGA PER EDIFICI E/O IMPIANTI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO	96
	NOTE ALLA VARIANTE N. 17/04 - Allegato A1 alla Dgr n.526 del 06 marzo 2007	97
	NOTE ALLA VARIANTE N. 18/04 - Allegato A1 alla Dgr n.192 del 08 maggio 2007	99

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione statale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento - P.T.R.C. e quella specificata negli elaborati del Piano Regolatore Generale - P.R.G.

Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme di Attuazione.

ART. 2. FINALITA' E CONTENUTI DEL P.R.G.

Il P.R.G., redatto sulla base delle disposizioni statali e regionali, è diretto:

- a) alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio comunale;
- b) alla valorizzazione del patrimonio culturale e ambientale con ripristino delle qualità deteriorate;
- c) al riordino e alla riqualificazione della struttura insediativa del centro capoluogo e degli altri centri urbani;
- d) al miglioramento della mobilità di connessione con la rete provinciale e di relazione tra i centri della struttura insediativa comunale.

I contenuti del P.R.G. sono organizzati nei seguenti sistemi strutturali:

- sistema insediativo, comprendente le Zone Territoriali Omogenee di tipo A,B,C,D,F;
- sistema ambientale comprendente le Zone Territoriali Omogenee di tipo E, F;
- sistema della mobilità.

Per ciascun sistema, il P.R.G. definisce:

- i tipi e le modalità di intervento ammissibili e/o prescritte;
- le utilizzazioni compatibili;
- le destinazioni d'uso attivabili e/o da attivare.

ART. 3 - ELABORATI DEL P.R.G.

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

- TAV. 13.1 Planimetria del P.R.G. del territorio comunale , scala 1: 5.000
- TAV. 13.2 Planimetria del P.R.G. con le reti tecnologiche, scala 1: 5.000
- TAV. 13.3 Planimetrie del P.R.G. delle "Zone Significative", scala 1: 2.000
- TAV. 13.3.1 Planimetria del P.R.G. del Centro Storico, del capoluogo con la classificazione delle Unità Edilizie scala 1: 2.000
- TAV. 14 Verifica del dimensionamento con allegata tabella di verifica.

- **NORME DI ATTUAZIONE** con allegati:
 - Repertorio Normativo - (all. sub A);
 - Repertorio Normativo delle Attività - (all. sub B);
 - Schede di Progetto in Zona Edificata di Riqualificazione - (All. sub. C).

- **REGOLAMENTO EDILIZIO**

- **RELAZIONE GENERALE**

ART. 4 - NATURA ED EFFICACIA DELLE DISPOSIZIONI

Le disposizioni del P.R.G. sono espresse in forma di:

- a - **vincoli**, che obbligano a rispettare le imposizioni date dal piano;
- b - **prescrizioni**, che obbligano ad adeguare le azioni al dettato delle prescrizioni stesse;
- c - **indirizzi** , rappresentati da suggerimenti di cui tengono conto i destinatari del piano con possibilità, peraltro, di discostarsi motivatamente.

Disposizioni per le Zone Significative e del Repertorio Normativo

Le disposizioni date per le “Zone Significative” e quelle date dai Repertori Normativi e dalle Schede di Progetto, prevalgono sulla normativa stabilita per le singole zone ed aree. Salvo quanto disposto dall’Art. 7 per gli strumenti urbanistici attuativi, le indicazioni della Tav. 13.3 per le "aree inedificate, interne alle zone di completamento," vanno intese come indirizzi.

Le soluzioni urbanistiche rappresentate nella Tav. 13.3, riferite alle zone omogenee C2 di espansione e D1.1, vanno intese come indirizzi alla progettazione.

Non può essere diminuita la superficie degli spazi pubblici o di uso pubblico , indicata nella Tav. 13.3, ovvero prevista nel Repertorio Normativo (che comunque dovrà assolvere gli standards urbanistici).

Per le altre indicazioni grafiche della Tav. 13.3, il grado di efficacia indicato in legenda è il seguente:

- (P) - **prescrizioni** per gli interventi diretti e per gli strumenti urbanistici attuativi
- (I) - **indirizzi** per tutti gli interventi di attuazione del P.R.G.
- (I/P)- **indirizzi** per gli strumenti urbanistici attuativi
 - **prescrizioni** per gli interventi diretti

Letture delle disposizioni espresse nelle planimetrie del P.R.G.

- Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal Piano Regolatore Generale e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni in scala 1:5000 del Piano Regolatore Generale sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
- In sede di attuazione del Piano Regolatore Generale, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
- Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del P.R.G. e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.
- Qualora vi sia contrasto tra elaborati grafici a scala diversa, prevalgono le previsioni dei grafici a scala con denominatore minore.

ART. 5 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

1) - interventi diretti

- Concessioni edilizie;
- Autorizzazioni edilizie;
- (...)
- Denuncia di inizio attività edilizia;
- Approvazione di progetti di opere pubbliche

2) - strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica

- Piani Particolareggiati
- Piano per l'Edilizia Economica Popolare
- Piani per Insediamenti Produttivi
- Piani di Recupero di iniziativa pubblica

3) - strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata

- Piani di Lottizzazione

- Piani di Recupero di iniziativa privata
- 4) **Prescrizioni costruttive generali – Rinvio al regolamento edilizio**
- Tutti gli interventi, devono rispettare le prescrizioni del “Regolamento Edilizio - tutela ambientale”,

Il P.R.G. individua nelle planimetrie di piano e/o nelle presenti norme e/o nel Repertorio Normativo, le parti di territorio:

- soggette alla preventiva formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, comprendente anche aree non contigue;
- edificabili mediante interventi diretti e mediante strumenti urbanistici attuativi;
- definite “zone degradate” al fine di applicare la L. 457/ 1978.

In tutte le zone ed aree, l’attuazione del P.R.G. può avvenire sia mediante interventi diretti, sia mediante la formazione di strumenti urbanistici attuativi.

Le **densità territoriali di zona** e le **densità fondiariae** utilizzate negli interventi edilizi di nuova costruzione non devono essere inferiori al 75% delle densità massime stabilite per le singole zone.

ART. 6 - INTERVENTI DIRETTI NON SOGGETTI A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

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

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

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

Il Comune si riserva la facoltà di subordinare gli interventi diretti alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale di:

- 1 - progetti di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
- 2 - progetti di coordinamento urbanistico in ambiti di progettazione unitaria, di cui al successivo Art. 8.

ART.7- FORMAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

A. Ambito Territoriale

L'ambito territoriale dei singoli strumenti urbanistici attuativi è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale prima della formazione dello strumento attuativo, ovvero, in sede di Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G. La determinazione preliminare dell'ambito può comprendere:

- la specificazione delle opere di urbanizzazione da prevedere nello strumento urbanistico attuativo, computando anche i servizi già previsti dal P.R.G. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- le modalità per la realizzazione, l'uso e il conferimento al Comune delle opere di urbanizzazione.

Il perimetro dell'ambito potrà essere precisato in sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi. L'attuazione dello strumento urbanistico attuativo può avvenire anche per stralci.

Al fine di determinare la dotazione di spazi pubblici si fa riferimento a:

- **volume lordo** per gli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante 150 mc di volume edificabile;
- **superficie lorda di pavimento** per le attività direzionali e commerciali;
- **superficie territoriale di zona** per le attività artigianali e industriali.

Non può essere diminuita la superficie degli spazi pubblici o di uso pubblico, utilizzata per la verifica del dimensionamento nella Tav. 14 e misurata nelle Tav. 13.1 e Tav. 13.3., ovvero, prevista dalle presenti norme e/o dal Repertorio Normativo. *In ogni caso dovrà essere garantito il minimo di legge.*

Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

Il Comune si riserva la facoltà di inquadrare i singoli strumenti urbanistici attuativi in "*ambiti di progettazione unitaria*" per i quali viene redatto il "*progetto di coordinamento urbanistico*" di cui al successivo Art. 8.

A.1 - Aree non contigue soggette a strumento urbanistico attuativo unitario

Oltre a quanto disposto nei precedenti commi, per le aree in condizione di non continuità, indicate nelle Tav. 13.1 e 13.3, con lo stesso numero, l'urbanizzazione è soggetta alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo unitario comprendente le dette aree, realizzabile anche per stralci funzionali.

Il Repertorio Normativo stabilisce la densità edilizia territoriale riferita all'intera superficie interessata dallo strumento urbanistico attuativo, comprendente tutte le aree identificate con lo stesso numero sia pure con diversa destinazione di P.R.G.

Le Tav. 13.1 e 13.3 indicano gli ambiti di concentrazione dell'edificazione e gli ambiti di concentrazione dei servizi pubblici e/o di uso pubblico, specificati nella grafia e nel Repertorio Normativo; la configurazione di detti ambiti potrà essere parzialmente modificata in ragione degli stati di fatto e delle possibilità di migliorare l'organizzazione urbanistica dell'insieme. L'attuazione dei servizi viene disciplinata, per la edificabilità, i distacchi, le altezze, ecc, dal successivo Art. 32.

B) - Contenuti ed elaborati

I contenuti degli strumenti urbanistici attuativi sono definiti dalla legislazione vigente. Gli elaborati dei Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e Piani di Lottizzazione, sono quelli stabiliti dalla Legge Regionale 27 giugno 1985, n° 61 e successive modifiche. Gli elaborati del Piano per l'Edilizia Economica Popolare e del Piano per gli Insediamenti Produttivi, sono quelli stabiliti dalle specifiche disposizioni di legge.

(...)

(...)

C) - Indirizzi di progettazione urbanistica

- 1 - La composizione urbanistica deve rispettare i caratteri dell'ambiente, tutelare e qualificare le preesistenze di valore storico, architettonico, ambientale.
Le aree per il parcheggio devono essere realizzate in sede propria e devono avere profondità adeguata.
- Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni, comunque la larghezza della carreggiata di norma non dovrà essere inferiore a m 7; gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo di m 2,00

Nelle aree urbane è prevista la redazione di appositi progetti di riqualificazione finalizzati a dare priorità ai pedoni rispetto alle auto. Pertanto le sedi stradali carrabili potranno essere ridotte a favore dei marciapiedi e delle piazze, le auto dovranno viaggiare a bassa velocità, i pedoni hanno la precedenza e possono attraversare ovunque. E' consentito il gioco dei bambini; alberi, aiuole e parcheggi saranno disposti lungo la strada in modo da sfalsare l'asse della carreggiata. La sosta dei veicoli è consentita solo negli spazi segnalati. La strada residenziale è contrassegnata lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine.

La progettazione andrà in ogni caso operata nel rispetto delle norme di cui al D.Lgs n.285/1992 e al DPR n.495/92 (Codice della Strada e Regolamento di Attuazione) e della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Le piste ciclabili devono essere realizzate secondo le direttive e i criteri tecnici contenuti nella D.G.R. n.8018 del 27.12.1991.

I percorsi pedonali se realizzati in sede propria devono avere una larghezza non inferiore a m 2,00.

- 3 - Le aree destinante a verde pubblico o di uso pubblico, devono essere organizzate in modo da consentire elevati livelli di utilizzazione, anche a mezzo del loro accorpamento.

D) - Indirizzi per la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

Sedi stradali e parcheggi

- Sistemare gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e ai pedoni.
- Distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei veicoli (automobili, motocicli e cicli) con lo scopo di evidenziare le diverse funzioni.
- Indicare le aree di sosta e i parcheggi riservati alle persone disabili.

Marciapiedi e percorsi pedonali

- Realizzare i marciapiedi e le piste ciclabili in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli.
- Adottare soluzioni prive di "barriere architettoniche".
- Utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione.
- Disporre le alberature lungo i percorsi secondo i criteri generali stabiliti per le aree a verde pubblico.

Portici e gallerie

E' sempre consentita la costruzione di portici e gallerie pubbliche, di uso pubblico e private. I portici e gallerie pubbliche e di uso pubblico, da definire in sede di concessione edilizia, devono avere una altezza minima di m. 3,00 e una larghezza minima di m. 3,00.

Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici

Realizzare gli spazi pedonali in modo da formare un ambiente organico dove ogni elemento pedonale, anche integrato con le aree sistemate a verde, assume una propria individualità in rapporto alla funzione e ai caratteri dell'ambiente, edificato e naturale circostante.

La pavimentazione viene realizzata in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di "barriere architettoniche".

Le alberature e le sistemazioni a giardino vengono scelte e disposte in modo da caratterizzare l'ambiente posizionando le zone d'ombra in luoghi significativi, secondo i criteri generali esposti per le aree a verde pubblico.

Le panche e i sedili vengono disposti in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire gli incontri e la conversazione.

Per le attrezzature di servizio vengono utilizzati manufatti durevoli e di facile manutenzione, preferibilmente scelti tra quelli della produzione di serie, coordinando tra

loro le singole attrezzature.

Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato

Considerare le aree a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento residenziale.

Le aree possono essere sistemate con attrezzature per la sosta, il gioco, lo svago, ecc..., da scegliere e progettare nel rispetto delle caratteristiche dominanti del verde destinato all'uso pubblico.

La progettazione delle aree a verde si basa sulla valutazione dei seguenti elementi:

- a) *rapporti visuali* tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc...
- b) *funzione delle alberature* : delimitazione degli spazi aperti, schermi visuali e da riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc..
- c) *caratteri delle alberature* : specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc..
- d) *esigenze di manutenzione*: irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc..

Garantire che la preparazione del suolo, la messa a dimora delle piante e la manutenzione delle aree a verde, siano realizzate con metodi corretti sul piano tecnico e paesaggistico.

Per le alberature disposte su aree pavimentate (strade, slarghi, marciapiedi, piazze), garantire la necessaria umidità mediante una opportuna pavimentazione.

Impianti tecnologici

Disporre le reti tecnologiche in modo da:

- evitare, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree a verde e delle piazze;
- realizzare le cabine di trasformazione elettrica all'interno degli edifici o in aderenza a cabine esistenti.

Illuminazione artificiale

Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.

La "progettazione della luce" si basa sui seguenti criteri:

- a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc..
- b) distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc..

- c) considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
- illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi,
 - illuminazione diretta o riflessa,
 - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.

E) – Indirizzi per le valutazioni di compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R.V. n. 3267 del 13.12.2002.

Nella progettazione dei piani attuativi e nella trasformazione di significative aree mediante interventi diretti le opere di mitigazione imposte dalla valutazione di compatibilità idraulica, devono attenersi ai seguenti indirizzi con possibilità, peraltro, di discostarsi motivatamente:

- a) la valutazione di compatibilità idraulica predisposta da un professionista abilitato ed esperto nel settore, previa verifica urbanistico-paesaggistica a cura della struttura tecnica del Comune verrà trasmessa al Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta per il rilascio della prescritta autorizzazione;
- b) vanno limitati gli interventi che possono compromettere l'usufruità della totalità del verde pubblico attrezzato primario e secondario appartenente alle zone a prevalente carattere residenziale (es. avvallamenti del terreno per ricavare volumi di vaso o anche il semplice e momentaneo utilizzo delle aree a verde per lo stoccaggio temporaneo dei flussi di piena);
- c) è auspicabile il recupero dei volumi utilizzando canali a cielo aperto;
- d) particolare cura deve essere adottata nel definire in modo corretto ed esaustivo le procedure di manutenzione dei manufatti di mitigazione e nella definizione dei sistemi di regolazione e gestione dei manufatti stessi; se le opere ricadono in area privata, ma assumono una valenza pubblica, deve essere precisato il responsabile della futura gestione e tenuta in efficienza delle stesse opere;
- e) nelle zone oggetto di esondazione e/o allagamento potrà essere ammessa la rimodellazione morfologica dell'andamento delle aree interessate da piani attuativi, solo se adeguatamente giustificato dalla valutazione di compatibilità idraulica; in questo caso la ridefinizione delle quote deve comunque garantire il rispetto dell'ordinamento seguente (dal più basso al più alto).

Il rialzo medio del piano campagna deve comunque essere compatibile e rispettoso delle preesistenze e del territorio circostante, oltre che dei diritti di terzi.

- f) eventuali opere di protezione idraulica passiva (rialzo dell'imposta dei fabbricati, compartimentazione idraulica delle aree verdi, creazione di dossi e barriere per limitare il rischio allagamento, ecc...) potranno essere ammesse solo se adeguatamente motivate, compiutamente definite e solo se nel rispetto di un corretto inserimento sia nel paesaggio preesistente e sia nel rapporto con il nuovo contesto urbanizzato.

Art. 8 - PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO

Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del P.R.G., e garantire l'unità formale e funzionale dei progetti, il Comune si riserva la facoltà di inquadrare i progetti realizzabili mediante interventi diretti e mediante strumenti urbanistici attuativi in *ambiti di progettazione unitaria* per i quali viene redatto un *progetto di coordinamento urbanistico*, sottoposto all'approvazione del Comune che può essere attuato anche per stralci funzionali. L'ambito viene definito con provvedimento del Comune che stabilirà gli indirizzi per il coordinamento urbanistico nonché i contenuti e gli elaborati tecnici della progettazione unitaria.

Art. 9 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Ai fini dell'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio, valgono le seguenti definizioni:

1 - Superficie lorda di pavimento

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici dei singoli piani compreso l'ingombro delle strutture verticali, delle murature e delle pareti divisorie.

a) - *Vengono computati:*

- a.1 i piani dei sottotetti, abitabili, agibili, o parti di essi, per la superficie individuabile con altezza maggiore a m 1,80.
- a.2- le logge, per la superficie rientrante oltre i m 1,50;
- a.3- i piani interrati e seminterrati o parti di essi, destinati alle attività commerciali, direzionali, produttive.

b) - *Non vengono computati:*

- b.1- i portici e le gallerie pubbliche o di uso pubblico;
- b.2- i portici ad uso privato limitatamente agli edifici con destinazione residenziale, ancorché ricadenti in zona rurale, per una superficie complessiva contenuta entro il limite del 20% della superficie coperta del fabbricato;
- b.3- le cabine elettriche disposte all'interno degli edifici;
- b.4- i locali interrati;
- b.5 gli spazi adibiti a parcheggi, ai sensi dell'art.9 della L.122/89, sino ad un massimo di mq. 25,00 per unità abitativa, e con il limite volumetrico pari a mc.50 qualora l'autorimessa costituisca un autonomo e distinto corpo di fabbrica, con l'obbligo di trasmettere il relativo vincolo pertinenziale registrato e trascritto prima del rilascio del permesso di costruire e al momento della presentazione della D.I.A .
- b.6 in tutte le aree e zone comprese nel territorio comunale non potranno essere realizzati piani interrati destinati ad autorimesse, nonché altre destinazioni che presuppongono disimpegni con l'esterno per mezzo di rampe esterne alla sagoma dell'edificio, eccezion fatta per le piattaforme elevatrici (montacarichi); negli interventi su edifici esistenti in ambiti di pregio ambientale di cui al (D.Lgs 490/99) e negli interventi di recupero di edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale si potrà ricorrere a soluzioni di parcheggio scoperto, possibilmente in posizione discosta rispetto all'edificio oggetto di tutela.

2 - Superficie netta di pavimento

Deriva dalla *superficie lorda di pavimento* detraendo l'ingombro delle strutture verticali,

delle murature e delle pareti divisorie, nonché di eventuali scale interne.

(...)

3 - Superficie territoriale di zona

E' la superficie della zona misurata sulle planimetrie del Piano Regolatore Generale in scala 1:5.000.

4 - Superficie fondiaria

E' la superficie reale asservita o da asservire alla costruzione, al netto degli spazi pubblici, o di uso pubblico, esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.

Negli interventi mediante formazione di strumenti urbanistici attuativi nelle zone B e C1, la superficie fondiaria di riferimento per il calcolo del volume è quella rilevabile nella Tav. 13.1 e Tav. 13.3. misurata con le modalità indicate nell'Art.4 -"*lettura delle disposizioni espresse nelle planimetrie del P.R.G.*".

Eventuali cessioni al Comune di porzioni di superficie fondiaria richiesta per il miglioramento di opere pubbliche non previste dagli strumenti urbanistici non riducono la superficie fondiaria computabile per l'edificazione.

5 - Superficie coperta (Sc)

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, dotate di copertura, fatta eccezione per strutture aggettanti senza sovrastanti corpi chiusi, con luce libera non superiore a ml. 1,50, quali poggiali a sbalzo, scale esterne a giorno anche con sostegno fino al primo piano, cornici, pensiline, ecc.; nel caso di sporgenze superiori, viene computata solamente la parte eccedente i mt. 1,50.

Sono inoltre esclusi :

- le serre stagionali, le piscine scoperte,
- i pergolati, le pompeiane, i gazebo;
- gli impianti tecnologici (quali silos, depuratori, ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità;

6 - Altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica

E' la differenza tra la quota del piano dal quale emerge il fabbricato, definita negli strumenti urbanistici attuativi, o negli interventi diretti in sede di concessione edilizia con riferimento alle strade, piazze, ecc. esistenti, e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso della copertura.

Ai fini del solo rispetto delle distanze minime dai confini o tra fabbricati, se l'edificio presenta una o più facciate concluse a timpano o comunque concluse con una linea diversa dalla retta orizzontale, l'altezza del fabbricato è definita come media delle altezze tra il punto più elevato e quello più basso valutate come sopra descritto.

Non sono computabili le altezze dei volumi tecnici (apparecchiature per il condizionamento, cabine, ascensori, vani scala e simili).

7 - Numero dei piani

E' la somma dei piani che emergono dal suolo.

8 - Volume netto del fabbricato

E' la somma dei prodotti delle *superfici nette di pavimento* (...) dei singoli piani per le rispettive altezze medie, computate dal pavimento all'intradosso del soffitto sovrastante .

Per i piani seminterrati l'altezza va misurata dalla quota del piano dal quale emerge il fabbricato, definita al punto 6), fino all'intradosso del soffitto.

Agli effetti della determinazione del volume deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate.

9 - Volume lordo del fabbricato

E' il prodotto del *volume netto* per il coefficiente 1,25 .

10 - Densità territoriale di zona

E' il rapporto tra il *volume netto* dei fabbricati previsti e la *superficie territoriale di zona* misurata sulle planimetrie del Piano Regolatore Generale in scala 1:5.000.

11 - Densità fondiaria

E' il rapporto tra il *volume netto* del fabbricato e la *superficie fondiaria*.

12 - Indice di copertura

E' il rapporto percentuale tra la *superficie coperta* e la *superficie fondiaria*.

13 - Distanza dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalla *superficie coperta* al ciglio delle strade. (....)

14 - Ciglio stradale

Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese le banchine e gli eventuali fossi di guardia o delle cunette, ove esistenti, o del piede della scarpata se la strada è un rilevato o del ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea

15 - Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalla *superficie coperta* ai confini di proprietà.

16 - Distanza tra gli edifici

E' la distanza minima misurata ortogonalmente e in proiezione orizzontale, tra i punti più sporgenti delle pareti contrapposte.

17 - Unità abitativa

L'unità abitativa è costituita da un alloggio.

18 – Unità Edilizia

Per Unità Edilizia si intende l'edificio nella sua compiutezza con riferimento al sistema distributivo verticale e orizzontale;

18.bis - Destinazioni d'uso

Sono le utilizzazioni consentite dagli strumenti urbanistici.

19 - Utilizzazioni in atto

E' rappresentata dagli usi in atto o dalle attività effettivamente svolte in un fabbricato o in parte di esso.

20 - Artigianato artistico

Si intende la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.

21 - Artigianato di servizio

Si intende la prestazione di servizi a persone *e cose* da parte di imprese artigiane.

22 - Pertinenze non autonomamente utilizzabili

Pertinenze non autonomamente utilizzabili, piccoli manufatti destinati in modo durevole al servizio e/o ornamento dei fabbricati residenziali e non utilizzabili in modo autonomo

23 – Portico - Loggia

Elementi caratterizzanti la facciata degli edifici, di norma non collocati sul fronte nord e secondo tradizione compresi all'interno della sagoma della facciata stessa.

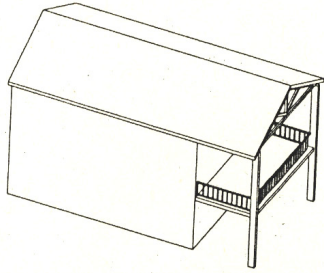
Negli interventi di nuovo impianto (abitazione più portico) il portico dovrà comunicare, a mezzo di una porta, direttamente con vani abitabili.

Gli indirizzi progettuali, da assumersi per gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, sono contenuti nell'abaco di seguito riportato:

TIPOLOGIE DI PORTICO ANCORA RISCONTABILI NEL TERRITORIO COMUNALE

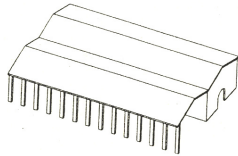


INTERVENTI AMMISSIBILI



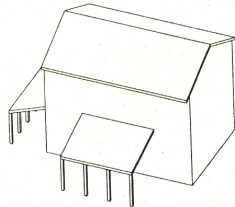
Pur non molto riscontrabile, è ammissibile la realizzazione di logge, qualora presentino una copertura unica con quella dell'edificio di pertinenza.

L'elemento portico, costruito in continuità con la sagoma del corpo principale, è da considerarsi positivamente, in quanto non snatura la caratterizzazione dei fronti.



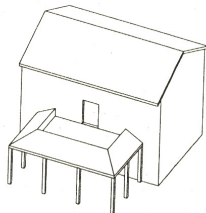
Sono ammissibili gli ampliamenti di fabbricati ad uso porticato e/o ricovero attrezzi o macchinari, quando realizzati con coperture e pendenze coincidenti con quelle dell'edificio principale.

INTERVENTI NON AMMISSIBILI

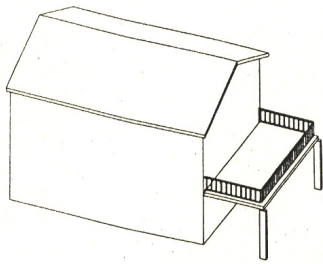


Nei progetti di nuovi insediamenti deve essere valutato in primo luogo l'impatto volumetrico e visivo del fabbricato sul contesto ambientale circostante.

Il volume non deve presentare corpi aggettanti quali: balconi, portici esterni alla sagoma, terrazze ricavate nelle coperture.

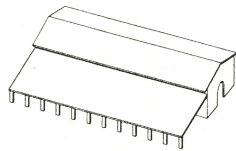


Non sono ammissibili i portici aggettanti, applicati alle facciate, tanto meno se integrati con terrazze ricavate al loro interno



Sono da evitare i balconi fuori sagoma ed i corpi scala esterni, sia negli interventi di nuova edificazione che in quelli di ampliamento.

Nei progetti di recupero sono ammissibili i balconi solo in caso di comprovata documentazione; le scale esterne dovranno essere concesse solo in relazione all'esistenza di esempi storici localizzati.



Non sono ammissibili porticati e/o strutture annesse ai lati dell'edificio quando realizzati con falda unica e senza continuità con quella dell'edificio principale, eccezion fatta per gli annessi rurali .

Eventuali scostamenti da tali indirizzi di progettazione dovranno essere adeguatamente motivati nella relazione di progetto e dovranno essere preventivamente sottoposti alla valutazione della Commissione Edilizia.

Art. 10 PARCHEGGI

Gli spazi per parcheggio comprendono le aree per la sosta nonché le aree per la manovra e l'accesso dei veicoli; la superficie destinata all'accesso e alla manovra dei veicoli, da considerare come parcheggio, non deve essere maggiore alla superficie riservata alla sosta degli autoveicoli.

Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi nell'ambito dell'edificio e delle relative aree scoperte, i parcheggi possono essere realizzati anche in aree esterne, purché siano funzionalmente collegate e asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo trascritto a cura del proprietario.

La pavimentazione dei parcheggi al livello stradale deve privilegiare le soluzioni tecniche che garantiscono la permeabilità delle superfici. Il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, può imporre la messa a dimora delle alberature d'alto fusto scegliendo specie locali adeguate all'uso ed ai caratteri dell'area.

Salvo diverse prescrizioni date nei successivi articoli, al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e delle ristrutturazioni edilizie con modifica di destinazione d'uso, realizzabili anche mediante intervento diretto, devono essere previste le seguenti dotazioni di parcheggio:

parcheggi privati - superficie non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di volume lordo di costruzione *per gli edifici ad uso residenziale e commerciale e ad 1/3 della superficie lorda espressa dai vari piani per le attività industriale e artigianali*, assicurando alla residenza almeno un posto macchina coperto per alloggio, della superficie minima di mq.12,50 (...)

parcheggi pubblici o di uso pubblico

- per le *destinazioni commerciali e direzionali*, (...), la superficie non deve essere inferiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, ed in quelli nelle zone "A" e nelle aree comprese nei cinque centri storici, qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare nelle aree di pertinenza o all'interno degli edifici oggetto degli interventi, le superfici da destinare a parcheggio di cui sopra (in relazione agli usi previsti), previa istanza motivata degli interessati può esserne consentita la monetizzazione, secondo i criteri e modalità fissate dal Comune e alle seguenti condizioni:

1. siano mantenute ferme almeno le superfici libere esistenti;
 2. sia rispettato il dimensionamento del piano regolatore generale;
 3. siano rispettate le dotazioni di aree a parcheggio di diversa natura previste dalle leggi vigenti;
 4. siano individuate le aree (anche non contigue) esistenti o da realizzare sulle quali il piano regolatore prevede parcheggi che possano essere funzionali all'intervento, e gli importi di monetizzazione siano vincolati all'effettiva attuazione di tali previsioni;
- per le *destinazione artigianale - industriale*, la superficie non deve essere inferiore al 10% della superficie di zona.

Art. 11 - NORME GENERALI PER L'EDILIZIA ESISTENTE

Salvo diverse prescrizioni, sono consentiti, anche in assenza degli strumenti urbanistici attuativi preventivamente richiesti dal P.R.G.:

- a - le opere di adeguamento alle disposizioni di legge o di regolamento;
- b - in tutte le zone ed aree, gli interventi di: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- c - *nelle zone B, C1e D2*, per ogni alloggio (unità abitativa) legittimamente esistente alla data di adozione del P.R.G., è consentito un ampliamento ad uso residenziale del volume esistente fino a 100 mc. in deroga all'indice fondiario previsto per la zona. In presenza di tipi edilizi diversi dalla casa singola e binata, i singoli interventi debbono riferirsi ad un progetto unitario esteso all'unità edilizia.;

Gli ampliamenti di cui sopra sono ammessi nel rispetto delle distanze dalla strada, dai confini e

- tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, stabiliti dal successivo art.14, fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali, con altezza non superiore a quella dell'edificio che, nel rispetto delle norme del Codice Civile, sono consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine e/o la strada; nel caso che il distacco dal confine sia minore di quello prescritto dall'Art. 14, le pareti prospettanti il confine dovranno essere non finestrate;
- d - è sempre consentita l'utilizzazione residenziale di alloggi esistenti *purché abbiano i requisiti di abitabilità*;
- e- per gli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale valgono le disposizioni di cui al successivo Art.18.

Riqualificazione urbanistica dei lotti edificati

Allo scopo di riqualificare le aree scoperte di lotti edificati, anche se ricadenti in zona agricola, può essere consentita, anche oltre gli indici stabiliti per la densità fondiaria, la superficie coperta e la superficie di pavimento, la ricostruzione in altra sede, ma all'interno del lotto, dei manufatti di servizio al fabbricato principale (autorimesse, ripostigli, baracche, ecc.), senza aumento del volume esistente *purché legittimi o condonati*.

La ricostruzione deve avvenire sulla base di un progetto unitario comprendente la sistemazione urbanistica di tutti gli immobili del lotto e nel rispetto delle altre norme di zona.

Modifica delle utilizzazioni in atto con o senza opere

In tutte le zone ed aree è consentita la modifica delle utilizzazioni in atto, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.

Le modifiche delle utilizzazioni in atto, volte alle attività commerciali, direzionali, artigianali, industriali, devono garantire la dotazione di parcheggi di cui al precedente Art 10

Demolizioni accidentali

Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione delle parti *crollate*, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

Art. 11 bis RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI

I sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 possono essere recuperati a fini abitativi, nel rispetto dei criteri e dei parametri di cui alla Legge Regionale 6 aprile 1999, n.12, e secondo le prescrizioni del presente articolo .

Resta esclusa la possibilità di recupero per i sottotetti presenti in edifici inclusi in zone e aree individuate dal Piano Regolatore Generale come:

- 1) Immobili di valore culturale interni ed esterni alla zona “A”, in quanto già disciplinati dall'art.18 delle N.T.A.;
- 2) Zona agricola “E”;
- 3) Aree comunque destinate a servizi;

nonché in quelli inclusi negli ambiti dei piani urbanistici attuativi, per la durata del periodo di validità di questi ultimi.

Gli interventi di recupero devono avvenire alle seguenti condizioni:

- a) Non deve venire modificata la posizione del solaio esistente costituente la delimitazione inferiore del sottotetto, anche nel caso di ricostruzione dello stesso solaio; sono consentite le modifiche di spessore eventualmente necessarie per motivi statici o di isolamento termoacustico;
- b) Le eventuali aperture nella falda del tetto per la creazione di prese d'aria e luce non devono comportare riduzione della superficie esistente, della falda interessata non superiore al 12% (dodici per cento) della medesima.
- c) L'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri, per la relativa superficie utile;
- d) Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16;

Le tipologie di aperture ammesse sono le seguenti:

1. lucernari complanari con la falda;
2. abbaini con copertura a due falde, la cui pendenza dovrà avere lo stesso valore numerico di quella della falda principale e il cui materiale di copertura dovrà corrispondere a quest'ultima. Gli abbaini dovranno essere arretrati dalla linea di gronda di almeno mt. 1,50 ed in modo tale che il loro fronte intersechi la falda principale determinando un'altezza di davanzale di almeno mt. 1,00 dal calpestio del sottotetto; il loro colmo potrà al massimo raggiungere quello del tetto; la facciata potrà avere una larghezza massima di mt. 2,00;
3. le finestre su timpani o pareti verticali delimitanti il sottotetto;
4. tagli di falda arretrati dalla linea di gronda in modo tale da intersecare la falda principale a una quota di almeno mt.1,00 dal piano di calpestio del sottotetto e comunque a una distanza di almeno mt. 1,50 dalla linea di gronda. Un unico taglio di falda non potrà interessare contemporaneamente due o più falde contigue;
5. Abbaini ottenuti mediante la modifica dell'inclinazione di una parte della falda, e con le limitazioni di distanza dalla linea di gronda, di altezza del davanzale e di larghezza come al punto 2.

a) non sono ammessi:

- terrazze sporgenti dalle pareti perimetrali del fabbricato;
- arretramenti di fronti o testate del fabbricato con creazione o meno di terrazze;
- sporti o terrazze che, interrompendo l'andamento delle falde, alterino la regolarità delle figure geometriche che le coperture disegnano;

Le nuove aperture dovranno in ogni caso armonizzarsi con l'edificio esistente, al quale dovranno uniformarsi quanto a materiali, finiture, eventuali simmetrie e/o allineamenti di prospetto.

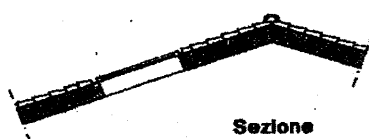
Soluzioni diverse da quelle indicate ai commi precedenti potranno venire consentite sulla base di motivato parere favorevole della Commissione Edilizia.

Il sottotetto recuperato potrà costituire unità abitativa autonoma a condizione che disponga di una superficie netta di calpestio non inferiore a quella minima prescritta dall'art.71 del Regolamento Edilizio (mq.28,00) . Gli spazi per parcheggi pertinenziali di cui devono venire dotati i sottotetti *recuperati devono consistere, nel caso di formazione di nuove unità abitative nelle zone residenziali, in almeno un posto auto, anche in area scoperta, per unità abitativa.*

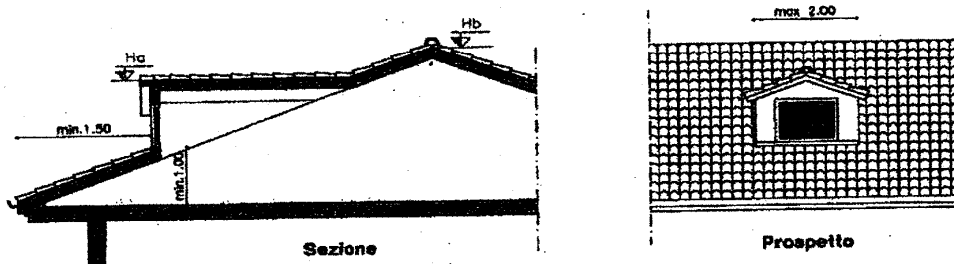
Le tipologie ammesse per le coperture nel tetto, sono esplicitate nell'abaco che segue:

TIPOLOGIE AMMESSE PER LE APERTURE SUL TETTO DALL'ART.11/BIS

- 1) Lucernari complanari tipo «Velux».



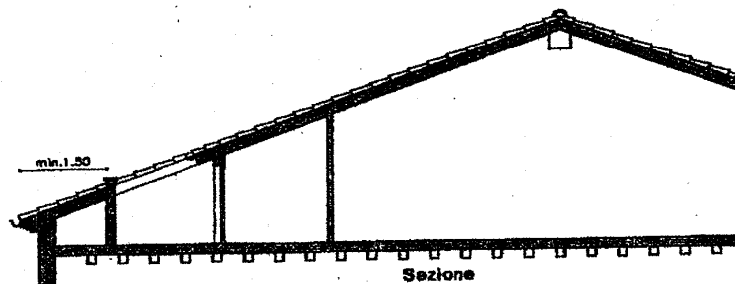
- 2) Abbaini con pendenza delle falde e materiali di copertura uguali a quelli esistenti (Ha non superiore a Hb).



- 3) Finestre su timpani o pareti verticali.



- 4) Tagli di falda.



Art. 12 - NORME SPECIFICHE PER L'EDILIZIA ESISTENTE DA MANTENERE, UTILIZZATA PER ATTIVITA' DI TIPO INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE, ALBERGHIERO.
(L.R. n° 11/ 1987)

Si richiama la disciplina approvata con DGR 3834 del 9.8.1994.

Per gli edifici indicati nelle planimetrie del P.R.G., oltre alle destinazioni d'uso previste per le singole zone, è consentito il mantenimento delle seguenti utilizzazioni in atto:

A - attività **industriali e artigianali**

B - attività **commerciali e alberghiere**

E' consentita la modifica delle utilizzazioni in atto con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. per le singole zone.

Le utilizzazioni residenziali possono essere mantenute o modificate per ampliare gli spazi necessari alle attività di cui sopra.

Interventi

Oltre agli interventi previsti dal P.R.G. per le singole zone, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento, in diretta attuazione del P.R.G. stesso.

Gli ampliamenti devono rispettare le indicazioni contenute nelle schede di progetto, raccolte nell' "**allegato 1**" del "**Repertorio Normativo delle attività**" allegato **sub B** delle presenti norme.

Il Consiglio Comunale, su proposta motivata, può modificare le indicazioni planimetriche riportate nelle schede di progetto a condizione che l'ampliamento richiesto non comporti incremento di volume o di superficie coperta e che risulti in aderenza all'edificio esistente.

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

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

Valgono le seguenti norme:

- volume edilizio e superficie coperta non maggiori ai valori indicati per ogni edificio nel "Repertorio Normativo delle Attività";
- fatti salvi i maggiori volumi eventualmente indicati nelle schede di progetto allegate al suddetto repertorio, l'ampliamento del volume residenziale esistente non deve superare i mc. 100 di volume netto;
- altezza degli edifici non maggiore a m. 6,50;
- distanze disciplinate dal successivo art. 14.

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi interni all'ambito di intervento, vengono definiti in sede di progetto edilizio, mediante analisi e approfondimenti

sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.
Il progetto di sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature d'alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti dell'ambiente circostante.

Parcheggi

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

- a) - per attività artigianali e industriali: 20% della superficie coperta;
- b)- per attività commerciali: mq 50 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Il Comune ha facoltà di imporre una maggior superficie per parcheggi in relazione alla attività svolta.

Opere di urbanizzazione e salvaguardia dall'inquinamento ambientale

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

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

Ogni progetto deve :

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

Il Sindaco ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo.

Convenzione

Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, redatta nel rispetto della L.R. 11/1987.

ART. 12- bis –ATTIVITA’ DI TIPO INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, IN ZONA IMPROPRIA CONFERMATE (L.R. 61/85 - art. 30)

Generalità .

Gli interventi urbanistico-edilizi devono rispettare quanto disposto dal presente articolo, dalle norme ad esso correlate e dalle disposizioni specifiche stabilite per le attività nelle schede di progetto, allegate alle presenti Norme Tecniche d’Attuazione del P.R.G. .

Le attività sono state individuate nelle tavole 13.1 e 13.3 del P.R.G. e sono elencate nel repertorio normativo.

Le disposizioni delle schede di progetto, prevalgono su quelle riportate nelle planimetrie del P.R.G. e su quelle del presente articolo .

Eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe e dell’elenco delle ditte rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità delle previsioni della variante .

Nel caso di difformità tra il perimetro e le superfici risultanti dalle planimetrie catastali riportate nelle schede di progetto, dalle planimetrie del P.R.G. e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati dal rilievo topografico ai fini sia della istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle aree e delle opere previste.

Destinazioni d’uso.

Sono consentite le destinazioni d’uso artigianali – industriali in atto nell’attività esistente alla data di adozione della presente variante al P.R.G. .

Sono inoltre consentite le destinazioni:

- complementari, per lo stoccaggio dei prodotti dell’attività artigianale – industriale esistente;
- accessorie, per gli uffici dell’azienda, per le attrezzature e i servizi degli addetti (spogliatoi, servizi igienici, locale mensa, ecc.) per laboratori di ricerca e sperimentazioni, ed altre simili attività;

Interventi

- Oltre agli interventi di manutenzione straordinaria, sono consentiti, in diretta attuazione del P.R.G., gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e urbanistica, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, adeguamento tecnologico, nel rispetto delle prescrizioni specifiche stabilite nelle schede di progetto.

Gli interventi edilizi devono:

- 1 - rispettare il volume, la superficie coperta e l'altezza indicati nei valori massimi nelle schede di progetto;
- 2 - essere contenuti nel "perimetro quotato del massimo inviluppo degli interventi edilizi" indicato nelle schede di progetto; sono sempre possibili limitate variazioni di perimetro,

conseguenti al più esatto rilievo strumentale, o alla definizione esecutiva delle infrastrutture e/o delle aree scoperte, purché nel rispetto dei parametri e delle quantità (superfici, volume), riportate nelle schede;

- 3 - rispettare, salvo i maggiori distacchi indicati nelle schede di progetto, i distacchi minimi:
- di m 5,00 dal perimetro di zona;
 - non inferiori alla metà dell'altezza della fronte prospettante il confine con un minimo di m.5, 00;
 - di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici, o corpi di fabbrica, antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, salvo minori distacchi previsti da strumenti urbanistici attuativi. Il distacco minimo tra pareti finestrate viene misurato ortogonalmente alle pareti antistanti.

L'ampliamento non deve essere superiore al 100% rispetto l'esistente, con riferimento alla superficie coperta .

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

- la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito;
- con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc. contrastano con i caratteri ambientali del sito. Deve essere rispettata la configurazione del suolo esistente, evitando deformazioni contrastanti con la morfologia del luogo.

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

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

Al fine di aumentare la permeabilità dei suoli sia per arricchire e rigenerare le acque sotterranee, sia per aumentare la copertura vegetale, rigenerando così la risorsa acqua, il Dirigente dell'Ufficio può richiedere in sede di rilascio della concessione edilizia:

- Il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
- La sostituzione di pavimentazioni impermeabili con altre permeabili su almeno il 40% della superficie scoperta del lotto;

Parcheggi

Fatte salve le maggiori quantità indicate nelle schede di progetto, oltre ai parcheggi privati di legge, sono prescritte per gli interventi di ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione, le seguenti dotazioni di parcheggio:

a - per attività artigianali e industriali :10% della superficie fondiaria;

Il Dirigente dell'Ufficio preposto ha facoltà di imporre una maggior superficie per parcheggi in relazione alla attività svolta.

I parcheggi e gli spazi destinati a verde devono essere vincolati all'uso pubblico o, in alternativa, realizzati su aree private con vincolo di destinazione a parcheggio.

Opere di urbanizzazione e salvaguardia dell'inquinamento ambientale

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

- a* - strade di accesso e parcheggi, questi ultimi nella misura minima sopra indicata;
- b* - impianti tecnologici: approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, smaltimento delle acque reflue, ecc.

Il progetto edilizio deve:

- comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza;
- essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante: degrado ambientale, aumento del traffico, emissione di rumori, odori, polveri, acque reflue, produzione di rifiuti solidi, ecc.
- indicare i provvedimenti assunti per eliminare o ridurre la eventuale pericolosità dovute alla circolazione di autoveicoli pesanti.

Il Dirigente dell'Ufficio preposto ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione e per la sicurezza della circolazione, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo.

Convenzione

Gli interventi di ampliamento, nuova costruzione, sono soggetti alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, che disciplini l'intera area ed in particolare

- 1** - la presenza delle opere di urbanizzazione ritenute dal Comune necessarie per lo sviluppo dell'attività e delle opere necessarie al trattamento o allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi nonché le opere atte a garantire la sicurezza nella circolazione ed in particolare nei movimenti di entrata e uscita dei veicoli pesanti.
- 2** - la prevenzione degli inquinamenti, nel rispetto delle leggi;
- 3** - le condizioni di lavoro;
- 4** - la sistemazione dei luoghi e la tutela del paesaggio.
- 5** – il richiedente si deve impegnare, a non vendere e/o non affittare a terzi, per un periodo non inferiore a 10 anni, gli immobili oggetto d'intervento.

ART. 13 - EDIFICI CON ATTIVITA' AGRICOLE DISMESSE

Gli edifici con attività agricole dismesse sono individuati nella Tav. 13.1, e nel repertorio normativo.

1. DESTINAZIONI D'USO

Oltre alle destinazioni d'uso consentite per la zona agricola, sono consentite le seguenti utilizzazioni :

- a - gli edifici indicati con la lettera "R" possono essere utilizzati per la residenza;
- b - gli edifici indicati con la lettera "C" possono essere utilizzati sia per la residenza che per le attività commerciali inerenti i prodotti agricoli e per depositi di attività artigianali di servizio .

2. INTERVENTI AMMISSIBILI

La modifica di utilizzazioni in atto è consentita solo se gli immobili:

- 2.1 dispongono o vengono dotati delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove destinazioni;
- 2.2 siano stati legittimamente assentiti o condonati;
- 2.3 sono coerenti o vengano resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc. contrastano con i caratteri ambientali del sito;

Gli interventi consentiti sono quelli definiti dall'art.31 della L.S. 457/78, punti a) b) c) d), come specificati dagli articoli 2, 3, 4, 5 del Regolamento Edilizio, eccezion fatta per la demolizione e ricostruzione che non è ammessa e nel rispetto dell'art.31, punto 4 delle N.T.A. del vigente PRG.

Devono comunque essere rispettate anche le seguenti prescrizioni:

- gli interventi sugli annessi rustici non devono aumentare la superficie coperta ammissibile e la volumetria indicata nel repertorio normativo, può invece essere aumentata la superficie dei locali che potrà essere ricavata anche su più piani;
- di fissare a due il limite del numero degli alloggi realizzabili nella volumetria oggetto d'intervento;

3. VINCOLI

- Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione degli interventi consentiti dalle presenti norme è subordinato alla costituzione di un vincolo di non edificabilità di nuovi annessi rustici sul fondo in proprietà alla data di adozione della presente variante;

4. COMPRAVENDITE

Dalla data di adozione della variante 7/01, la vendita dei terreni costituenti il fondo individuato dalle singole schede, o di porzioni di esso, prima del rilascio della concessione edilizia per la trasformazione prevista dalla presente variante, comporta il venir meno dei benefici previsti e la non ammissibilità del rilascio della concessione edilizia, nel caso in cui non sia stato trascritto nei registri immobiliari e citato nell'atto di compravendita il vincolo di cui al precedente articolo 3.

5. REGIME CONCESSORIO

Per il rilascio della concessione od autorizzazione si dovrà provvedere al pagamento degli oneri totali determinati con i valori tabellari vigenti ai sensi della L.R. 61/85, senza alcuna riduzione.

Art. 14 - DISPOSIZIONI PER LE DISTANZE

In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi.

a - Distanza tra gli edifici

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

In ogni caso è prescritta una distanza minima di m. 5 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

b - Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

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

- 1)-alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10, qualora le finestre riguardino locali abitabili.;
- 2)- a m. 5 in ogni altro caso.

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

c - Distanza degli edifici dalle strade pubbliche o di uso pubblico, esistenti o previste dal P.R.G.

Salvo quanto disposto dal Codice della strada, la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di :

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

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Dirigente può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

d - Distanza dalle piazze, piste ciclabili, parcheggi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G

La distanza non deve essere inferiore a m 5.

Può essere autorizzata l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, può essere imposta o autorizzata la costruzione secondo detto allineamento.

Dalle piste ciclabili è prescritta una distanza minima di m 5.00 quando ricadono nelle zone "A", "B" e "C1". La localizzazione delle stesse deve avvenire al margine dei confini di proprietà, come indicativamente previsto nelle tavole di P.R.G.

e - Distanza dai confini di proprietà e dalle altre aree pubbliche esistenti e previste dagli strumenti urbanistici.

Salvo quanto disposto per le distanze degli edifici dalle strade, la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5 .

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

La distanza dai confini di proprietà può tuttavia essere ridotta qualora vi sia l'impegno, registrato e trascritto, dei proprietari dei lotti confinanti a rispettare una maggior distanza dai confini del lotto di loro proprietà, così da assicurare tra i fabbricati a confine una distanza complessiva pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m. 10.

Può essere autorizzata l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico.

f - Distanza dagli scoli d'acqua demaniali

I nuovi fabbricati devono distare dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m 10, *nel caso di arginature la distanza va computata dal piede dell'argine.* (...)

Art. 15 - INDIRIZZI PER GARANTIRE LA PERMEABILITA' DEI SUOLI

Al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani sia per arricchire e rigenerare le acque sotterranee, sia per aumentare la copertura vegetale, rigenerando così la risorsa aria, il Comune può richiedere nell'attuazione del P.R.G:

- il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
- la sostituzione di pavimentazioni impermeabili con altre permeabili su almeno il 40% della superficie scoperta del lotto;
- la separazione, almeno all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque fognarie, allo scopo di ricondurre l'acqua piovana alle falde sotterranee.

TITOLO II

DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI

Art. 16 - COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Le componenti del sistema insediativo, rappresentato nella Tav. 13.1 e 13.3, sono:

A. la **struttura storica** comprendente:

- la Zona A con i relativi servizi, interna al perimetro dei 5 centri storici definiti sulla base delle indicazioni dell'Atlante Regionale dei centri storici;
- la Zona A esterna al perimetro dei centri storici;
- gli edifici di valore culturale inclusi nella zona E;
- gli elementi urbani di interesse storico.

A. la **struttura insediativa residenziale** definita dalle zone **B, C1, C1.1, C2** con i relativi servizi;

B. la **struttura insediativa artigianale - industriale** e per le **attività produttive e terziarie**, definite dalle zone **D1, D1.1, D2, D3, D4**;

C. gli **insediamenti in zona agricola**;

D. i **servizi pubblici o di uso pubblico**;

E. i **servizi di interesse generale**

Art. 17 - STRUTTURA STORICA

A. Disposizioni generali

Il P.R.G. prescrive il mantenimento della organizzazione morfologica in essere, salva la trasformazione delle aree soggette a strumento urbanistico attuativo e gli interventi edilizi diretti indicate nelle Tav. 13.1 e 13.3, disciplinate dalle presenti norme e dal Repertorio Normativo. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.

Le norme distinguono la disciplina degli immobili - edifici ed aree - di valore culturale, interni ed esterni alla Zona A e la disciplina degli altri immobili - edifici ed aree - privi di valore culturale interni alla Zona A.

Destinazione d'uso

Salvo le destinazioni d'uso e i limiti di edificazione e utilizzazione stabiliti nella Tav.13.1, Tav. 13.3, Tav. 13.3.1 e nel Repertorio Normativo sono consentiti:

1. nella Zona A, le destinazioni d'uso ammesse per la struttura insediativa residenziale di cui all'Art. 19, purché compatibili con i caratteri e i valori degli immobili;
2. negli immobili di valore culturale interne a zone diverse dalla Zona A, sono consentite, oltre alle destinazioni di zona, le seguenti destinazioni d'uso: residenze anche non agricole, pubblici esercizi, artigianato di servizio e artistico, mostre, mostre e vendita di prodotti per il tempo libero, per il giardinaggio, per l'arredo urbano e per l'arredo degli spazi aperti, attività culturali, sociali, ricreative ed altre simili attività.

B - Disposizioni per gli immobili di valore culturale - edifici ed aree - interni ed esterni alla Zona A

Gli edifici di valore culturale, insieme agli immobili di pertinenza, ancorché privi di valore culturale, sono identificati dalle Unità Edilizie rappresentate nella Tav. 13.1, Tav. 13.3 e Tav. 13.3.1.

L'insieme degli edifici e degli spazi scoperti presenti nelle Unità Edilizie deve essere tutelato e valorizzato in quanto patrimonio storico e culturale del Comune.

Il perimetro delle Unità Edilizie potrà essere modificato sulla base dell'analisi filologica preliminare alla progettazione di cui al punto B.2 e potrà essere precisato in sede di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.

Per *gli edifici di valore culturale*, la disciplina degli interventi è definita dall' Art. 18 che gradua le tipologie e le modalità di intervento secondo le classi di valore culturale e relativi gradi di tutela attribuiti alle singole Unità Edilizie sulla base del valore emergente che le caratterizza.

B.1. Classificazione delle Unità Edilizie di valore culturale e gradi di tutela

La classificazione distingue le opere realizzate alle epoche della famiglia Contarini, fino al 1890 e della famiglia Camerini dal 1890 al 1937, considerando il diverso valore architettonico espresso nei due periodi, nonché le opere di valore culturale riferite a realtà storiche e culturali diverse da quelle menzionate.

UNITÀ EDILIZIE ATTRIBUITE ALL'EPOCA DELLA FAMIGLIA CONTARINI

CLASSI	VALORI	GRADI DI TUTELA
Classe 1A	Emergenze architettoniche	1A
Classe 1B	Edifici di valore storico, architettonico, ambientale	1B
Classe 1C	Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale modificati o in parte demoliti	1C

UNITÀ EDILIZIE ATTRIBUITE ALL'EPOCA DELLA FAMIGLIA CAMERINI

CLASSI	VALORI	GRADI DI TUTELA
Classe 2A	Emergenze di valore tipologico e/o documentario	2A
Classe 2B	Edifici o manufatti di valore tipologico e/o documentario.	2B
Classe 2C	Edifici o manufatti di interesse tipologico e/o documentario, modificati, ampliati, parzialmente demoliti.	2C
Classe 2D	Edifici di interesse documentario, interamente ristrutturati e/o ricostruiti in loco con perdita dei valori tipologici	2D

ALTRE UNITÀ EDILIZIE DI VALORE CULTURALE

CLASSI	VALORI	GRADI DI TUTELA
Classe 3A	Emergenze di valore storico, e/o architettonico	3A
Classe 3B	Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale	3B
Classe 3C	Edifici di interesse tipologico, documentario	3C
Classe 3D	Edifici di interesse tipologico, documentario	3D

Al fine di favorire la riqualificazione degli immobili interni alle Unità Edilizie delle classi 1C, 2A, 2B, 2C, 3B, 3C,3D, potrà essere consentita la ricostruzione in altra sede, ma all'interno delle stesse Unità Edilizie, degli edifici o parti di edificio pertinenti l'immobile principale e privi di valore culturale (autorimesse, ripostigli, baracche e simili).

La ricostruzione deve:

- a) riferirsi ad un progetto unitario dell'intera Unità Edilizia, senza aumento del volume esistente e del numero dei piani e nel rispetto delle distanze stabilite dall'Art. 14.
- b) essere realizzabile in modo coerente con gli edifici di valore culturale; a tal fine il Comune sentita la Commissione Edilizia, può imporre, anche nelle nuove edificazioni, altezze, distanze e allineamenti diversi da quelli stabiliti per le zone di appartenenza, nonché imporre l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento coerenti con il carattere degli immobili di maggior valore culturale.

Allo scopo di dotare le abitazioni esistenti delle autorimesse o di altri servizi mancanti, sono inoltre consentiti, mediante progettazione unitaria estesa all'intera Unità Edilizia, ampliamenti fino a 50 mc netti per alloggio.

In tutte le Unità Edilizie sono consentiti locali con altezza utile, superfici minime, rapporti di illuminazione e altezze del piano di calpestio dal piano di campagna, inferiori a quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio.

Per gli *spazi scoperti*, interni alle Unità Edilizie, deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico di particolare interesse anche per la tecniche costruttive usate.

Le modalità di intervento relativamente agli immobili interni alle rispettive unità edilizie, sono riassunti nell'allegato "E" posto in calce al successivo articolo 18.

B.2 - Analisi filologica

Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono soggetti alla presentazione di un progetto basato sull'analisi filologica di tutti gli immobili esistenti nell'Unità Edilizia. Il progetto può riguardare anche parte degli immobili compresi nell'Unità Edilizia, ma deve essere riferito all'analisi dell'intera unità.

L'analisi filologica può dimostrare valori diversi da quelli risultanti dal P.R.G.; in tal caso sono consentiti, *per singole parti di edificio*, tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore risultanti dall'analisi.

L'analisi filologica contiene:

- ***l'analisi storica degli immobili***, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- ***lo stato di fatto degli edifici***, mediante il rilievo quotato, la descrizione delle destinazioni d'uso e delle condizioni statiche ed igieniche, le informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;

- *lo stato di fatto degli spazi scoperti*, mediante il rilievo del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie arboree, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- *ogni altro documento necessario* per descrivere i caratteri storici e architettonici degli immobili interessati.

Le definizioni e l'approfondimento dei temi di indagine sarà valutata dal progettista in relazione al tipo e alla importanza dell'intervento. Il Comune si riserva comunque la facoltà, sentita la Commissione Edilizia, di richiedere ulteriori approfondimenti mediante la produzione di elaborati, documenti, campionature, ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

C - Disposizioni per gli immobili - edifici ed aree - privi di valore culturale interni alla Zona A.

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui al precedente Art. 11, sono consentiti, le ricostruzioni, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 18/bis e delle distanze di cui al precedente Art. 14.
Gli interventi attuati mediante strumento urbanistico attuativo devono rispettare la densità territoriale di zona.
Gli interventi diretti, attuati in assenza di strumento attuativo, devono rispettare la densità fondiaria.
2. E' consentita la ricostruzione del volume esistente anche oltre i limiti stabiliti dal Repertorio Normativo, nel rispetto dei distacchi e dell'altezza stabiliti al precedente punto 2, purché l'intervento riqualifichi lo stato di fatto ricomponendo la morfologia degli edifici e degli spazi scoperti e prevedendo destinazioni d'uso compatibili con i caratteri del sito.
3. I servizi sono disciplinati dai successivi Art. 32 e Art. 33 e devono essere realizzati in coerenza con i caratteri della zona.

D. Disposizioni per la salvaguardia e valorizzazione degli elementi urbani di interesse storico

Il P.R.G. individua nelle Tav. 13.1 e Tav.13.3 le opere che nel passaggio tra il XIX e XX secolo, all'epoca delle famiglie Contarini e Camerini, definirono la matrice storica dello sviluppo urbano di Piazzola: la rete delle strade ortogonali, le due sedi ferroviarie, i corsi d'acqua, le piazze, il viale che conduce alla Villa Contarini.

Tutti gli elementi individuati devono essere salvaguardati, riqualificati e valorizzati, sulla base di un "progetto preliminare" approvato dal Consiglio Comunale, contenente le specifiche progettuali per la realizzazione coordinata dei singoli interventi.

Il progetto preliminare deve:

1. rendere evidente e riconoscibile l'interesse storico di ogni singolo elemento prevedendo adeguate sistemazioni, con particolare cura nella scelta delle pavimentazioni, delle alberature, degli elementi di arredo, dei dispositivi di sicurezza ed informazione, ecc.;
2. Prevedere l'apertura all'uso pubblico degli spazi oggi non accessibili per realizzare un sistema di percorsi pedonali e ciclabili aperto verso i luoghi di interesse culturale e ambientale.

E. Disposizioni per la salvaguardia e riqualificazione degli spazi aperti al pubblico

E.1 - Disposizioni per il riordino delle fronti edilizie

Gli interventi sulle fronti edilizie prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico.

Ad integrazione della disciplina stabilita al successivo Art. 18, valgono i seguenti *indirizzi* di cui gli operatori pubblici e privati devono tenere conto, potendosi discostare solo per motivate ragioni:

1. le fronti edilizie esistenti, comprese le coperture, vanno liberate dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificate mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici, comprese le antenne, la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc. che esercitano un peso visivo nello spazio urbano;
2. vanno mantenute le caratteristiche storiche, tipologiche e formali dei tetti, dei portici, delle aperture (finestre, ingressi, vetrine, ecc.) riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale;
3. la scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana.

E.2 - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli spazi pubblici o di uso pubblico

Gli spazi pubblici e di uso pubblico comprendono le strade, le piazze, i portici, le gallerie, i giardini, il viale che conduce alla Villa Contarini, ecc., individuati nelle Tav. 13.1 e 13.3, che, insieme alle fronti edilizie prospettanti, concorrono a determinare l'identità storica di Piazzola sul Brenta.

Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni devono essere orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione dei caratteri morfologici e ambientali ed il recupero

dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro urbano. Pertanto gli interventi sugli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, vanno rapportati e coordinati con gli interventi sulle fronti edilizie che ne determinano il contorno.

A tal fine il Comune provvede alla redazione di un *progetto preliminare*, approvato dal Consiglio Comunale, attuabile anche per stralci funzionali, contenente le specifiche progettuali per la realizzazione coordinata delle opere riguardanti le seguenti componenti della scena urbana: la pavimentazione delle strade, delle piazze e dei percorsi, l'illuminazione pubblica, gli elementi di arredo urbano, la segnaletica di pubblico interesse, il verde, le vetrine, le insegne, la pubblicità, i passi carrabili. Il progetto deve anche considerare i rapporti visuali e funzionali che si possono instaurare tra le diverse componenti dell'immagine urbana.

Nella redazione del *progetto preliminare*, il Comune:

1. *identifica*, sulla base delle analisi rappresentate nella Tav.A.2, le componenti della scena urbana, storiche e/o della tradizione locale (rivestimenti, pavimentazioni, colori, insegne, locali pubblici, ecc) che, insieme alla specificità delle architetture, costituiscono i riferimenti di base per la tutela dell'identità storica e la riqualificazione dell'immagine urbana;
2. *individua*, sulla base delle analisi rappresentate nella Tav... le negatività, ossia, gli elementi e fattori incongrui rispetto al contesto, i simboli e segnali estranei e/o sovrapposti nonché le modalità d'uso che pregiudicano il senso dei luoghi, la loro identità e riconoscibilità;
3. *definisce* gli interventi di riordino e riqualificazione con l'obiettivo primario di depurare gli spazi aperti all'uso pubblico e gli edifici al contorno da tutti gli elementi e presenze incongrue.

Attenzione particolare deve essere posta ai seguenti elementi:

- a) *spazi e percorsi pedonali*, da riordinare ed ampliare, con l'eliminazione delle barriere architettoniche, il recupero degli elementi originali o di interesse storico, l'impiego dei materiali propri e coerenti con quelli della tradizione locale;
- b) *illuminazione pubblica*, destinata non tanto a rispondere al generico bisogno di "vedere", ma soprattutto a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali;
- c) *segnaletica di pubblica utilità* ed altri *dispositivi per l'informazione* evitando che l'affollamento delle diverse segnaletiche, le sovrapposizioni, la casualità, la qualità della grafica e dei supporti prevarichino l'identità dei luoghi storici;
- d) *componenti di arredo e manufatti funzionali* (fioriere, cabine telefoniche, pensiline e fermate dei mezzi pubblici, contenitori per rifiuti, ecc) la cui tipologia, qualità ed ubicazione devono essere adeguati alle esigenze dell'utenza così da indurre al rispettoso uso delle attrezzature e non suggerire comportamenti impropri che, in definitiva, sminuiscono l'immagine complessiva della comunità.

F. Disposizioni per gli Edifici in Zona Edificata di Riqualificazione

Riguarda le aree comprendenti gli edifici scolastici dismessi di Piazzola capoluogo, Tremignon, Presina, Vaccarino, disciplinati dalle schede di progetto, allegate sub C, à approvate dalla Giunta Regionale con la Variante parziale al P.R.G. n° 3 del 1994.

Destinazioni d'uso

Oltre alle destinazioni residenziali, sono consentite le destinazioni d'uso pubbliche, di interesse pubblico e private, per attività sociali, culturali, associative, assistenziali e per uffici pubblici e privati.

Le schede di progetto stabiliscono le utilizzazioni specifiche per ogni edificio.

Interventi

Sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, nei limiti indicati nelle schede di progetto.

Modalità di intervento

Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.R.G., nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle schede di progetto e delle seguenti modalità:

1. restauro e ripristino dei paramenti esterni di documentato valore culturale, nonché interventi di ricomposizione dei prospetti già modificati nel tempo a condizione che le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
2. consolidamento delle strutture principali e possibilità di sostituire le strutture orizzontali esistenti usando materiali anche diversi da quelli originari, purché coerenti con i valori da tutelare e a condizione che non vengano modificate le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo;
3. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
4. sistemazione degli spazi scoperti garantendo la tutela e la valorizzazione dei caratteri ambientali esistenti;
5. ricostruzione delle parti prive di valore culturale se finalizzate alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e i valori architettonici degli edifici.

ART. 18 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI IMMOBILI DI VALORE CULTURALE INTERNI ED ESTERNI ALLA ZONA "A"

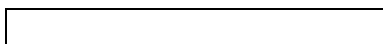
La disciplina riguarda gli immobili di valore culturale esistenti all'interno delle Unità Edilizie classificate nell'Art. 17/B.1; ad ogni classe di valore corrispondono i gradi di tutela con i tipi di intervento consentiti.

Le Unità Edilizie possono comprendere anche immobili o parti di immobili di valore culturale diverso da quello emergente assunto a base della classificazione. Il diverso valore può essere accertato dalle tavole di analisi o dalla stessa "analisi filologica" preliminare alla progettazione di cui al precedente Art. 17/B.2.

Per parti di questi immobili sono consentiti, previo parere favorevole della Commissione Edilizia tipi e modalità di intervento attribuite alle classi di valore indicato nella Tavola di analisi, senza modificare la classe attribuita all'Unità Edilizia.

In linea generale sono consentite :

- a) altezze utili, superfici minime, rapporti di illuminazione e altezze dal piano campagna, inferiori a quelle stabilite dal Regolamento Edilizio, se ciò è giustificato dalla necessità di salvaguardare il valore culturale delle strutture edilizie, accertato dalle suddette analisi filologiche;
- b) l'uso dei sottotetti per le destinazioni residenziali di cui all'Art. 19, che per volumetria, altezza, superficie finestrata ecc. risultano abitabili, ovvero, rese abitabili mediante opere che non pregiudicano i caratteri architettonici e i valori culturali rilevati.



Le modalità di intervento relativamente agli immobili interni alle rispettive unità edilizie, sono riassunti nell'allegato "E" posto in calce al presente articolo.

CLASSE 1A - EMERGENZE ARCHITETTONICHE

GRADO DI TUTELA 1A

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire mediante:

- 1) restauro dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- 2) conservazione o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale;
- 3) consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di quelle non recuperabili, senza modificare la posizione e le quote delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- 4) inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) mantenimento, ripristino e restauro delle porticature e delle parti aperte di valore culturale;
- 6) restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico e/o artistico.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore culturale, individuate nelle Tavole di analisi o dall'analisi filologica di cui all'Art. 17, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'insieme .

Le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare, possono essere conservate solo se vengono rese coerenti con i caratteri delle emergenze architettoniche.

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

CLASSE 1B - EDIFICI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE

GRADO DI TUTELA 1B

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire mediante:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- 2) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e le quote delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- 4) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) mantenimento, ripristino e restauro delle porticature e delle parti aperte di valore culturale;
- 6) restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico e/o artistico.

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore culturale, individuate sulla base delle analisi preliminari o dall'analisi filologica di cui all'Art. 17, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare, possono essere conservate solo se vengono rese coerenti con i caratteri storici e/o architettonici.

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

CLASSE 1C- EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE
MODIFICATI O IN PARTE DEMOLITI

GRADO DI TUTELA 1C

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da eseguire mediante:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti già modificati nel tempo purché l'intervento non alteri i caratteri architettonici dell'edificio e sia finalizzato a rendere il prospetto coerente con i valori da tutelare;
- 2) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore o modificate;
- 3) consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di quelle non recuperabili;
- 4) possibilità di variare, nelle parti prive di valore o modificate, l'altezza minima dei locali per adeguarle a quelle stabilite dai regolamenti, senza modificare le quote delle aperture verso l'esterno, della linea di gronda ed il colmo del tetto;
- 5) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità;
- 6) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 7) mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte di valore culturale ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;
- 8) restauro e ripristino degli spazi scoperti.

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore culturale, individuate nelle analisi preliminari o dall'analisi filologica di cui all'Art. 17, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

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

CLASSE 2A - EMERGENZE DI VALORE TIPOLOGICO E DOCUMENTARIO
SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

GRADO DI TUTELA 2A

Gli interventi di tutela e valorizzazione degli immobili, già occupati dallo Jutificio, perimetrati nelle Tav. 13.1, 13.3 e 13.3.1, sono soggetti a strumento urbanistico attuativo da formare ai sensi del precedente Art. 7 e sulla base dell'analisi filologica di cui all' Art. 17, punto B2.

L'analisi filologica deve considerare l'intera area perimetrata dal P.R.G. per individuare gli edifici, gli impianti e i manufatti che costituiscono documenti della civiltà industriale meritevoli di salvaguardia e valorizzazione.

- 1) Per gli **immobili di valore tipologico - documentario** sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, parziale ristrutturazione edilizia, da eseguire nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale
 - 2) conservazione dei principali caratteri distributivi dell'edificio di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la organizzazione e la dimensione dei locali se finalizzate al recupero e alla riqualificazione dell'immobile
 - 3) consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la quote dei solai, delle scale e del tetto mantenendo, o ripristinando le aperture di valore tipologico esistenti verso l'esterno
 - 4) ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché l'intervento non alteri i principali caratteri architettonici dell'edificio e sia finalizzato a rendere il prospetto coerente con i valori da tutelare
 - 5) inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio
 - 6) restauro e riordino degli spazi scoperti e dei manufatti di interesse tipologico, documentario

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i valori tipologico, documentario, accertati.

Destinazione d'uso

Gli immobili possono essere riutilizzati per funzioni compatibili con i caratteri tipologici originari, scelte nell'ambito delle destinazioni d'uso residenziali, commerciali,

direzionali, per servizi pubblici e di interesse pubblico;

Interventi

Gli interventi edilizi devono rispettare i caratteri e gli elementi di interesse tipologico - documentario individuati dall'analisi filologica con possibilità di integrare le preesistenze con nuovi manufatti volti alla riqualificazione funzionale e morfologica dell'insieme.

- 2) Per gli **immobili privi di valore tipologico - documentario**, valgono le seguenti disposizioni:

Destinazione d'uso e tipologia edilizia

Oltre alle le destinazioni d'uso previste per gli insediamenti residenziali, di cui al precedente Art. 19, sono consentite le destinazioni commerciali, direzionali, per servizi pubblici e di interesse pubblico, assicurando alle abitazioni almeno il 50% del volume complessivo.

Il P.P. dovrà definire la ricomposizione morfologica delle nuove costruzioni in coerenza con le preesistenze di valore tipologico - documentario, adottando tipologie edilizie che sottolineano il prevalente carattere residenziale dell'intervento.

Interventi

Oltre agli interventi manutentivi, di restauro e risanamento conservativo, sono consentiti:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione, nel rispetto delle densità territoriale di zona e/o densità fondiaria, definite nel Repertorio Normativo;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica volti alla riqualificazione in senso urbano dell'insieme.

Le distanze dagli spazi pubblici e privati, i distacchi tra edifici e tra corpi di fabbrica, le altezze delle nuove costruzioni, vengono definite dallo strumento urbanistico attuativo, nel rispetto dell'altezza massima indicata nel Repertorio Normativo.

Sistemazione degli spazi scoperti

Lo strumento urbanistico attuativo deve considerare che l'area è attraversata dal Viale Alberato che conduce alla Villa Contarini, per la quale il Comune dovrà predisporre un progetto unitario come disposto dal precedente Art. 37. In assenza di tale progetto, lo strumento urbanistico attuativo deve garantire la tutela e riqualificazione del segmento di viale incluso nell'ambito di intervento, ed in particolare:

- il riassetto dei piani viabili, con particolare attenzione all'uso pedonale delle sedi e alla sicurezza degli incroci;
- la riorganizzazione delle aree per parcheggio, tenendo conto della viabilità e della domanda di sosta proveniente dagli insediamenti vicini;
- l'organizzazione degli spazi scoperti pubblici ai lati del viale, anche mediante

attrezzature e luoghi di sosta pedonali collegati ai servizi esistenti nella zona o previsti dallo strumento attuativo;

- la disciplina degli spazi scoperti privati da considerare, per quanto possibile, elementi integrativi e complementari degli spazi scoperti pubblici;
- un impianto di illuminazione pubblico adeguato alla zona e tale da poter essere esteso anche alle parti del viale esterne all'ambito dello strumento attuativo;
- l'inserimento di elementi di arredo ed informativi che per forma, colore e materiale siano coerenti con il contesto storico del viale.

CLASSE 2B -EDIFICI O MANUFATTI DI VALORE TIPOLOGICO E/O DOCUMENTARIO

GRADO DI TUTELA 2B

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da eseguire mediante:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- 2) conservazione dei principali caratteri distributivi dell'edificio di documentato valore culturale, con possibilità di modificare:
 - le scale interne, se non risultano conformi alle disposizioni di regolamento o ai criteri di sicurezza;
 - la distribuzione e la dimensione dei locali interni mediante lo spostamento o l'eliminazione di pareti divisorie;
- 3) consolidamento delle strutture portanti principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e le quote delle murature portanti, dei solai, delle volte e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- 4) inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) mantenimento, ripristino e restauro delle portature e delle parti aperte di valore culturale;
- 6) restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore culturale, individuate nelle analisi preliminari o dall'analisi filologica di cui al precedente Art. 17, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

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

Le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare, possono essere conservate solo se vengono rese coerenti con i valori tipologici accertati.

CLASSE 2C -EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE TIPOLOGICO E/O DOCUMENTARIO,

MODIFICATI, AMPLIATI, PARZIALMENTE DEMOLITI

GRADO DI TUTELA 2C

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da eseguire mediante:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale, *quali per esempio: il timpano seghettato, il portico aperto, le nicchie, il fienile, e gli altri particolari tipici e decorativi dell'edificio*; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti già modificati nel tempo purché l'intervento non alteri i caratteri architettonici dell'edificio e sia finalizzato a rendere il prospetto coerente con i valori da tutelare *utilizzando le tradizionali coloriture gialle per gli intonaci e grigie per gli oscuri*;
- 2) conservazione dei principali caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità (..) di aggiungere una scala interna, qualora quella esistente non risulti conforme alle disposizioni di regolamento o alle norme di sicurezza;
- 3) consolidamento delle strutture principali di accertato valore culturale e/o sostituzione o modifica di quelle non recuperabili ;
- 4) possibilità di variare, nelle parti prive di valore o modificate nel tempo, l'altezza minima dei locali per adeguarla a quella stabilita dai regolamenti, senza modificare le quote delle aperture verso l'esterno, della linea di gronda ed il colmo del tetto
- 5) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità;
- 6) inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 7) mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte di valore culturale;
- 8) restauro e/o ripristino degli spazi scoperti;
- 9) ristrutturazione edilizia e ricostruzione delle parti prive di valore o modificate nel tempo, se gli interventi vengono finalizzate alla riqualificazione architettonica e ambientale, considerando anche i rapporti di altezza con le preesistenze di valore culturale;

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici.

Sono inoltre consentiti gli ampliamenti nella misura di mc 60 per *unità edilizia*.

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

CLASSE 2D - DIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE DOCUMENTARIO, INTERAMENTE RISTRUTTURATI, E/O RICOSTRUITI IN LOCO, CON PERDITA DEI VALORI TIPOLOGICI.

GRADO DI TUTELA 2D

Riguarda gli edifici il cui **interesse culturale é rappresentato dalla ubicazione e configurazione della sagoma planimetrica** documentata nei catasti storici.

Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, (...) ampliamento fino ad un massimo di mc. 100 per edificio, con il recupero e il restauro delle parti di edificio e/o delle tracce edilizie di interesse tipologico - documentario eventualmente presenti.

Valgono le seguenti norme:

- a) sono consentite le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. per gli insediamenti residenziali di cui all' Art. 19;
- b) gli interventi edilizi devono rispettare:
 - gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici;
 - le norme sulle distanze indicate nel precedente Art. 14;
 - altezza non maggiore di m 7,00 con non più di due piani fuori terra.

CLASSE 3A - EMERGENZE DI VALORE STORICO E/O ARCHITETTONICO

GRADO DI TUTELA 3A

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire mediante:

- 1) - restauro dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- 2) - conservazione o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale;
- 3) - consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di quelle non recuperabili, senza modificare la posizione e le quote delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- 4) - inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) - mantenimento, ripristino e restauro delle porticature e delle parti aperte di valore culturale;
- 6) - restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico e/o artistico.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore culturale, individuate nelle Tavole di analisi o dall'analisi filologica, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'insieme .

Le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare, possono essere conservate solo se vengono rese coerenti con le emergenze di valore storico - architettonico

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

CLASSE 3B -EDIFICI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE

GRADO DI TUTELA 3B

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire mediante:

- 1) - restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- 2) - conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) - consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e le quote delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- 4) - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) - mantenimento, ripristino e restauro delle porticature e delle parti aperte di valore culturale;
- 6) - restauro, ripristino e restauro egli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico e/o artistico.

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici.

Per l'edificio o parti di edificio prive di valore culturale, individuate dalle analisi preliminari o dall'analisi filologica di cui all'Art. 17, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare, possono essere conservate solo se vengono rese coerenti con i caratteri storici e/o architettonici.

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

CLASSE 3C - EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO

GRADO DI TUTELA 3C

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da eseguire mediante:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti già modificati nel tempo purché l'intervento non alteri i caratteri architettonici dell'edificio e sia finalizzato a rendere il prospetto coerente con i valori da tutelare;
- 2) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore o modificate;
- 3) consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di quelle non recuperabili;
- 4) possibilità di variare, nelle parti modificate con perdita di valori, l'altezza minima dei locali per adeguarle a quelle stabilite dai regolamenti, senza modificare le quote delle aperture verso l'esterno, della linea di gronda ed il colmo del tetto;
- 5) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità;
- 6) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 7) mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte di valore culturale;
- 8) restauro e ripristino degli spazi scoperti;
- 9) ristrutturazione edilizia e ricostruzione delle parti modificate con perdita di valori se finalizzate alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici.

Sono inoltre consentiti gli ampliamenti nella misura di mc 60 per *unità edilizia*.

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

GRADO DI TUTELA 3D

Riguarda gli edifici il cui interesse culturale è rappresentato dalla loro ubicazione e dalla configurazione della sagoma planimetrica documentata nei catasti storici.

Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione del volume esistente, ampliamento fino ad un massimo di mc. 100 per unità edilizia, nel rispetto:

- degli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici;
- delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.;
- delle norme sui distacchi previste dall'art.14 delle presenti norme tecniche d'attuazione ;

ALLEGATO “E – Modalità di intervento agli immobili interni alle rispettive unità edilizie

UNITA' EDILIZIE ATTRIBUITE ALL'EPOCA DELLA FAMIGLIA CONTARINI

CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI	TIPI DI INTERVENTI AMMESSI					
	All'interno dell'edificio	Sull'esterno dell'edificio	Recupero sottotetti	Completamento	Sostituzione	Interventi di nuovo impianto
1A – Emergenze architettoniche	RS	RS	Consentito	Non consentito	Non consentito	No
1B – Edifici di valore storico, architettonico, ambientale	RS	RS	Consentito	Non consentito	Non consentito	No
1C – Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale modificati o in parte demoliti	RI	RI	Consentito	Consentito (mc.50)	Non consentito	No

UNITA' EDILIZIE ATTRIBUITE ALL'EPOCA DELLA FAMIGLIA CAMERINI

CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI	TIPI DI INTERVENTI AMMESSI					
	All'interno dell'edificio	Sull'esterno dell'edificio	Recupero sottotetti	Completamento	Sostituzione	Interventi di nuovo impianto
2A – Emergenze di valore tipologico e/o documentario	RS	RS	Consentito	Consentito (mc.50)	Non consentito	NI
2B – Edifici o manufatti di valore tipologico e/o documentario	RS	RS	Consentito	Consentito (mc.50)	Non consentito	No
2C – Edifici o manufatti di interesse tipologico e/o documentario, modificati, ampliati, parzialmente demoliti	RS	RS	Consentito	Consentito (mc.50+60)	Non consentito	No
2D – Edifici di interesse documentario, interamente ristrutturati e/o ricostruiti in loco con perdita di valore tipologico	RI	RI	Consentito	Consentito (mc.100)	Non consentito	No

LEGENDA:

R = Restauro

RS = Restauro conservativo

RI = Ristrutturazione edilizia

NI = Nuovi impianto

altre UNITA' EDILIZIE di valore culturale

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI						
CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI	All'interno dell'edificio	Sull'esterno dell'edificio	Recupero sottotetti	Completamento	Sostituzione	Interventi di nuovo impianto
3A – Emergenze di valore storico e architettonico	RS	RS	Consentito	Non consentito	Non consentito	No
3B – Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale	RS	RS	Consentito	Consentito (mc.50)	Non consentito	No
3C – Edifici di interesse tipologico documentario	RI	RI	Consentito	Consentito (mc.50+60)	Non consentito	No
3D – Edifici di interesse tipologico documentario	RI	RI	Consentito	Consentito (mc.100)	Consentito	Si

LEGENDA:

R = Restauro

RS = Restauro conservativo

RI = Ristrutturazione edilizia

NI = Nuovi impianto

ART. 18/BIS DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI IMMOBILI PRIVI DI VALORE CULTURALE INTERNI ALLA ZONA “A”

La disciplina riguarda gli immobili privi di valore culturale esistenti all'interno dei centri storici del Capoluogo, Presina, Tremignon, e Vaccarino.

Gli interventi sono volti alla ricomposizione del tessuto edilizio mediante la sostituzione delle unità edilizie con altre diverse anche con incremento volumetrico nei limiti stabiliti dall'art.11, lett. C delle presenti norme, con il mantenimento della configurazione esistente dei lotti e della rete stradale; è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione, alle seguenti condizioni:

- Mantenendo il volume esistente, eventualmente incrementato con la quantità stabilita al punto precedente e con l'altezza dell'edificio principale preesistente;
 - La sagoma e l'altezza possono essere modificate per esigenze di allineamento verso la strada e alle altezze prevalenti nell'ambito circostante, nonché per esigenze di ricomposizione volumetrica di manufatti esistenti nell'area di pertinenza dell'edificio .
- Nei casi di demolizione e ricostruzione anche con l'aumento di volume, vanno rispettate, salvo specifiche disposizioni le distanze disciplinate dall'art.14 .

Disciplina degli spazi aperti

Salvo diverse prescrizioni di eventuali piani attuativi, tutti gli spazi attualmente ineditati devono essere recuperabili e mantenuti secondo i seguenti criteri:

- a) Spazi pavimentati: ne è prevista la conservazione funzionale e dimensionale con recupero delle porzioni occupate da superfetazioni e con il mantenimento e ripristino delle pavimentazioni in mattonato e acciottolato; negli interventi di restauro è fatto obbligo di ripristino delle pavimentazioni esterne in materiali litoidi o laterizi; tale vincolo è esteso alle pavimentazioni del portico.
- b) Spazi privati ad orto, giardino e parco: sono vincolati al mantenimento di tale destinazione d'uso, recuperando ad essa le eventuali porzioni occupate da superfetazioni

Art. 19 - STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE

Il P.R.G. disciplina gli insediamenti residenziali distinguendo gli insediamenti esistenti e quelli realizzabili nella struttura urbana consolidata e nella struttura urbana di nuova formazione.

Nella *struttura urbana consolidata* comprendente le zone B, C1, C1.1, gli interventi sono disciplinati dai successivi Art. 20, 21, 22 e sono diretti al:

- a. **completamento** di strutture organizzate mediante nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti;
- b. **riqualificazione** di strutture organizzate mediante opere di carattere funzionale e ambientale;
- c. **riorganizzazione** di strutture estranee mediante la ristrutturazione urbanistica degli immobili.

La riqualificazione e la riorganizzazione di cui ai precedenti punti b) c), si basano sulla realizzazione e il potenziamento dei servizi pubblici e di interesse pubblico, sul riordino degli spazi di uso collettivo e sulla razionalizzazione delle attività.

Nella *struttura di nuova formazione* comprende la zona C2, prevista per l'espansione degli insediamenti residenziali, gli interventi sono disciplinati dal successivo Art. 23.

Destinazione d'uso integrate

Il P.R.G. prevede che la struttura insediativa residenziale conservi e sviluppi i caratteri e le funzioni proprie della centralità urbana, storicamente conferiti da una pluralità di utilizzazioni interconnesse e compatibili con la prevalente utilizzazione abitativa.

A tal fine sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi pubblici e/o di interesse pubblico, cliniche, alberghi, ristoranti, ecc.;
 - residenze e/o attività terziarie, storicamente interconnesse con la funzione prevalentemente abitativa del centro storico, quali:
 - negozi, pubblici esercizi
 - attività commerciali esclusi i magazzini all'ingrosso
 - artigianato di servizio e artistico
 - attrezzature ricettive
 - banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc
 - locali per lo spettacolo e il tempo libero
 - attività e servizi sociali, assistenziali, culturali
- (...)

Per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare mc 1000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq 250.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge
- depositi all'aperto
- stalle, scuderie, allevamenti , ecc.
- Tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia od essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Per le unità immobiliari facenti parte del complesso monumentale denominato “Logge Palladiane” e prospicienti piazza Paolo Camerini identificate con la classe I° nella planimetria n. 13.3.1 “Centro Storico” valgono le limitazioni riportate nella sottostante tabella.

Per quelle non espressamente elencate, o non riconducibili ad esse neppure per analogia, similitudine o affinità, ma ammesse nel centro storico, l'ammissibilità è subordinata alla verifica di compatibilità con i valori storici, artistici e ambientali oggetto di vincolo, sentita la commissione edilizia integrata e l'autorità preposta al rispetto del vincolo::

PIANO TERRA

<i>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE e AUSPICATE</i>	<i>POSSIBILI A CONDIZIONE</i>	<i>NON AMMESSE</i>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Esercizi commerciali di vicinato</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Ristoranti</i> • <i>“.....”</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Attività direzionali (banche, mostre, uffici ecc.)</i>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Attività destinate all'artigianato di servizio alla persona</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Caffetterie/pasticceri e/ge-laterie</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Esercizi commerciali diversi da quelli di vicinato</i>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Attività direzionali di pubblica utilità (ambulatori, uffici postali, servizi e uffici pubblici, assistenza sociale e sanitaria, farmacie</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Artigianato artistico e/o tradizionale</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Attività commerciali non riconducibili alla tradizione quali fast-food, pizzerie “.....” in genere;</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Turistico-ricettive</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Mostre quando non collegate ad attività ammesse</i>
	<p><i>Tutte queste attività devono assicurare l'assenza di rumori molesti ed esalazioni nocive</i></p>	

PIANO AMMEZZATO

<i>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE e AUSPICATE</i>	<i>POSSIBILI A CONDIZIONE</i>	<i>NON AMMESSE</i>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Residenza</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Ristoranti</u> • “.....” 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Attività direzionali (banche, mostre, “.....”)</i>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Locali accessori delle destinazioni ammesse al piano terra</i> 		<ul style="list-style-type: none"> • <i>Esercizi commerciali</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Locali accessori per l'artigianato artistico e/o tradizionale, uffici privati, ancorchè accessibili dal lato Est</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Caffetterie/pasticcerie /ge-laterie e pizzerie in genere</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Turistico-ricettivo</i> 	
	<i>Tutte queste attività devono assicurare l'assenza di rumori molesti ed esalazioni nocive</i>	

PIANI IN ELEVATO

<i>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE e AUSPICATE</i>	<i>POSSIBILI A CONDIZIONE</i>	<i>NON AMMESSE</i>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Residenza</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Attività direzionali, uffici, nella percentuale del 30% delle unità abitative esistenti al momento dell'adozione della variante 27/08</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Esercizi commerciali di qualsiasi natura e dimensione</i>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Turistico ricettivo</i> 		<ul style="list-style-type: none"> • <i>Ristorazione</i>

Gli interventi nella rete idraulica di scarico

Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo sono considerati opere di urbanizzazione primaria e devono essere eseguite con il controllo del competente Consorzio di Bonifica.

ART. 20 - ZONA "B" RESIDENZIALE

Destinazione d'uso Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per gli insediamenti residenziali, di cui al precedente Art. 19.

Interventi Gli interventi sono diretti al completamento, alla riqualificazione e riorganizzazione della struttura insediativa.
Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'Art.11, sono consentiti gli interventi di demolizione, ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto delle disposizioni, - densità territoriale di zona e/o densità fondiaria, altezza massima, ecc. indicate nel Repertorio Normativo.
Gli interventi devono rispettare le norme sulle distanze di cui al precedente Art. 14.

Modalità di intervento Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.R.G., nel rispetto della densità fondiaria o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate nelle Tav. 13.1 e/o Tav. 13.3, ovvero, indicate nel Repertorio Normativo, nel rispetto della densità territoriale di zona.

ART. 21 - ZONA "C1" RESIDENZIALE

Destinazione d'uso Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per gli insediamenti residenziali di cui al precedente Art. 19.

Interventi Gli interventi sono diretti al completamento, riqualificazione e riorganizzazione della struttura insediativa.

Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'Art.11, sono consentiti gli interventi di demolizione, ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto delle disposizioni - densità territoriale di zona e/o densità fondiaria, altezza massima, ecc. indicate nel Repertorio Normativo.

Gli interventi devono rispettare le norme sulle distanze di cui al precedente art. 14.

Modalità di intervento

Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.R.G., nel rispetto della densità fondiaria, o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate nelle Tav. 13.1 e/o 13.3, ovvero, indicate nel Repertorio Normativo, nel rispetto della densità territoriale di zona.

ART. 22 - ZONA "C1.1" RESIDENZIALE ESTERNA AI CENTRI URBANI

Destinazioni d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per gli insediamenti residenziali, di cui al precedente Art. 19. nonché le abitazioni agricole e gli annessi rustici. Sono escluse le nuove stalle, gli allevamenti, le destinazioni d'uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con la tipologia abitativa della zona.

Modalità di intervento

Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.R.G., o mediante strumento urbanistico attuativo.

Interventi Gli interventi sono diretti al completamento di strutture insediative esistenti.

A - Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui al precedente articolo 11, sono consentiti i seguenti interventi:

A1- Ricostruzione per usi residenziali

- per gli edifici già residenziali, il volume da ricostruire non può superare quello esistente incrementato di 100 mc. per unità abitativa.
- per gli edifici non residenziali il volume da ricostruire non può superare quello esistente incrementato di 100 mc per unità edilizia e non può comunque superare i mc 1000 complessivi di volume netto per unità edilizia.

A2- Ricostruzione per usi non residenziali

La ricostruzione è consentita senza aumento del volume esistente e per destinazioni d'uso anche diverse da quelle esistenti, purché compatibili con il carattere abitativo della zona.

A3- Ampliamento per usi residenziali di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.

Per ogni alloggio (unità abitativa), è consentito un ampliamento del volume esistente fino a mc. 100 di volume netto. In presenza di tipi di insediamento residenziale diversi dalla casa singola o binata, i singoli interventi devono riferirsi ad un progetto unitario esteso all'unità edilizia

B - In ogni ambito destinato alla costruzione di nuovi edifici, individuato nella Tav. 13.1 e/o 13.3 è consentita la costruzione di un solo edificio con volume netto non maggiore a mc 650, fatte salve le diverse indicazioni date dal Repertorio Normativo.

Tutti gli interventi di cui ai punti A, B, riguardanti nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare i caratteri tipologici degli edifici, indicati per la zona agricola al punto 4, dell'Art. 31 e le seguenti norme:

- altezza degli edifici non maggiore di m 6,50
- distanze disciplinate dal precedente art. 14
- distacco degli edifici dal limite di zona non inferiore a m 3
- recinzioni disposte non oltre il limite della zona C1.1.

L'inserimento di edifici in tale zona non comporta la decadenza di eventuali vincoli istituiti ai sensi della L.R. 24/85.

ART. 23 - ZONA "C2." RESIDENZIALE

Destinazione d'uso Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per gli insediamenti residenziali, di cui al precedente Art. 19.

Interventi Gli interventi sono diretti all'espansione degli insediamenti residenziali.
Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui al precedente articolo 11, sono consentiti gli interventi di demolizione, ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto della densità territoriale di zona e/o fondiaria, definita nel Repertorio Normativo.
Gli interventi devono rispettare le norme sulle distanze di cui al precedente Art. 14 e le norme sulle altezze indicate nel Repertorio Normativo.

Modalità di intervento

Fatti salvi gli interventi diretti disciplinati dal precedente Art.6, da attuare nel rispetto della densità fondiaria, la Zona C2 è soggetta alla formazione a uno o più strumenti urbanistici attuativi da attuare nel rispetto della densità territoriale di zona.

(...)

ART. 24 - STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI - INDUSTRIALI

Il P.R.G. disciplina gli insediamenti artigianali - industriali, distinguendo gli insediamenti:

1. **esistenti**, in strutture urbanistiche consolidate, definite Zona “D1”, da completare e riqualificare prevedendo l’insediamento di nuove attività produttive, lo sviluppo e la razionalizzazione di quelle esistenti, la realizzazione di attrezzature e servizi alla produzione, il miglioramento e il potenziamento delle infrastrutture;
2. **di nuova formazione**, previsti nella Zona “D1.1”, ad espansione delle strutture consolidate.

Destinazione d’uso

Le zone “D1” e “D1.1” sono destinate all’esercizio delle attività artigianali ed industriali, compresa la commercializzazione dei propri prodotti.

A tal fine sono consentiti : il mantenimento e la costruzione di edifici, impianti, locali di produzione e servizi, uffici delle aziende, impianti tecnologici, servizi pubblici e di interesse pubblico, edifici per attività collettive, l’assistenza e il ristoro.

Nella Zona D1.1, identificata nel Repertorio Normativo, lo strumento urbanistico attuativo:

- può prevedere un'area ecologica per la raccolta e selezione dei rifiuti secchi e un'area per il deposito degli autobus;
- può prevedere anche la localizzazione di attività commerciali, da disporre in prossimità delle principali vie di accesso, interessando una superficie di zona non maggiore al 15% della zona D1.1.

Nelle Zone D1 e D1.1 sono escluse: le residenze, salvo gli alloggi di servizio, consentiti nella misura di un alloggio per ogni azienda e con un volume netto non maggiore di mc 450, le attività che producono inquinamenti oltre i limiti stabiliti dalla legislazione vigente o alterino i caratteri ambientali del sito, le attività che, a giudizio del Comune, sono in contrasto con le funzioni produttive della zona.

Gli interventi nella rete idraulica di scarico

Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo sono considerati opere di urbanizzazione primaria e devono essere eseguite con il controllo del competente Consorzio di Bonifica.

ART. 25 - ZONA "D1" - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE

Interventi e modalità di intervento

Gli interventi sono diretti al completamento e alla riqualificazione di strutture già consolidate. La riqualificazione si basa sulla realizzazione e il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi alle aziende e sul miglioramento della qualità ecologica e ambientale dell'intera struttura.

Oltre gli interventi sugli edifici esistenti, disciplinati dai precedenti artt.11 e 12, sono consentiti , in diretta attuazione del P.R.G., gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione.

E' sempre consentita la formazione di strumenti urbanistici attuativi.

Valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% della superficie fondiaria;
- distanze disciplinate dal precedente art.14, salvo la distanza dalle strade che non deve essere inferiore a *m. 10*; un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio;
- altezza massima non maggiore a *m 11,50*, con non più di due piani fuori terra, salvo altezze maggiori per impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc.;

Sono fatte salve le maggiori o minori altezze indicate nel Repertorio Normativo.

Al servizio delle nuove costruzioni ricostruzioni ed ampliamenti delle attività artigianali e industriali deve essere prevista la realizzazione su aree private soggette a vincolo di destinazione d'uso di:

- aree a parcheggio, come disciplinato dal precedente articolo 10
- spazi sistemati a verde alberato, nella misura minima del 5% della superficie fondiaria.

In assenza di Piani urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, ove previsti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione e ampliamento; questi ultimi (ristrutturazione e ampliamento) esclusivamente per riqualificare, consolidare e completare le attività in atto alla data di adozione della presente variante con il limite massimo di ampliamento non superiore all'80% della superficie coperta esistente .

ART. 26 - ZONA "D1.1" - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE

Interventi e modalità di intervento

Gli interventi sono diretti all'espansione di strutture insediative consolidate.

L'attuazione è subordinata alla formazione di uno o più strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica (P.P. e/o P.I.P), da approvarsi entro quattro anni dalla data di entrata in vigore del vigente P.R.G. . Decorso inutilmente tale termine, l'attuazione potrà avvenire anche con strumenti urbanistici di iniziativa privata . La formazione degli

strumenti urbanistici attuativi, descritta all'art.7, dovrà inquadarsi in un ambito di progettazione unitaria di cui al precedente art.8. In tale sede vengono date anche le direttive per la sistemazione degli spazi scoperti privati, per la tutela degli inquinamenti e per il corretto inserimento degli impianti nel contesto territoriale .

Valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% della superficie fondiaria
- altezza massima degli edifici definita dallo strumento urbanistico attuativo e non maggiore a m. 11,50, con non più di due piani fuori terra; sono fatte salve maggiori altezze per la realizzazione di impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc.
- distanze disciplinate dal precedente art.14, salvo la distanza dalle strade che non deve essere inferiore a m. 8; un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio.

ART. 27 - ZONE "D2" PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE

La zona "D2" è costituita da una struttura insediativa eterogenea, con prevalenti utilizzazioni produttive e commerciali, che il P.R.G. prevede di riqualificare mediante opere di riordino dell'impianto urbanistico e della morfologia edilizia, l'inserimento di attività terziarie e di servizi funzionali sia alle attività economiche della zona, sia agli insediamenti del contiguo centro urbano.

Destinazione d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- le attività artigianali e industriali che non recano disturbo agli insediamenti per l'emissione di rumori, fumi, odori, ecc. oltre i limiti di legge;
- le attività commerciali, uffici pubblici e privati, studi professionali, agenzie, attrezzature per il gioco, lo sport, lo spettacolo e il tempo libero, i servizi pubblici e di interesse pubblico, i pubblici esercizi, le infrastrutture di servizio, gli impianti tecnologici, ecc.

E' consentita la costruzione di nuove residenze nel limite di un alloggio di 400 mc netti per ogni azienda. E' sempre consentita la utilizzazione residenziale di alloggi esistenti.

Interventi e modalità di intervento

In diretta attuazione del P.R.G. sono consentiti, senza modifica delle utilizzazioni in atto, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Mediante strumento urbanistico attuativo è consentita la modifica delle utilizzazioni in atto, nonché gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, nel rispetto delle norme sulla densità territoriale, superficie coperta, indicata nel Repertorio Normativo:

- altezza non maggiore di m 7,50, con non più di due piani fuori terra; sono fatte salve le maggiori o minori altezze indicate nel Repertorio Normativo

- distanze disciplinate dal precedente art. 14

Gli strumenti urbanistici attuativi specificano le destinazioni d'uso attribuite alle singole aree e organizzano gli spazi pubblici o di uso pubblico, in rapporto alle attività previste.

ART. 28 - ZONA "D3", PER ATTIVITA' TERZIARIE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO

Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- Alberghi, ristoranti ed esercizi pubblici in genere, locali per incontri, sale convegni, mostre, locali ed attrezzature per il tempo libero e la ricreazione, sedi di associazioni e simili destinazioni
- attrezzature sportive e ricreative private o di interesse pubblico
- alloggi di servizio
- impianti tecnologici

Interventi e modalità di intervento

Oltre gli interventi previsti al precedente Art. 11 e gli interventi puntuali indicati nel Repertorio Normativo sono consentiti, mediante strumento urbanistico attuativo, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto delle seguenti norme:

- densità territoriale di zona definita dal repertorio Normativo;
- superficie coperta definita dal Repertorio Normativo; non concorre al calcolo della superficie coperta, la superficie coperta dagli eventuali impianti sportivi stagionali
- altezza degli edifici, non maggiore di m. 7,50, salvo esigenze particolari (palestre, trampolini, gradinate, ecc.);
- distanze disciplinate dal precedente articolo 14;

Fatte salve le disposizioni di cui al precedente art. 10, la superficie a parcheggio deve essere dimensionata in rapporto al tipo di utilizzazione e alla presunta affluenza degli utenti, e non può essere inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento degli edifici.

La rimanente superficie scoperta deve essere sistemata a parco, giardino o con attrezzature sportive e ricreative.

ART. 29 - ZONA "D4" PER ATTIVITA' AGROINDUSTRIALI

(...) stralciato

ART. 30 - INSEDIAMENTI IN ZONA AGRICOLA

Il P.R.G. disciplina gli insediamenti in zona agricola e, in generale, nel territorio extraurbano, definito come Zona "E", articolata nelle sottozone "E2", "E3", parti delle quali definite E2 di tutela e E3 di tutela.

L'edificazione è disciplinata dal successivo Art. 31 e, per le sottozone E2 di tutela, E3 di tutela, anche dall'Art. 36 volto a garantire la salvaguardia, la riqualificazione e la valorizzazione delle risorse ambientali diffuse nel territorio extraurbano.

ART. 31 - DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA SOTTOZONA "E2", "E3", "E2 speciale"

L'edificabilità è disciplinata dalla L.R. 5 marzo 1985, n° 24 e successive modificazioni, nei limiti stabiliti per le singole sottozone "E2", "E3", "E2 speciale".

1 - SOTTOZONA "E2"

Sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime di edifici solo per inderogabili motivi di stabilità o di tutela della pubblica incolumità;
- ampliamento, anche in caso di ricostruzione, delle unità residenziali stabilmente abitate da almeno sette anni fino al *volume lordo*, compreso l'esistente, di mc. 800, elevato a mc. 1200 per gli usi agroturistici, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 24/1985;
- costruzione di case di abitazione nei limiti e alle condizioni previste dall'art. 3 della L.R. 24/1985;
- (...)
- costruzione, ricostruzione, ampliamento di serre come definito dall'Art. 6 della L.R. 24/85;
- costruzione di annessi rustici e allevamenti non intensivi, solo se in relazione funzionale con edifici residenziali o rurali esistenti, così da formare un unico aggregato abitativo come definito dalla L.R. 8 marzo 1985, n° 24, Art. 2 e nel rispetto dei seguenti rapporti di copertura tra la superficie lorda di pavimento, comprensiva dell'esistente e la superficie del fondo rustico appartenente all'azienda agricola:
 - a) 1% per aziende agricole con superficie del fondo rustico inferiore a 2 ha;
 - b) 2% per aziende agricole con superficie del fondo rustico compresa tra 2 ha e 4 ha, da applicare alla superficie oltre i 2 ha, rispettando il rapporto dell'1% per i primi 2 ha;
 - c) 3% per aziende con superficie del fondo rustico superiore a 4 ha, rispettando il rapporto del 1% per i primi 2 ha e il rapporto del 2% per la superficie compresa tra 2 e 4 ettari.

Tali limiti possono essere superati nei casi previsti dalla L.R. 8 marzo 1985, n° 24, Art. 6.

Le **attività florovivaistiche** esistenti possono essere integrate dal commercio al minuto di

prodotti e/o attrezzature per l'orticoltura e il giardinaggio, con una superficie di vendita non maggiore di mq.60.

Gli **allevamenti zootecnici non intensivi**, devono rispettare le seguenti norme:

- distanza dai confini di proprietà, non minore di m 20,00
- distanza dagli edifici residenziali non minore di m 30 ad eccezione di quella dell'operatore agricolo.
- (...)
- altezza massima *m* 7,50, salvo maggiori altezze per le attrezzature da concedere su parere favorevole della Commissione Edilizia

Gli **allevamenti zootecnico intensivi** di nuovo impianto, compresa la riattivazione di quelli dismessi, devono rispettare le seguenti norme:

- rapporto di copertura non maggiore al 20% dell'area di pertinenza dell'allevamento
- distanza dai confini non minore a m 50
- distanza dalle Zone Territoriali Omogenee di tipo A, B, C, F, come disposto dall'Art. 6 della L.R. 24/1985 devono essere dotati o dotarsi delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale e delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria
- devono essere costruiti in coerenza o resi coerenti con i caratteri ambientali del luogo.

E' fatto salvo quanto disposto dalla DGR 7949/89

Per gli edifici esistenti nelle zone di tutela dei cimiteri e dei corsi d'acqua e nelle fasce di rispetto delle strade, gli interventi ammessi sono quelli disciplinati rispettivamente dagli Art.li 33, 40, 43 delle presenti norme, nonché dall'Art. 7 della L.R. 24/1985 e Art. 27 della L.R. 61/1985.

Le nuove case di abitazione devono porsi in relazione funzionale con edifici rurali esistenti e/o costituire un'unità edilizia comprendente volumi residenziali e rurali, così da formare un unico aggregato abitativo come definito dalla L.R. 8 marzo 1985, n.24.

E' sempre consentita l'utilizzazione residenziale di alloggi esistenti.

Concorre a formare il fondo rustico anche la sottozona "E3" purché appartenente alla stessa azienda agricola.

2 - SOTTOZONA E3

Sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- demolizione, ricostruzione di edifici per inderogabili motivi di stabilità o di tutela della pubblica incolumità, sullo stesso sedime o in aree contigue ad edifici esistenti;
- ampliamento, anche in caso di ricostruzione, delle unità residenziali stabilmente abitate da almeno sette anni fino al volume *lordo* massimo, compreso l'esistente, di mc 800, elevato a mc 1200 per gli usi agroturistici, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 24/1985;

- costruzione di case di abitazione nei limiti ed alle condizioni previste dall'art. 3 della L.R. 24/1985;
 - costruzione di impianti tecnologici purché compatibili con i caratteri ambientali del sito;
 - costruzione, ricostruzione, ampliamento di serre come definito dall'Art. 6 della L.R. 24/85.
 - costruzione di annessi rustici e allevamenti non intensivi, solo se in relazione funzionale con edifici residenziali o rurali esistenti, così da formare un unico aggregato abitativo come definito dalla L.R. 8 marzo 1985, n° 24, Art. 2 e nel rispetto dei seguenti rapporti di copertura tra la superficie lorda di pavimento, comprensiva dell'esistente e la superficie del fondo rustico appartenente all'azienda agricola:
 - - a) 1% per aziende agricole con superficie del fondo rustico inferiore a 2 ha;
 - b) 2% per aziende agricole con superficie del fondo rustico compresa tra 2 ha e 4 ha, da applicare alla superficie oltre i 2 ha, rispettando il rapporto dell'1% per i primi 2 ha;
 - c) 3% per aziende con superficie del fondo rustico superiore a 4 ha, rispettando il rapporto del 1% per i primi 2 ha e il rapporto del 2% per la superficie compresa tra 2 e 4 ettari.
- Tali limiti possono essere superati nei casi previsti dalla L.R. 8 marzo 1985, n° 24, Art. 6.

Le **attività florovivaistiche** esistenti possono essere integrate dal commercio al minuto di prodotti e/o attrezzature per l'orticoltura e il giardinaggio con una superficie di vendita non maggiore di mq.60.

Sono consentiti solo **allevamenti zootecnici non intensivi** nel rispetto delle seguenti norme:

- distanza dai confini di proprietà, non minore di m 20
- distanza dagli edifici residenziali non minore di m 30 ad eccezione di quella dell'operatore agricolo.
- altezza massima m. 6,50, salvo le maggiori altezze per le attrezzature da concedere su parere favorevole della Commissione Edilizia

Qualora esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione, per una sola volta, di un'altra casa di abitazione con volume lordo massimo di 600 mc, alle condizioni stabilite dall'art. 5 della L.R. 24/1985.

Per gli edifici esistenti nelle zone di tutela dei cimiteri e dei corsi d'acqua e nelle fasce di rispetto delle strade, gli interventi ammessi sono quelli previsti dagli Art. 33, 40, 43 delle presenti norme, nonché dall'Art. 7 della L.R. 24/1985 e Art. 27 della L.R. 61/1985.

Le nuove case di abitazione devono porsi in relazione funzionale con edifici rurali esistenti e/o costituire un'unità edilizia comprendente volumi residenziali e rurali, così da formare un unico aggregato abitativo come definito dalla L.R. 8 marzo 1985, n.24.

E' sempre consentita l'utilizzazione residenziale di alloggi esistenti.

Concorre a formare il fondo rustico anche la Sottozona “E2” purché appartenente alla stessa azienda agricola.

3 - SOTTOZONA “E2 speciale”

3.1 - PER IL MERCATO DEI BOVINI

Destinazione d’uso

La sottozona è destinata alla costruzione di attrezzature riservate al mercato dei bovini. Sono consentiti gli edifici e gli impianti per l'esercizio della attività: allevamento, sosta e mercato dei bovini, gli uffici di pertinenza, le infrastrutture di servizio, i depositi. E' inoltre consentita la costruzione di un alloggio di servizio con volume massimo di mc 450 netti.

Sono esclusi gli allevamenti di suini e avicunicoli, i macelli e quelle attività che a giudizio del Comune, sentito il parere della Commissione Edilizia, possono comportare pregiudizio alle abitazioni vicine e non rispondere alle finalità della zona.

Interventi e modalità di intervento

Gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, volto a definire la sistemazione urbanistica della zona, evitando o riducendo l'impatto ambientale eventualmente determinato dall'attività, ricorrendo anche a schermi visivi realizzati con alberature d'alto fusto.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e nuova costruzione, nel rispetto delle seguenti norme:

- rapporto di copertura non maggiore al 10% ; della superficie territoriale di zona
- distanza dai confini di proprietà non minore di m 50
- distanza minima dalle zone di tipo B, C e F, m 200
- distanza dalla strada comunale esistente e dalla ex ferrovia Ostiglia- Treviso m 50;
- altezza massima m 4,50, salvo le maggiori altezze per le attrezzature di servizio alle stalle
- devono essere dotati o dotarsi delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale e delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria
- devono realizzare parcheggi adeguati alle esigenze della attività

I nuovi edifici devono essere costruiti in coerenza con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale nel rispetto della L.R. n° 24/85 e del D.G.R. n° 7949/89.

3.2 - PER PARCO ZOOFILO E ZONA PER ALLEVAMENTO DEI CANI

La zona è destinata al ricovero, all'allevamento e all'addestramento dei cani, con i relativi servizi di custodia, assistenza sanitaria, abitazioni di servizio, ecc.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione, nuova costruzione nel rispetto delle seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore del 30% dell'area interessata;
- altezza degli edifici non maggiore di m 6,50;
- distanze disciplinate dal precedente Art.14, fatta salva la distanza dalla strada che non deve essere minore di m 10.

Le nuove costruzioni e le ricostruzioni possono essere concesse solo mediante un progetto di sistemazione unitaria dell'intera area, redatto sulla base dei seguenti criteri:

- tutela dei valori culturali e ambientali esistenti ;
- riqualificazione degli spazi scoperti mediante sistemazioni arboree e arbustive idonee e coerenti con il carattere ambientale;
- caratteri edilizi coerenti con le tipologie edilizie dell'ambiente rurale circostante;
- dotazione di parcheggi e servizi in rapporto alla prevista affluenza di utenti;

4 -CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

- Gli interventi di edilizia residenziale dovranno, di norma rispettare i seguenti indirizzi:
- disporre, per quanto possibile, l'edificio con l'asse maggiore orientato secondo l'asse est-ovest allo scopo di migliorare le condizioni di soleggiamento;
- adottare forme planivolumetriche semplici e compatte, in armonia con la tipologia rurale, evitando gli sfalsamenti delle falde del tetto;
- adottare coperture con tetto a due o quattro falde con manto in coppi e tegole similari;
- adottare, al piano terra e primo, fori esterni con larghezza compresa tra 70 e 100 cm. ed altezza compresa tra 130 e 150 cm, nel rapporto larghezza/altezza compreso tra 0,54 e 0,66 per le finestre;
- larghezza massima di 130 cm ed altezza massima di 250 cm per le porte;
- adottare serramenti con anta d'oscuro, porte, portoncini in legno; pur tuttavia i serramenti interni potranno essere realizzati anche con materiali diversi, evitando comunque le superfici lucide;
- evitare le soluzioni architettoniche a piani sfalsati, i piani interrati o seminterrati, ad eccezione delle cantine, ed i rialzi del terreno circostante o antistante l'edificio;
- evitare i poggioli aggettanti, le pensiline, le coperture piane e le scale esterne aperte; eventuali poggioli potranno essere realizzati in nicchia o comunque entro la sagoma dell'edificio, salvo le sporgenze necessarie allo sgrondo delle acque meteoriche;
- Sono da preferire gli intonaci di tipo tradizionale con eventuale colore incorporato o a calce e, nel caso di murature esterne in cotto, è prevista la sola rabboccatura delle fughe;
- Sono ammesse soluzioni progettuali e d'ornato in deroga ai suddetti indirizzi che si

armonizzino con il contesto ambientale in cui la costruzione viene inserita; in tal caso il progetto dovrà essere adeguatamente motivato ed il parere espresso dalla CE riguardo all'ornato sarà vincolante ai fini del rilascio del permesso di costruire;

- Per le opere di ristrutturazione, ampliamento, restauro e risanamento conservativo e di manutenzione di edifici con caratteristiche tipiche della tipologia rurale (ancorché privi di grado di protezione espressamente indicato), oltre gli indirizzi dei precedenti commi si dovrà porre particolare attenzione alla sistemazione esistente con la quale gli interventi di progetto devono armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:
- inclinazione delle falde e manti di copertura;
- sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;
- dimensione e allineamento dei fori;
- parametri e finiture esterni (fasce marcapiano, marcadavanzali, ecc.);
- camini esterni, comignoli, abbaini torrette ed altane, se di pregio;
- sono ammessi i portici purché all'interno del corpo di fabbrica.

Al fine di favorire l'aspetto unitario dei singoli edifici, per gli interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici della zona agricola, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e forometrie omogenei con le preesistenze.

Ove l'azienda agricola sia composta di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini al nucleo o centro rurale, o nelle vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

5 - LIMITI DI ALTEZZA E DISTANZA DEGLI EDIFICI

Disposizioni per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti:

Altezza degli edifici

Non maggiore di m. 6,50, salvo le maggiori altezze per attrezzature agricole. (...)

Distanze

Fatte salve le maggiori distanze prescritte per gli allevamenti e quelle dovute alle zone di tutela e fasce di rispetto, valgono le prescrizioni delle leggi vigenti, nonché le prescrizioni del precedente art. 14.

6 - ULTERIORI DISPOSIZIONI PER GLI ANNESSI RUSTICI

Per la costruzione e l'ampliamento degli annessi rustici, compresi gli allevamenti intensivi, gli elaborati prescritti dal Regolamento Edilizio devono essere integrati da:

- relazione agronomica, tecnico-economica, a firma di tecnico abilitato che descriva e certifichi sia l'attività svolta dall'azienda, sia l'attività a cui vengono destinati gli annessi

- rustici oggetto di concessione edilizia;
- certificato di iscrizione nell'elenco delle aziende agricole presso la C.C.I.A.A. (Legge 580/93).

I nuovi annessi rustici potranno essere costruiti solo se posti in relazione funzionale con edifici residenziali o rurali esistenti, così da formare un unico aggregato abitativo come definito dalla L.R. n° 24/1985, Art. 2.

Gli allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi devono essere adeguatamente separati dalla casa di abitazione e qualora risulti necessario sul piano funzionale, detti allevamenti potranno avere un proprio nuovo ingresso, anche diverso da quello dell'aggregato urbano.

Nel concetto di annesso rustico, sussista o meno il nesso funzionale con il fondo, rientrano le cliniche e le pensioni per piccoli, medi, grandi animali .

Le costruzioni di cui al presente articolo devono conformarsi ai criteri costruttivi elencati nel precedente articolo, con la possibilità di costruire coperture anche ad un'unica falda con manto anche diverso dalle tegole in laterizio (coppi), purché non in lamiera . Sono possibili variazioni nelle dimensioni dei fori per motivate esigenze d'uso, inoltre le murature di norma dovranno essere intonacate al civile.

ART. 32 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO

Comprendono i seguenti servizi:

- 1) istruzione, servizi di interesse comune civili e religiosi, verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport, parcheggi.
- 2) aree per attività collettive della zona artigianale - industriale D1, D1.1, D2.

Le aree per servizi sono indicate nelle Tav. 13.1 e Tav. 13.3 o risultano dalle disposizioni date dal precedente Art. 7 per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi.

I simboli e le grafie che distinguono i servizi nelle planimetrie del P.R.G., hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree, può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.

Per i servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti, valgono le disposizioni di cui ai precedenti articoli 11 e 18.

Per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti valgono le seguenti disposizioni.

1.1. Istruzione

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

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

1.2. Servizi di interesse comune, civili

Riguardano :

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

Per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, valgono le seguenti norme:

- (...)
- superficie coperta non maggiore del 60%;
- altezza massima m 9,80;
- distanze disciplinate dal precedente Art. 14.
- Superficie a parcheggio non inferiore al 10% dell'area interessata dall'intervento e comunque rapportata alla presunta affluenza di utenti.

Sono fatte salve le diverse disposizioni date dal Repertorio Normativo.

L'intervento di soggetti diversi dal Comune viene definito dal Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione e convenzione.

1.3. Servizi di interesse comune, religiose

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

Per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% dell'area; non viene computata la superficie occupata dagli impianti sportivi stagionalmente coperti
- altezza non maggiore a m 9,80, con esclusione dei campanili, delle chiese e delle attrezzature, che possono raggiungere altezze superiori;
- distanze disciplinate dal precedente art. 14;
- superficie a parcheggio non inferiore al 10% dell'area interessata dall'intervento e comunque rapportata alla presunta affluenza di utenti

1.4. Verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport

Comprendono:

- parchi e giardini attrezzati per il gioco e lo svago, che possono includere anche locali di servizio, chioschi per ristoro, tettoie, servizi igienici, pubblici esercizi, alloggi di servizio, ecc.
- attrezzature e impianti, coperti e scoperti, per le attività sportive e le attività di servizio (assistenza sanitaria, ristoro, locali per incontri, uffici, esercizi pubblici, alloggi di servizio, ecc.).

La realizzazione è sottoposta all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo o, in alternativa, ad un progetto urbanistico dell'intera area approvato dal Consiglio Comunale.

Le attrezzature sportive, gli impianti sportivi e le attrezzature di servizio, devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore del 30% dell'area interessata dall'intervento non viene computata la superficie occupata dagli impianti stagionali coperti
- distanze disciplinate dal precedente art.14
- altezza degli edifici non superiore a m. 12,50 salvo esigenze di particolari impianti: palestre, trampolini, gradinate, ecc.
- superficie a parcheggio non inferiore al 15% dell'area interessata dall'intervento e comunque rapportata alla presunta affluenza di utenti

Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature ed impianti sportivi anche da parte di privati, sulla base di apposita convenzione deliberata dal Consiglio Comunale.

1.5. Parcheggi

Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico e possono essere realizzati anche su più piani, sopra e sotto il suolo.

2. Aree per attività collettive della zona “D1”, “D1.1”, “D2”.

Le attività collettive sono destinate al prioritario servizio degli insediamenti produttivi e terziari previsti dal P.R.G. e comprendono attività culturali, sociali, ricreative, ricettive, pubblici esercizi, servizi pubblici e di interesse pubblico, attività commerciali di servizio alla produzione.

Gli edifici devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 40% della superficie di zona destinata dal P.R.G. alle attività collettive
- altezza non maggiore a m 8, con non più di due piani fuori terra
- distanze disciplinate dal precedente art.14

Può essere consentita la realizzazione e gestione delle attrezzature anche da parte di privati, sulla base di apposita convenzione deliberata dal Consiglio Comunale.

ART. 33 - SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Comprendono i seguenti servizi:

1. istruzione superiore all'obbligo
2. servizi tecnologici
3. cimiteri

Per i servizi esistenti valgono le disposizioni di cui ai precedenti Art. 11 e 18.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti devono rispettare le seguenti norme

1. Istruzione superiore all'obbligo

Valgono le disposizioni di legge in materia; per le distanze valgono le norme del precedente Art. 14.

2. Servizi tecnologici

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

(...)

Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare le distanze stabilite dal precedente art. 14, salvo i maggiori distacchi previsti da altre disposizioni vigenti.

3. Cimiteri e zone di tutela cimiteriale

Sono disciplinati dalle specifiche disposizioni di legge.
Sono consentite le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.

Sono vietate le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo le opere relative ai cimiteri e ai relativi parcheggi. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

L'ampliamento dei cimiteri può interessare la Zona "E" e comporta lo spostamento della corrispondente zona di tutela.

Elettrodotti

a) Determinazione della fascia di rispetto

Nelle tavole di Piano sono riportate a titolo ricognitivo (essendo compito del richiedente la concessione o autorizzazione edilizia fornire il rilievo esatto della distanza) le distanze di rispetto di cui all'art.4 della L.R. 27/93, così come modificato all'art.98 della L.R. 28.01.2000, n.5 (legge finanziaria 2000) determinate in relazione agli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132KV con la seguente profondità per ciascun lato misurata a partire dalla

proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea elettrica:

<i>KV</i>	<i>Terna singola</i>	<i>Terna doppia non ottimizzata</i>	<i>Terna doppia ottimizzata</i>
<i>380</i>	<i>100</i>	<i>150</i>	<i>70</i>
<i>220</i>	<i>70</i>	<i>80</i>	<i>40</i>
<i>132</i>	<i>50</i>	<i>70</i>	<i>40</i>

Nelle situazioni in cui si verificano sovrapposizioni tra le distanze previste per due o più elettrodotti (incroci o percorsi ravvicinati) le distanze di rispetto verranno determinate dall'ARPAV con valutazione della specifica situazione.

La modifica o l'eliminazione dell'elettrodotto comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente.

b) Disciplina della edificabilità all'interno della fascia di rispetto

Nelle zone territoriali omogenee ricadenti all'interno della fascia di rispetto come determinate dal precedente punto a), è vietata ogni nuova edificazione residenziale, ed il cambio di destinazione d'uso finalizzato a ricavare locali residenziali, eccezion fatta per le autorimesse e eventuali pertinenze che non comportino la permanenza delle persone

per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere. E' vietata altresì ogni nuova edificazione non residenziale e cambio di destinazione d'uso comportante la permanenza di persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere.

Per gli edifici residenziali esistenti e stabilmente abitati al 31 gennaio 2000, ubicati nelle zone di protezione derivanti dalle distanze di rispetto degli elettrodotti, possono essere consentiti, se conformi agli strumenti urbanistici, i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- Dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne.
Gli interventi di cui al comma precedente sono assentiti purché non comportino:
 1. l'aumento delle unità immobiliari;
 2. l'avanzamento dell'edificio esistente verso gli elettrodotti da cui ha origine il rispetto.

L'intervento di ristrutturazione edilizia, che comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio residenziale esistente, può essere consentito solo in zona agricola, a condizione che la ricostruzione di egual volume avvenga in area agricola adiacente, al di fuori delle zone di protezione derivanti dalle distanze di rispetto degli elettrodotti, nei limiti di cui all'articolo 7, ultimo comma, della legge regionale 5 marzo 1985, n.24.

TITOLO III°

DISPOSIZIONI DEL SISTEMA AMBIENTALE

ART. 34 - COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE

Il sistema ambientale comprende:

- A. l'ambito per la formazione del **Parco del Brenta** previsto dal P.T.R.C., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 250 del 13 dicembre 1991. All'interno dell'ambito il P.R.G. disciplina:
- *l'ambito naturalistico di livello regionale* e le *zone umide* di cui agli articoli 19 e 20 delle norme di attuazione del P.T.R.C
 - le zone di tutela dei paleoalvei ;
 - le attrezzature al servizio del parco;
 - la zona destinata ad attività ricreative.
- B. il territorio agricolo delle sottozone "E2 di tutela, "E3 di tutela", interne ed esterne all'ambito per la formazione del Parco del Brenta;
- C. i filari alberati di pregio naturalistico o di valore storico - ambientale da tutelare;
- D. il viale alberato che conduce alla Villa Contarini da tutelare, riqualificare e valorizzare;
- E. i parchi, i giardini storici e gli spazi scoperti privati di interesse ambientale;
- F. i corsi d'acqua minori e le relative zone di tutela.

Il P.R.G. collega il sistema ambientale alle strutture storiche del sistema insediativo in una prospettiva di valorizzazione ed uso integrato dei beni, promossa dal Comune mediante lo sviluppo e la gestione di adeguate relazioni formali e funzionali.

ART. 35. - AMBITO PER LA FORMAZIONE DEL PARCO DEL BRENTA

(...)

A1 - DISPOSIZIONI GENERALI PER IL PARCO

L'ambito indicato nella Tav. 13.1 del Piano Regolatore Generale risulta dal trasferimento del perimetro indicato nelle planimetrie del P.T.R.C. nelle planimetrie del piano comunale, con precisazioni del perimetro stesso sulla base degli stati di fatto rilevati.

Valgono le specifiche norme di tutela di cui al titolo VII – punto 20 del PTRC, ed inoltre, per quanto non in contrasto, le disposizioni di seguito esposte.

1 - (...)

2 - Disposizioni generali del P.R.G.

2.1- Non sono consentiti i seguenti interventi ed operazioni:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del P.R.G. e di quelle, al servizio dell'attività agricola, degli edifici esistenti e delle attrezzature del parco; per la viabilità esistente sono consentiti solo interventi di manutenzione con esclusione dell'asfaltatura delle strade bianche;
- la riduzione a coltura dei terreni boschivi;
- le modifiche al regime o alla composizione delle acque;
- la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature;
- tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o per esigenze fito - sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti;
- la trasformazione morfologica del territorio interessato dalla presenza dei *paleoalvei* indicati nella Tav. 13.1, la cui presenza dovrà essere segnalata e valorizzata mediante adeguate sistemazioni; in ragione della elevata permeabilità dei *paleoalvei*, sono richieste particolari cautele al fine di evitare l'infiltrazione di sostanze che potrebbero inquinare le acque sotterranee.

2.2- Salvo diverse prescrizioni date da strumenti urbanistici attuativi, le nuove recinzioni delle proprietà sono consentite con siepi o con materiali della tradizione locale; sono inoltre consentite le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo - pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi a agli usi agricoli e zootecnici.

2.3- Tra gli interventi di cui al punto 2.1, sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idripotabili, quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica ivi comprese opere civili attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse, ecc., quelli necessari all'irrigazione, allo scolo delle acque, e alle attività agricole o necessari per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati.

2.4- Gli interventi edilizi sono disciplinati dagli Art. 11, 12, 13, 18, 29 e 30, delle presenti norme;

- 2.5- Nelle sistemazioni esterne vanno conservate le pavimentazioni storiche, quali selciati, acciottolati, ammattonati, ecc.
- 2.6- E' consentita la coltivazione del pioppo.
- 2.7- E' consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia alternativa, previa valutazione di compatibilità ambientale.
- 2.8- Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs 490/99, è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con la esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature di pubblica utilità.
- 2.9- Il Comune promuove interventi di riqualificazione e recupero volti ad eliminare le situazioni di degrado ambientale determinate anche dalle escavazioni; in tale caso è consentito il mantenimento degli specchi d'acqua con adeguate misure di sicurezza. Il materiale scavato in attuazione di detti interventi dovrà essere utilizzato nelle sistemazioni ambientali.

A2. DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER "L'AMBITO NATURALISTICO DI LIVELLO REGIONALE" E DELLE "ZONE UMIDE"

Nel rispetto degli Articoli 19 e 21 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C., valgono le seguenti disposizioni.

Non sono consentiti:

- le attività e gli interventi che possono provocare distruzione, danneggiamento, compromissione della consistenza e dello stato dei luoghi, fatta eccezione per gli interventi finalizzati alla migliore gestione dell'ambiente, alle attività di studio e ricerca scientifica e all'esercizio delle tradizionali attività e utilizzazioni compatibili
- i movimenti di terra e scavi, fatte salve le operazioni per la manutenzione dei canali esistenti e per le sistemazioni ambientali dei luoghi;
- il danneggiamento della flora spontanea e l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazione all'ecosistema esistente.
- oltre agli interventi, anche edilizi, di manutenzione ordinaria, straordinaria e di protezione civile e somma urgenza, sono consentiti:
- gli interventi di sistemazione e di difesa idraulica e di mantenimento e miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque, da parte degli organi competenti, che dovranno essere effettuate, tenendo conto del mantenimento e salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed ecologiche esistenti, anche con adozione di tecniche di consolidamento proprie della bioingegneria forestale;
- le attività tradizionali di acquacoltura, la pesca, quando ciò non contrasti con la conservazione e la salvaguardia di particolare specie o biocenosi di rilevante interesse naturalistico
- i sentieri con finalità didattiche, scientifiche e culturali, nonché la formazione dei percorsi pedonali e ciclabili per il tempo libero.

A3. DISPOSIZIONI PER LA ZONA PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEL PARCO

Il P.R.G. indica nella Tav. 13.1 le *Zone per attrezzature di servizio al Parco del Brenta*, destinate ad accogliere le attrezzature per la sosta, la ricreazione e il tempo libero: chioschi per il ristoro, tettoie di riparo, servizi igienici, attrezzature per il gioco e lo svago, locali ed attrezzature di studio e ricerca, i parcheggi per l'accesso al parco, ecc. Le attrezzature possono essere costruite anche in aree diverse da quelle indicate nella Tav 13.1, peraltro sulla base di un progetto unitario approvato dal Comune.

Eventuali nuovi manufatti non devono superare l'altezza massima di m 4,00 e devono rispettare i distacchi stabiliti dal precedente Art. 14.

A4 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LA ZONA DESTINATA AD ATTIVITA' RICREATIVE

Il P.R.G. individua nella Tav. 13.1 la *Zona per attività ricreative e sportive di interesse collettivo*, che può essere realizzata e gestita dall'iniziativa privata.

Gli interventi consentiti vengono definiti da un progetto unitario di sistemazione urbanistica e ambientale, approvato dal Comune, redatto sulla base dei seguenti criteri:

- 1) - sistemazione plano-altimetrica del territorio tenendo conto delle caratteristiche geomorfologiche del suolo e del sottosuolo, con la riutilizzazione in sito del materiale eventualmente scavato;
- 2) - valorizzazione delle aree naturali e del sistema alberato e arbustivo esistente, che potrà essere modificato e integrato con specie arboree tipiche dei luoghi.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui al precedente Art. 11 e Art. 18, con possibilità di realizzare le (...) attrezzature di supporto alle attività ricreative : bar, ristorante, sale di incontro, magazzini e depositi per le attività ricreative, ecc.

E' consentita la nuova costruzione solo di edifici ed attrezzature di servizio, ad un piano, con un'altezza non maggiore a m. 4,50, con una superficie coperta non maggiore di mq 200 nel rispetto delle distanze definite al precedente Art. 14.

Le nuove costruzioni devono essere coerenti con le tipologie edilizie dell'ambiente rurale e con i valori ambientali del sito.

Art. 36 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE SOTTOZONE “E2 DI TUTELA”, “E3 DI TUTELA” INTERNE ED ESTERNE AL PARCO DEL BRENTA

Oltre alle disposizioni date all'Art.30 e Art. 31 per le sottozone E2, E3, valgono le seguenti disposizioni dirette alla salvaguardia del territorio.

Gli interventi volti a modificare lo stato del territorio agricolo devono rispettare i caratteri ambientali definiti dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla rete delle strade poderali, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua, ecc.

A tal fine deve essere garantita:

- a - la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- b - il mantenimento delle alberature di valore ambientale indicate nella Tav. 13.1, salva la possibilità di sostituirle con specie analoghe o compatibili;
- c - il mantenimento delle altre alberature d'alto fusto, con possibilità di integrare con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi;
- d - il recupero dei sentieri e delle strade agrarie, anche se non più utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; i percorsi dovranno essere sistemati con fondo stradale naturale;
- e - le fasce laterali ai percorsi possono, sulla base di apposito progetto approvato dal Comune, essere espropriate per realizzare percorsi attrezzati, per la ricreazione e la sosta.

I fossi poderali della rete scolante di bacino, non possono essere chiusi o tombinati, salvo il tombinamento dei tratti strettamente necessari per l'accesso ai fondi, che può essere consentito previo nulla - osta idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica.

Per le zone “E2 di tutela”, “E3 di tutela” interne all'ambito per la formazione del Parco del Brenta, il Comune promuove, d'intesa con le associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:

- incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con i caratteri del paesaggio fluviale
- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti nel parco
- sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

Art. 37 FILARI ALBERATI DI PREGIO MONUMENTALE O DI VALORE STORICO - AMBIENTALE

Il P.R.G. individua nella Tav. 13.1 i filari alberati di pregio naturalistico o di valore storico - ambientale.

Vengono tutelati la giacitura, l'estensione e la conformazione dei filari; tuttavia ragioni fitosanitarie possono consigliarne l'abbattimento; in tal caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con altri della stessa specie rispettando la partitura tra gli elementi.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per gli elementi vegetazionali singoli o associati, (alberature, piantate, siepi, ecc) non indicati nella planimetria del P.R.G. il cui pregio naturalistico o valore storico - ambientale, vengono accertati nel corso delle indagini preliminari agli interventi di attuazione del P.R.G.

Art. 38 VIALE ALBERATO CHE CONDUCE ALLA VILLA CONTARINI

(...)

Il P.R.G. prevede la tutela e la riqualificazione del viale alberato che conduce alla villa Camerini mediante un progetto unitario, approvato dal Consiglio Comunale, da redigere analizzando, in via preliminare, la formazione storica del viale e le condizioni fitosanitarie delle piante.

Il progetto deve rispettare le norme di tutela di cui al precedente art. 36 e prevedere:

- *Il riassetto dei piani viabili per favorire un miglior uso pedonale delle sedi e la maggior sicurezza della strada senza prescindere dalle piante, in particolare:*
 - *gli scavi eseguiti a mano o con mezzi meccanici dovranno essere realizzati a una distanza maggiore di 7,0 m dal colletto delle piante, comunque le radici di grosse e medie dimensioni non potranno essere tagliate o danneggiate;*
 - *in caso di progetto di ristrutturazione o di posa in opera di nuove reti di sottoservizi dovrà essere previsto lo spostamento del servizio, qualora questo interferisca con la posizione della pianta;*
 - *le piante non dovranno essere disturbate, per tale motivo sarà vietato appoggiare alle stesse o nell'area di protezione qualsiasi tipo di materiale;*
- *il riordino degli spazi pubblici o privati ai lati del viale per una profondità estesa almeno fino alle fronti degli edifici prospicienti il viale prevedendo un'area di rispetto per le magnolie, almeno pari all'area di insidenza della chioma, sotto la quale non sarà possibile alcuna attività e posa in opera di elementi di arredo urbano;*
- *l'accesso veicolare e pedonale alle proprietà evitando la zona dell'area di insidenza della chioma delle piante;*
- *la posa in opera lungo la strada di un'adeguata illuminazione del viale che ne valorizzi il percorso; sottolineando le sistemazioni naturalistiche di maggior pregio senza prescindere dai punti a), b), c);*

- *la realizzazione di spazi attrezzati per la sosta delle persona e la posa in opera di eventuali chioschi, gazebo, servizi ecc. solo oltre una fascia di due metri al di fuori dell'area di insidenza della chioma;*
- *l'inserimento di elementi di arredo urbano ed informativi che per forma, colore e materiali devono risultare coerenti con il contesto storico del viale e che non devono in alcun modo interferire gli apparati aereo e radicale delle piante stesse.*

Tutte le realizzazioni effettuate dovranno attenersi a quanto previsto nel "Piano di salvaguardia del Viale S. Camerini di Piazzola sul Brenta"

Art. 39 - PARCHI E GIARDINI STORICI E SPAZI SCOPERTI PRIVATI DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE

Il P.R.G. individua nelle Tav. 13.1 e Tav. 13.3 i parchi, i giardini storici e gli spazi scoperti privati di interesse storico - ambientale da tutelare sulla base delle seguenti disposizioni:

1. la conservazione dei parchi, dei giardini e degli spazi scoperti avviene mediante interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
2. sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
3. è consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto;
4. le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico - ambientale, non possono essere abbattuti salvo che per ragioni fitosanitarie o di sicurezza; in tale caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con altri della stessa specie.

Gli edifici esistenti sono utilizzabili come previsto per gli insediamenti residenziali di cui al precedente Art.19, purché gli usi siano compatibili con i caratteri delle preesistenze, di norma quelle a carattere residenziale. Gli interventi edilizi sono disciplinati dai precedenti art.11 e 18.

Art. 40 CORSI D'ACQUA MINORI E RELATIVE ZONE DI TUTELA

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs 480/99, il P.R.G. individua nella Tav. 13.1 i corsi d'acqua minori di pregio ambientale con le relative zone di tutela da salvaguardare sulla base delle seguenti disposizioni:

1. deve essere conservato il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;

2. è consentita la realizzazione di opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc, nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
3. le zone di tutela possono essere utilizzate dall'agricoltura, per attività ricreative e per il tempo libero; non è consentita l'edificazione;
4. le zone di tutela sono definite come zona agricola "E2 di tutela", "E3 di tutela" e sono computabili ai fini dell'edificazione, la quale è consentita solo nella zona E2, E3 non soggette a tutela, di cui al precedente Art. 30;
5. per gli edifici esistenti valgono le norme di cui ai precedenti Art. 11 e Art.18 , l'Art. 27 della L.R. 61/1985, nonché le disposizioni dell'Art. 7 della L.R. 24/1985 comprese le parziali sopraelevazioni;
6. per i canali di prima importanza (Roggia Giustiniana, Scolo Rio, Scolo Pozzon, Scolo Tremignon, Scolo Limenella Padovana per i restanti tratti a monte) la zona di tutela dei corsi d'acqua si estende fino a m 20 dal ciglio di ogni sponda
7. Per i canali di seconda importanza (scolo Isola, Scolo Carturo, Scolo Canolo, Scolo Marina, Scolo Piazzola, Scolo Orcone Tollero, Scolo Barcarolo, Scolo Vaccarino) la zona di tutela dei corsi d'acqua si estende fino a m 15 dal ciglio di ogni sponda.
8. gli ampliamenti possono essere concessi solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto;

Art. 41 INDIRIZZI PER LA MITIGAZIONE DEGLI INQUINAMENTI AMBIENTALI

Il P.R.G. prevede i seguenti interventi urbanistici volti a contrastare o ridurre gli inquinamenti :

- da *traffico*, generati dalle strade di principale comunicazione, nei tratti che interferiscono con presenze insediative;
- da *attività produttive, non trasferibili*, situate in contrasto con l'ambiente agricolo o residenziale dell'intorno.

Fermo restando il rispetto della normativa di legge vigente in materia di controllo delle emissioni inquinanti, il P.R.G. prevede la formazione di *fasce ecologiche boscate* capaci di contribuire alla eliminazione o mitigazione degli scompensi ambientali, compresi quelli determinati dall'impatto visivo di edifici, manufatti, utilizzazioni fisse o in movimento. La fasce ecologiche boscate sono indicate nella Tav. 13.1 e Tav. 13.3, e sono previste sia in aree destinate all'uso pubblico, sia in aree private pertinenti gli edifici.

Nelle fasce ecologiche boscate sono ammessi per gli edifici esistenti, i seguenti interventi: manutenzione, restauro, ristrutturazione; nonché le disposizioni dell'art.7 della Legge Regionale 24/85 per gli edifici esistenti in zona agricola.

Il completamento delle volumetrie esistenti, nel rispetto dei relativi indici per la zona di appartenenza, ad eccezione della zona agricola per la quale vige la L.R. 24/85.

Le fasce vengono realizzate ai margini delle infrastrutture stradali e degli insediamenti e sono costituite da barriere vegetali alberate con elementi scelti tra le specie locali, caratterizzate da fogliame folto e persistente.

Le barriere, eventualmente disposte su rilievi di terreno, dovranno essere efficaci sia nella protezione e rigenerazione dei fattori ambientali - aria, acqua, suolo - sia nella schermatura delle situazioni (edifici, manufatti, depositi, ecc) incoerenti con il carattere dei luoghi.

La realizzazione delle fasce ecologiche boscate, avviene mediante progetti che, oltre a risolvere i problemi di inquinamento devono qualificare il territorio anche dal punto di vista paesaggistico.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

Art. 42 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA

Indirizzi generali

Le infrastrutture per la mobilità indicate nella Tav. 13.1, sono :

1. le strade di comunicazione locale e intercomunale;
2. le piazze;
3. i parcheggi;
4. le piste ciclabili e/o pedonali.

Il P.R.G. distingue le infrastrutture viarie da mantenere e riqualificare e quelle di nuovo impianto.

Le infrastrutture da *mantenere e riqualificare* possono essere interessate da interventi manutentivi e di riqualificazione funzionale e ambientale mediante la razionalizzazione delle sedi, realizzazione di piste ciclabili, di marciapiedi e spazi pedonali, privi di barriere architettoniche, convenientemente illuminati ed alberati.

Per quanto possibile, le carreggiate stradali non sono utilizzabili per il parcheggio degli autoveicoli.

Le attrezzature viarie di *nuovo impianto*, sono rappresentate da nuove sedi stradali da costruire garantendo il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente attraversato, con particolare cura per le opere da realizzate all'interno del Parco del Brenta.

Art. 43 NORME SPECIFICHE PER LE INFRASTRUTTURE VIARIE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

Le *infrastrutture viarie della struttura storica*, di cui al precedente Art. 16, individuate nelle Tav. 13.1 e Tav. 13.3, devono essere tutelate come disposto al precedente Art. 17 con l'obbligo di mantenere le caratteristiche dimensionali essenziali, salvo per rispondere a particolari esigenze altrimenti non soddisfacibili.

Le pavimentazioni, l'illuminazione, gli elementi di arredo, gli impianti tecnologici di servizio, la cartellonistica, ecc. , devono essere coerenti con il carattere storico - testimoniale da salvaguardare.

Le *fasce ecologiche boscate* disposte lungo le strade per la mitigazione degli inquinamenti da traffico, di cui al precedente Art. 41, possono essere utilizzate per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, spazi di sosta, (...).

I *parcheggi* devono essere preferibilmente realizzati in aree da alberare e schermare

soprattutto al fine di mitigare l'impatto visivo dei parcheggi e lo stesso inquinamento generato dalla motorizzazione, con miglioramento della qualità abitativa e a tutela delle eventuali emergenze culturali prossime ai parcheggi.

Le *piste ciclabili e/o pedonali*, anche se non indicate nelle Tav. 13.1 e Tav. 13.3, devono costituire una rete continua che collegano i centri urbani tra loro e con i luoghi di più rilevante interesse storico e ambientale del territorio.

La gerarchia strutturale e funzionale della rete deve essere riconoscibile.

I progetti devono garantire sicurezza e fluidità al traffico autoveicolare nelle intersezioni interessate degli itinerari ciclabili e pedonali.

Gli itinerari potranno essere integrati da attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione, il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con gli altri mezzi di trasporto.

Fasce di rispetto delle strade

E consentita:

- a - la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili;
- b - la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.);

Per le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, valgono le norme di cui ai precedenti art. 11, 12, 13, 18, le norme dell'art. 27 della legge regionale 61/1985, nonché le disposizioni dell'Art. 7 della legge regionale 24/1985 per gli edifici esistenti nella zona agricola, i completamenti possono essere consentiti solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Qualora l'edificio ricada parzialmente in fascia di rispetto stradale, sono consentiti oltre agli interventi di cui all'art.7 della L.R. 24/85, anche quelli di cui all'art.4 della stessa legge a condizione che, il nuovo volume in ampliamento venga realizzato al di fuori della fascia di rispetto stradale .

TITOLO V

DISPOSIZIONI PARTICOLARI E TRANSITORIE

ART. 44 DISCIPLINA DELLE STRUTTURE NEL SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE

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

L'ubicazione delle strutture e le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche dell'intervento, vengono approvate dalla Giunta Comunale sulla base di un progetto di massima preliminare.

Su tutto il territorio comunale vanno eseguite verifiche a norma del D.M. 11.3.1988 per il dimensionamento e la scelta della tipologia fondazionale, in particolare per il settore occidentale del territorio comunale. Nel caso di realizzazione di piani interrati, sarà necessaria una adeguata e corretta impermeabilizzazione.

ART. 45 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

Nel rispetto della legislazione vigente in materia, nelle aree indicate nella Tav. 13.1 ed in tutte le altre zone ed aree esterne ai centri edificati, esistenti o previsti dal P.R.G., è consentita l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare, secondo i criteri, requisiti e caratteristiche di cui alla deliberazione della G.R. 7 dicembre 1999, n.4433..

(...)

Tutte le strutture costituenti l'impianto devono rispettare le seguenti norme:

- edifici ad un piano senza soppalco;
- distacco minimo dai confini m. 5;
- distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti, m. 10 .

ART. 46 - (contenuto spostato nell' Art. 31)

ART. 47 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI IN ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PREVIGENTE

Per gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, approvati in attuazione del P.R.G. previgente, valgono le disposizioni della L.R. 61/1985, Art. 27.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, approvati e convenzionati in attuazione del P.R.G. previgente, conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione. Decorso tale termine, l'edificazione deve rispettare le norme del P.R.G. vigente.

Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e dalle convenzioni attuative.

ART. 48 POTERI DI DEROGA PER EDIFICI E/O IMPIANTI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Ai sensi della L.R. 61/1985, Art. 80, il Dirigente dell'Ufficio preposto previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, ha la facoltà di rilasciare Concessioni o Autorizzazioni in deroga ai parametri sottoindicati entro i seguenti limiti:

- a) - la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
- b) - la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentati del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
- c) - l'altezza massima degli edifici, non può essere aumentata più di m. 3.50.
- d) - i distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici contrapposti interni alla proprietà, possono diminuire non più del 50%, salvo diritti precostituiti.
- e) - può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze, e altri spazi pubblici o di interesse pubblico.

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

(...)

NOTE ALLA VARIANTE 17/04

ALLEGATO A1 Dgr n. 5 2 6 del 06 Mar 2007 pag. 4/6

- si richiamano infine le valutazioni espresse dalla Provincia di Padova nella nota pervenuta alla Regione con prot. N. 99280/212 del 20.02.2007 con la quale è stata accertata la compatibilità delle previsioni della variante con le disposizioni prescrittive e immediatamente operative contenute nel P.T.C.P. adottato ed in regime di salvaguardia, con le seguenti precisazioni:

A) SISTEMA AMBIENTALE FISICO

Rischio sismico

- Il Comune di Piazzola sul Brenta, secondo quanto stabilito dall'allegato I della D. C. R. n. 67 del 3 dicembre 2003, è classificato in zona sismica 3. Si dovrà pertanto tener conto, nell'attuazione dell'intervento, di quanto stabilito nelle direttive di cui all'allegato II della citata D.C.R. n. 67/2003.

Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I.

- L'area relativa alla variante n. 2 è sottoposta a rischio idraulico e idrogeologico del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta - Bacchiglione redatto dalla Segreteria Tecnica dell'Autorità di bacino e dalle Regioni Friuli Venezia Giulia e Veneto (Legge n. 267/98 e Legge n. 365/00), nello specifico per il bacino idrografico Brenta - Bacchiglione, per le quali vale la normativa di riferimento vigente.

Aree esondabili o pericolo di ristagno idrico

- L'area relativa alla variante n. 2 si trova nelle immediate vicinanze ad una zona a rischio di esondazione o di ristagno d'acqua, rilevata attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla protezione civile provinciale, da informazioni fornite dai Comuni.
- Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di opere idrauliche sul medio lungo periodo, ogni intervento deve essere preceduto da accurate indagini idraulicogeologiche.
- Allo scopo di prevenire situazioni di rischio idraulico, il Comune valuterà l'opportunità di richiedere, in fase attuativa, in assenza di una disciplina specifica, la documentazione relativa a:
 - controllo del microrilievo e delle direzioni di deflusso;
 - controllo del livello della falda e valutazione della sua escursione;
 - valutazione della permeabilità dei suoli e conseguente verifica del rischio di ristagno di acque pluviali.

B) VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE E DELLE RISORSE NATURALISTICHE

- Conflitto indotti da insediamenti e infrastrutture per i quali predisporre interventi di mitigazione .

Zone di tutela

- Le varianti al P.R.G si collocano in prossimità del perimetro del Parco del Medio Corso del Brenta previsto dal PTRC e dal SIC - ZPS IT3260018 "Grave e zone umide del Brenta".
- el merito della tutela, sarà cura dell'Amministrazione Regionale verificare, ai fini dell'approvazione della variante in argomento, la valutazione di incidenza ambientale di cui alla Direttiva 92/43/CEE, secondo il procedimento di cui alla DGR 2803 del 4 ottobre 2002.

B) SISTEMA DEL PAESAGGIO E DELLO SPAZIO RURALE

Paesaggi da rigenerare

Progetto prati stabili

- La zona ha caratteristiche tipiche dell'area storico - ambientale naturalistica delle praterie del Brenta, per la cui salvaguardia diventa opportuna la previsione del mantenimento degli eventuali fontanili, siepi e macchie boscate, che facciano da filtro rispetto al territorio agricolo e urbanizzato.

D) SISTEMA DEI BENI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI

Sistema delle Ville Venete

- Sono i complessi, tutelati o meno ai sensi del D. L.vo 42 / 2004, catalogati dall'Istituto Regionale delle Ville Venete secondo l'individuazione riportata in "Ville Venete: la Provincia di Padova" pubblicato dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della L.R. 11/2004.
- Nelle more dell'individuazione degli ámbiti e contesti da tutelare da effettuarsi in sede di P.A.T.I., si ponga particolare attenzione nell'attuazione degli interventi al fine di salvaguardare il contesto ambientale più prossimo ai beni in oggetto presenti nel territorio (Villa Contarini Paccagnella -decreto vincolo ex 1.1089/39 n. 1971/03/13 E Villa Fabbro).
- **In merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale**, relativamente ai SIC/ZPS sopraccitati, l'apposito gruppo di esperti istituito con DGR n. 4388 del 30.12.2005, nominato per l'espletamento delle procedure concernenti la Valutazione di Incidenza connessa alle istruttorie di competenza della Direzione Urbanistica, con verbale n. 214 del 18.09.2006, ha preso atto della dichiarazione del tecnico estensore il quale afferma che "con ragionevole certezza scientifica si può escludere il verificarsi di effetti significativi negativi su un sito Natura 2000".

NOTE ALLA VARIANTE 18/04

ALLEGATO A1 Dgr n. 192 del 8 MA6. 2007 pag. 4/5

- si richiamano infine le valutazioni espresse dalla Provincia di Padova nella nota pervenuta alla Regione con la quale è stata accertata la compatibilità delle previsioni della variante con le disposizioni prescrittive e immediatamente operative contenute nel P.T.C.P. adottato ed in regime di salvaguardia, con le seguenti precisazioni:

A) SISTEMA AMBIENTALE FISICO

Rischio sismico

Il Comune di Piazzola sul Brenta, secondo quanto stabilito dall'allegato I della D. C. R. n. 67 del 3 dicembre 2003, è classificato in zona sismica 3. Si dovrà pertanto tener conto, nell'attuazione dell'intervento, di quanto stabilito nelle direttive di cui all'allegato II della citata D.C.R. n. 67/2003.

Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I.

L'area relativa alla variante n. 2 è sottoposta a rischio idraulico e idrogeologico del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta - Bacchiglione redatto dalla Segreteria Tecnica dell'Autorità di bacino e dalle Regioni Friuli Venezia Giulia e Veneto (Legge n. 267/98 e Legge n. 365/00), nello specifico per il bacino idrografico Brenta - Bacchiglione, per le quali vale la normativa di riferimento vigente.

Aree esondabili o pericolo di ristagno idrico

L'area relativa alla variante n. 2 si trova nelle immediate vicinanze ad una zona a rischio di esondazione o di ristagno d'acqua, rilevata attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla protezione civile provinciale, da informazioni fornite dai Comuni.

Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di opere idrauliche sul medio – lungo periodo ogni intervento deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche.

Allo scopo di prevenire situazioni di rischio idraulico, il Comune valuterà l'opportunità di richiedere, in fase attuativa, in assenza di una disciplina specifica, la documentazione relativa a:

controllo del microrilievo e delle direzioni di deflusso;

controllo del livello della falda e valutazioni della sua escursione;

valutazione della permeabilità dei suoli e conseguente verifica del rischio di ristagno di acque pluviali .

B) VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE E DELLE RISORSE NATURALISTICHE

Zone di tutela]

Le varianti al P.R.G n. 1 e nn. 2 - 3 si collocano in prossimità del perimetro del Parco del Medio Corso del Brenta previsto dal PTRC e dal SIC - ZPS IT3260018 "Grave e zone umide del Brenta", rispettivamente circa m 280 e m 1000.

Nel merito della tutela, sarà cura dell'Amministrazione Regionale verificare, ai fini dell'approvazione della variante in argomento, la valutazione di incidenza ambientale

di cui alla Direttiva 92/43/CEE, secondo il procedimento di cui alla DGR 2803 del 4 ottobre 2002.

C) SISTEMA DEL PAESAGGIO E DELLO SPAZIO RURALE

Paesaggi da rigenerare

Progetto prati stabili

La zona ha caratteristiche tipiche dell'area storico - ambientale naturalistica delle praterie del Brenta, per la cui salvaguardia diventa opportuna la previsione del mantenimento degli eventuali fontanili, siepi e macchie boscate, che facciano da filtro rispetto al territorio agricolo e urbanizzato.

In merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale, relativamente ai SIC/ZPS sopraccitati, l'apposito gruppo di esperti istituito con DGR n. 4388 del 30.12.2005, nominato per l'espletamento delle procedure concernenti la Valutazione di Incidenza connessa alle istruttorie di competenza della Direzione Urbanistica, con verbale n. 53/07 del 19.03.2007, ha preso atto della dichiarazione del tecnico estensore il quale afferma che "con ragionevole certezza scientifica si può escludere il verificarsi di effetti significativi negativi sul sito Natura 2000".