

Comune di Colle Umberto
Provincia di Treviso
Regione del Veneto



piano regolatore generale

legge regionale 27 giugno 1985, n. 61

Norme Tecniche di Attuazione **variante parziale**

ai sensi del 4° comma, lettere i) e l), dell'art. 50 della L.R. 61/85

il progettista:

Giorgio Gazzola - architetto

con

Matteo Gobbo - pianificatore

il Sindaco: Edoardo Scarpis

novembre 2006

INDICE

TITOLO I° - NORME GENERALI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

CAPO 1 – La zonizzazione del territorio

- Art. 1 - Definizione e ambito di applicazione
- Art. 2 - Mezzi di attuazione del P.R.G.

TITOLO II° - LE ZONE RESIDENZIALI

CAPO 1 – Le zone residenziali

- Art. 3 - Norme comuni alle norme residenziali omogenee A – B – C

CAPO 2 – Le zone “A”

- Art. 4 - Zone “A” – Nuclei e case sparse
- Art. 4bis - Zto A “centri storici” parti del territorio con carattere storico e di pregio ambientale
- Art. 4ter - norme per le aree a verde privato
- Art. 5 - Zone “A” – Altezze minime interne consentite

CAPO 3 – Le zone “B”

- Art. 6 - Zone “B” – Residenziali di completamento

CAPO 4 – Le zone “C”

- Art. 7 - Zone “C/1” – Residenziali di espansione
- Art. 8 - Zone “C/2” – Residenziali di nuova previsione

TITOLO III° - LE ALTRE ZONE

CAPO 1 – Le zone “D”

- Art. 9 - Norme comuni alle zone “D”
- Art. 10 - Zone “D/1” – Di completamento
- Art. 11 - Zone “D/2” – Di nuova previsione

Art. 12 - Zone "D/3" – Commerciali

Art. 12 Bis - (introdotto con variante ai sensi della ex L.R. 11/87)

CAPO 2 – Le zone "E"

Art. 13 - Zone "E" – Produttive agricole (come sostituito dalla VPRG approvata con DGR n. 3334 del 29.09.1999)

PARTE PRIMA

Art. 13.1 - Individuazione delle zone agricole

Art. 13.2 - Valore prescrittivo degli allegati

Art. 13.3 - I modi di intervento

PARTE SECONDA – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Capo primo – Guida all'edificazione in zona rurale

Art. 13.4 - Norme generali

Art. 13.5 - Edifici residenziali (nuove edificazione e ampliamenti)

Art. 13.6 - Annessi agricoli (nuova edificazione ed ampliamenti)

Capo secondo – Attività edificatoria

Art. 13.7 - Disciplina delle sottozone

Art. 13.8 - Disciplina speciale delle aziende agricole

Art. 13.9 - Disciplina degli edifici non più finalizzati alla conduzione del fondo

Art. 13.10- Disciplina delle aree soggette a LR 11/89

Art. 13.11- Disciplina degli edifici individuati ai sensi dell'art. 10 della LR 24/85

Art. 13.12- Disciplina delle fasce di rispetto stradale e fluviale

PARTE TERZA – DISCIPLINA DELLE TUTELE E DEL PROGETTO AMBIENTALE

Art. 13.13- Tutele e progetto ambientale: obiettivi

Art. 13.14- Modalità di intervento per la riqualificazione ambientale e paesaggistica

Art. 13.15- Regole generali di tutela ambientale

Art. 13.16- Ambiti del progetto ambientale

CAPO 3 – Le zone “F”

Art. 14 - Le zone “F/1”

Art. 15 - Le zone “F/2”- Per attrezzature di supporto alle infrastrutture viarie

TITOLO IV° - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAPO 1 - Norme particolari

Art. 16 - Disciplina delle zone di rispetto (come sostituito dalla VPRG approvata con DGR n. 3334 del 29.09.1999)

Art. 17 - Fasce di rispetto degli impianti tecnologici di tele radio comunicazioni e radiotelevisivi e
Fasce di rispetto degli elettrodotti

Art. 18 - Criteri di programmazione commerciale per l’insediamento delle medie e grandi
strutture commerciali, L.R. 15/2004

Art. 19 - Disciplina degli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione

Art. 20 - Piani attuativi in atto

Art. 21 - Poteri di deroga

TITOLO I° - NORME GENERALI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

CAPO 1 – La zonizzazione del territorio

Art.1 – Definizione e ambito di applicazione

- Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in singole zone, ai sensi dell'art. 7 L. 17 agosto 1942 n.1150 e succ. mod. e dell'art. 24 L.R. 27/6/1985 n. 61.
- Nelle zone residenziali, fermo restando il rispetto di quanto prescritto dall'art. 29. L.R. 61/85, sono ammesse le destinazioni residenziali, commerciali e piccolo manifatturiere (artigianali) non comprese nella classificazione di cui all'art. 216 T.U. 27/7/1934 n. 1265 e successivi provvedimenti.
- Per le altre zone valgono le disposizioni dei relativi articoli.
- Le indicazioni grafiche delle tavole di progetto riguardanti la viabilità, hanno carattere indicativo; è ammessa, nella fase di progettazione esecutiva delle previsioni viarie, la loro eventuale rettifica da considerarsi comunque entro i limiti necessitati da esigenze tecniche.
- Nelle aree di espansione, la sede viaria potrà essere variata rispetto al tracciato indicato nel P.R.G. purché i punti di consegna rimangano i medesimi.

Art. 2 – Mezzi di attuazione del P.R.G.

- L'attuazione del P.R.G. avviene mediante:
 - A) Strumenti urbanistici attuativi (piani) di iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata, regolati e redatti ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti (art. 19 e 20 della LR 11/2004), nelle aree in cui essa sia esplicitamente prescritta dalle presenti norme o dove il C.C., per sopravvenute esigenze, ne deliberi la formazione ai sensi degli artt. 19 e 20 della LR 11/2004;
 - B) Il rilascio del permesso di costruire (intervento diretto) nei casi in cui questo sia consentito dalle leggi statali e regionali sempre che nell'ambito delle prescrizioni del P.R.G.;
 - C) gli interventi subordinati a denuncia di inizio attività DIA definiti dall'art. 4 del regolamento edilizio;
 - D) L'attività edilizia libera definita dall'art 5 del Regolamento Edilizio;
 - E) L'attività delle pubbliche amministrazioni definita dall'art 6 del Regolamento Edilizio;
 - F) La formazione obbligatoria, determinata con delibera del C.C. sentito il parere della C.C.E., di comparti all'interno delle singole zone omogenee del P.R.G., a cui dovrà corrispondere un piano urbanistico attuativo (PUA) unico o per stralci funzionali.
- Qualora il Comune ne intravedesse l'utilità, tutti gli interventi di iniziativa pubblica e privata congiuntamente potranno essere attuati anche su iniziativa pubblica e/o viceversa mediante apposito convenzionamento con la parte privata e/o viceversa che stabilisca gli accordi tra le parti nel rispetto delle normative e delle leggi vigenti e nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente; nel caso in cui l'accordo prevedesse la variante allo strumento urbanistico generale vigente il Piano Attuativo dovrà avere le caratteristiche del Piano Integrato di cui all'art. 6 e 7 della LR 11/2004 e dell'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

TITOLO II° - LE ZONE RESIDENZIALI

CAPO 1 – Le zone residenziali

Art. 3 – Norme comuni alle zone residenziali omogenee A – B – C

- Nelle zone residenziali, a maggior precisazione di quanto espresso nel 2° comma del precedente art. 1, sono ammesse esclusivamente costruzioni con le seguenti destinazioni d'uso:
 - A) Abitazioni;
 - B) Attività commerciali nei limiti consentiti dall'art. 18 e dai CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE PER L'INSEDIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' DI VENDITA AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA approvati dal Comune.;
 - C) Studi professionali o commerciali, ambulatori medici;
 - D) Magazzini e depositi, limitatamente ai piani terreni e interrati della superficie massima di mq. 400, in cui sia esclusa ogni attività manifatturiera (di manipolazione dei prodotti, salvo l'assemblaggio);
 - E) Laboratori artigiani, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici ed ai piani seminterrati o interrati degli stessi, purché autorizzati dai VV.FF. e dall'ufficio di igiene;
 - F) Autorimesse pubbliche o private;
 - G) Alberghi, pensioni ristoranti, trattorie, bar caffè, osterie;
 - H) Banche;
 - I) Cinema, teatri ed altri luoghi di svago.
- E' esclusa dalle zone residenziali ogni destinazione diversa o incompatibile con quella indicata nel precedente comma quali, indicativamente: industrie, ospedali, macelli, stalle, scuderie, e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici ed in genere tutte quelle attività che, in base al Regolamento Comunale d'Igiene siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
- Sono ammessi, in ogni caso, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, sempre nel rispetto degli standards urbanistici.
- Sempre nel rispetto degli indici di edificabilità e delle distanze dai confini e tra fabbricati potranno essere variate le altezze ed i rapporti di superficie coperta, anche in deroga a quanto stabilito dalle norme di zona, per nuovi insediamenti commerciali o per modesti ampliamenti di attività commerciali preesistenti alla data di adozione del P.R.G. al fine di adeguare i punti di vendita alle prescrizioni di legge ed a quanto previsto dal successivo art. 13.
- Nelle zone B e C, ove le nuove costruzioni prevedano delle superfici porticate, queste dovranno essere architettonicamente integrate al corpo di fabbrica principale e non saranno conteggiate volumetricamente qualora asservite ad uso pubblico.
- E' ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali ricadenti esclusivamente in ZTO tipo B e C/1, dopo l'avvenuta saturazione degli indici edilizi della zona di appartenenza, fino ad un massimo di 150 mc per edificio, anche se composto da più unità immobiliari, nel rispetto delle distanze, dai confini e dai fabbricati, previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..
- L) In tutte le zone residenziali B e C e negli insediamenti residenziali in zona agricola devono essere ricavati almeno 2 posti auto esterni, anche scoperti, più 1 posto auto coperto per ogni alloggio che superi i 60 mq di superficie utile, nel caso in cui la superficie utile sia inferiore è sufficiente 1 posto auto esterno, ad esclusione dei centri storici e delle zone A di cui ai seguenti artt. 4 e 4 bis e le ristrutturazioni senza cambio d'uso e aumento di unità abitative.
Il secondo posto auto esterno, se scoperto, può essere individuato anche in area verde purché attrezzato con apposita pavimentazione (grigliato).
I posti auto devono essere facilmente raggiungibili e funzionalmente collegati alla residenza.
In tutte le zto, per gli edifici superiori alle quattro unità abitative, almeno un posto auto scoperto delle dimensioni di mq 12,50, per ogni alloggio, dovrà essere ubicato in area il cui

accesso sia privo di elementi di chiusura affinché sia agevolmente raggiungibile dallo spazio pubblico.

CAPO 2 – Le zone “A”

Art. 4 – Zone “A” Nuclei e case sparse

Nella cartografia di piano sono campite le aree urbane, i borghi e le case sparse che devono essere considerate “centro storico” ai sensi degli artt. 2 L.R. 80/80, 28 comma 1° punto 1) L.R. 61/85 e 10 L.R.24/85.

- All'interno di alcune aree di “centro storico” sono individuate le zone ed il relativo edificato con caratteristiche corrispondenti a quanto previsto dalla lettera “E” dell’art. 4 della L.R. 80/80 e sul cui edificato qualsiasi intervento edilizio di nuova previsione è subordinato all’esistenza di un piano di recupero, redatto e approvato ai sensi della L.R. 61/85, in base al quale saranno consentite esclusivamente le seguenti opere: il ricavo di più unità abitative, il cambio di destinazione d’uso e, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche originarie dell’edificio, la razionalizzazione ed il recupero delle superfetazioni di antica costruzione al fine di omogeneizzare con le preesistenze o la demolizione di quelle recenti, il progetto dovrà altresì essere redatto nel pieno rispetto del successivo comma 7°.
- La quantità delle aree e dei fabbricati, in cui per l’intervento è d’obbligo il piano di recupero, da comprendere nel singolo comparto attuativo sarà effettuata con delibera consiliare. Aree per servizi di pertinenza degli strumenti urbanistici attuativi possono essere individuate tra quelle già previste dal Piano Regolatore Generale.
- In difetto di tale strumento attuativo, in dette aree sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui ai due ultimi commi dell’ art. 27 della L.S. 457/78, con l’espressamente ripetuta precisazione che il mutamento di pezzatura delle unità abitative preesistenti equivale a mutamento di destinazione d’uso dell’immobile.
- Nelle aree individuate a norma del 1° comma del presente articolo ed in cui non sia obbligatoria la redazione di un piano di recupero, qualsiasi intervento è subordinato all’esistenza di un progetto, redatto nel pieno rispetto del livello di tutela di zona definito, con gli interventi ammissibili, in relazione al valore storico e/o ambientale degli edifici che ne fanno parte; detto progetto dovrà essere improntato alla salvaguardia dell’unità formale - strutturale degli edifici, individuando le opere necessarie per la valorizzazione di caratteri architettonici – decorativi o per il ripristino di parti alterate o manomesse.
- I livelli di tutela delle aree che dovranno essere applicati agli edifici che realmente possiedono le caratteristiche storiche, ambientali ed architettoniche relative al grado di tutela della zona e/o area di appartenenza vengono individuati come segue:
 - A) livello di tutela 1 per edificati isolati o gruppi di edifici in cui è consentito il solo intervento di restauro conservativo che comprende le operazioni di restauro scientifico e di consolidamento statico delle strutture senza operare consistenti demolizioni e ricostruzioni di parti di edificio, la sostituzione di elementi lignei e lapidei, ove degradati, nell’assoluto rispetto delle forme, dei materiali e dei colori degli elementi autentici sostituiti; non è consentito alcun mutamento di forma, volume e materiale agli esterni dell’edificio storico da tutelare ed alla copertura esistente; l’eventuale recupero di edifici isolati o di parti di edifici aggregati alla residenza ma con destinazione d’uso diversa da questa, possono essere recuperati a fini residenziali operando anche minime variazioni nella quantità, dimensione e distribuzione dei fori di facciata che, peraltro, devono mantenere le caratteristiche di quelli del fabbricato con valori storici e/o ambientali o del contesto storico circostante. Vanno demolite le superfetazioni di epoca recente e che non siano riconducibili al naturale processo evolutivo dell’edificio storicamente accertato.
 - B) Livello di tutela 2 per edifici isolati o gruppi di edifici in cui le operazioni per rinnovare o sostituire le parti strutturali interne o esterne non devono modificare la struttura muraria portante né i loro caratteri architettonici esterni ed interni e devono essere eseguite con i materiali aventi le caratteristiche di quelli esistenti, qualora vengano alterati o compromessi i caratteri e gli elementi architettonici e tipologici dell’edificio non sono ammesse modifiche di quote ai solai esistenti; alle

condizioni anzidette sono consentite modifiche alla tipologia interna, alla destinazione d'uso, al numero degli alloggi e all'ubicazione e struttura delle scale interne; le coperture vanno mantenute con la forma ed i materiali esistenti con eventuale recupero dei sottotetti secondo le norme di cui all'art. 5 ma senza attuare alcuna sopraelevazione della copertura stessa; le fronti esterne devono essere restaurate nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti, con il restauro ed il consolidamento degli elementi autentici, ma con l'eliminazione dei falsi stilistici aggiunti e senza introdurre elementi imitativi di forme autentiche; sono ammessi gli interventi sugli esterni per ripristinare i caratteri architettonici dell'edificio: gli interventi per sostituzione di eventuali elementi deturpanti e/o per il rifacimento di facciate deturpate nel retro del fabbricato, devono essere realizzati con forme semplici, senza imitazioni stilistiche utilizzando materiale avente le caratteristiche dei materiali che formano le parti autentiche dell'edificio: tutte le modifiche di progetto vanno dettagliatamente motivate ed illustrate con idonea documentazione dell'esistente: è prescritto il mantenimento degli elementi interni di pregio e dell'aspetto esteriore dell'edificio. Non sono ammessi aumenti di volume. Sono vietate modifiche alle quote dei solai esistenti qualora ciò comprometta i caratteri storici, architettonici e tipologici dell'edificio.

- C) Livello di tutela 3 che consente le demolizioni parziali interne e/o esterne per eliminare superfetazioni e deturpazioni recenti con la loro ricostruzione purché venga prevista in modo da renderle omogenee con le preesistenze storiche senza modificare l'esistente impianto architettonico generale; le trasformazioni strutturali e tipologiche interne per modificare il numero ed il taglio degli alloggi e per adattare l'edificio a destinazioni d'uso diverse purché consentite dalle prescrizioni di piano; gli interventi sugli esterni che comunque non alterino i caratteri architettonici dell'edificio; le ristrutturazioni, anche sostanziali, dei retri fortemente deturpati; le aperture di nuovi fori sulle fronti laterali e retrostanti solo per motivi di carattere igienico funzionale, detti fori dovranno avere dimensioni e caratteristiche uguali a quelle originali dell'edificio e, in mancanza di queste, di quelle del contesto storico circostante; le alterazioni progettate non dovranno comunque apportare variazioni architettoniche al tipo e forma di coperture; i materiali da impiegare nelle operazioni esterne dovranno avere le stesse caratteristiche di quelle del contesto storico circostante; le grondaie dovranno essere rigorosamente semicircolari a disegno semplice e non dovranno continuare lungo i timpani delle coperture a capanna; gli intonaci esterni dovranno essere del tipo tradizionale con colore incorporato o a calce;
- D) Livello di tutela 4 in base al quale sono ammessi tutti gli interventi descritti nel punto C), la completa demolizione dell'edificio preesistente e la ricostruzione sulla medesima area di sedime, oppure su altra area limitrofa come previsto dal seguente punto A), dello stesso volume; la demolizione parziale del corpo di fabbrica è consentita per eliminare parti di edificio in netto contrasto con le parti originali ed il contesto ambientale, dovrà essere ricostruita secondo quanto previsto dai precedenti punti B),C).
- Tutti gli interventi potranno aver luogo solo nel pieno rispetto delle seguenti prescrizioni, che comunque dovranno essere rispettate anche dall'eventuale strumento urbanistico attuativo, dettate ai sensi dell' art. 4 lettera "C" L.R. 80/80
- A) Ogni progetto deve essere riferito ad una intera unità minima di intervento (U.M.I.) ai sensi degli articoli 18 e 62 L.R. 61/85. Qualora non specificatamente indicata l'U.M.I. deve intendersi coincidente con l'unità edilizia, definita come l'insieme di tutti gli organismi costruttivi e/o di tutte le unità funzionali costituenti un organismo edilizio unitario e morfologicamente compiuto. E' inoltre possibile, previa approvazione del Consiglio Comunale, intervenire in maniera differenziata in ogni unità edilizia applicando ad essa un grado di tutela diverso da quello indicato per la zona e/o l'area di appartenenza, purché venga dimostrata la reale situazione di fatto della stessa mediante una relazione dettagliata corredata di documentazione fotografica, storica ed iconografica che ne attesti il periodo di costruzione e le motivazioni per cui il grado di tutela assegnato alla zona e/o all'area non sia ad essa applicabile. Altresì potrà essere assentito, purché motivato, il cambiamento di sedime dell'unità edilizia, in caso di demolizione e ricostruzione, in area limitrofa e all'interno della medesima U.M.I.
- B) Riutilizzo dei materiali esistenti e comunque utilizzazione di materiali tradizionali;
- C) Negli edifici che conservano le caratteristiche originali e che sono stati edificati a fini residenziali, solai ed orditure di copertura dovranno essere alla stessa quota di imposta originale; ove le

pendenze delle coperture siano state alterate, esse vanno ricostruite e la mantellata dovrà essere comunque esclusivamente in tegole (coppi); salvo comprovate necessità tecniche derivanti dall'adeguamento a prescrizioni antisismiche e/o antincendio dovranno essere mantenute o ripristinate orditure in legno;

- D) Gli intonaci esterni dovranno essere di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce; non sono consentite pitture o rivestimenti a base sintetica o lavabili in genere;
- E) Nel caso le murature esterne fossero originariamente a vista, sarà consentita la sola rabboccatura delle fughe;
- F) Divieto assoluto di persiane (avvolgibili) esterne e di serramenti metallici o in materiale plastico; serramenti metallici potranno essere concessi, per motivate ragioni tecniche, esclusivamente su fori di dimensioni eccezionali;
- G) Divieto assoluto di superfetazioni;
- H) Eventuali locali accessori (magazzini, autorimesse etc.), ove non potessero essere ricavati all'interno del volume esistente, dovranno essere realizzati prioritariamente in sottosuolo e opportunamente ricoperti di terreno di riporto;
- I) Il progetto unitario deve essere riferito almeno ad ogni U.M.I. e potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza;
- L) La documentazione prevista dall'art. 8 del regolamento edilizio dovrà essere integrata dalla seguente:
 - a) sistematica descrizione dei materiali impiegati per la costruzione originaria dell'edificio e loro stato di conservazione al momento del rilievo dello stato di fatto;
 - b) completa documentazione fotografica;
 - c) dettagliata relazione sulle modalità di esecuzione del nuovo intervento e dei materiali da impiegare;
- M) divieto di applicare insegne luminose in genere.

Art. 4bis - Zto A “centri storici” parti del territorio con carattere storico e di pregio ambientale

Sono zto A le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che conservano gli originari caratteri storico-ambientali, anche se soggetti a degrado urbanistico ed edilizio e sono classificate come "centro storico" nell'Atlante Regionale, ai sensi della LR 80/1980.

Nella presente Variante specifica al PRG gli ambiti ed i perimetri, peraltro già individuati nel PRG vigente, sono stati ridefiniti in modo puntuale.

Le nuove parti di territorio che vengono ricomprese nelle zto A comprendono parti di territorio di elevato valore ambientale.

Tutte le zto A sono assoggettate alle disposizioni della legge 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni e delle leggi regionali 80/1980 e 61/1985.

Il PRG individua come zto A gli ambiti dei maggiori nuclei storici (borghi) del Comune di Colle Umberto, mentre le altre zto A non classificate come “Centri Storici” dal presente articolo sono soggette alle prescrizioni dell'articolo 4 delle NTA del PRG.

Nelle zto A “Centri Storici” il PRG prevede i seguenti:

- modi di intervento
- tipi di intervento
- destinazioni d'uso

MODI DI INTERVENTO

Il PRG si attua mediante Piano Attuativo (Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata o congiuntamente) o intervento edilizio diretto all'interno delle singole UMI (Unità Minima di Intervento) come definite nelle tavole di progetto del PRG, nel rispetto dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, con le modalità ed i limiti di seguito precisati.

Ad ogni UMI deve corrispondere un'unica concessione edilizia essendo state definite con attenzione puntuale per caratteri di omogeneità sia del periodo di costruzione che della qualità, intendendo per essa anche gli esiti di interventi di manutenzione.

E' consentito l'intervento diretto anche per sub-unità, per interventi su parti terra-cielo.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al grado di protezione 0 sono subordinati all'approvazione di una progettazione planivolumetrica unitaria nel rispetto della sagoma limite del nuovo volume solo se indicata nelle tavole di progetto.

Qualora la ricostruzione degli edifici soggetti a "demolizione e ricostruzione" sia prevista lungo il confine di due UMI contigue, la progettazione unitaria preliminare dovrà essere estesa ad entrambe le UMI.

Con apposita simbologia sono indicati gli ambiti soggetti obbligatoriamente all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (SUA).

E' sempre consentito il ricorso al Piano di Recupero, comprendente una o più UMI, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale.

Nel recupero degli insediamenti nei centri storici resta inteso che gli stessi devono essere allacciati alla fognatura comunale servita da impianto di depurazione terminale. Ove ciò non fosse possibile, i reflui fognari dovranno essere smaltiti secondo quanto indicato dal D.Lvo n. 152 dell'1/5/1999 e dal Piano Regionale di Risanamento delle Acque.

TIPI DI INTERVENTO

Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi previsti dai "gradi di protezione" evidenziati con i numeri 0,1, 2, 3, 4, 5, nelle tavole di PRG e secondo le modalità di seguito specificate.

I nuovi edifici previsti dovranno inserirsi nel tessuto urbano esistente senza alterarne le caratteristiche fondamentali e rispettando le sagome limite, gli allineamenti e le altezze indicate dalle tavole di progetto e dalle tabelle allegate.

Grado di protezione	caratteri dell'edificio	tipi di intervento
0	edifici di nessun carattere intrinseco che costituiscono motivo di disagio urbano.	<u>Demolizione</u> : il volume che obbligatoriamente, in caso di intervento edilizio, dovrà essere demolito potrà essere recuperato e trasferito in accorpamento all'edificio principale come previsto dalle tabelle allegate alle NTA del PRG. Il nuovo volume dovrà essere edificato, ove previsto nelle tavole di PRG (8a, 8b e 8c), all'interno dell'UMI ed entro la "sagoma limite" indicata nelle medesime.
1	edifici di nessun carattere intrinseco e ambientale che non costituiscono motivo di disagio urbano.	<u>Demolizione parziale o totale</u> . In caso di sostituzione edilizia a mezzo di demolizione e ricostruzione, la posizione del fabbricato è di norma quella preesistente salvo che le tavole di PRG (8a, 8b e 8c) non prevedano una "sagoma limite" all'interno dell'Unità Minima di Intervento (UMI). Analoga prescrizione vale anche per gli ampliamenti consentiti che saranno di norma eseguiti per documentate esigenze igienico/sanitarie, entro il limite di mq 50 di superficie utile, per un volume massimo di 150 mc per ogni singolo edificio e comunque accorpati all'edificio stesso.

2	Edifici di valore storico-artistico in particolare per il rapporto con il contesto ambientale di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture esterne.	<u>Ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico parziale.</u> E' prescritto il restauro delle strutture esterne morfologicamente interessanti, con le modalità di cui alla lettera d) dell'articolo 31 della legge 457/1978. L'intervento prevede: - il mantenimento degli elementi caratterizzanti l'assetto planivolumetrico; variazione dell'altezza dei fronti e della posizione dei muri perimetrali possono essere consentite unicamente per l'adeguamento igienico delle altezze dei piani e delle dimensioni degli alloggi; tali variazioni non devono essere superiori a ml 1,00 in altezza anche su di una sola facciata; sono consentiti gli ampliamenti che saranno di norma eseguiti per documentate esigenze igienico/sanitarie, entro il limite di mq 50 di superficie utile, per un volume massimo di 150 mc per ogni singolo edificio e comunque accorpati all'edificio stesso; l'eventuale ampliamento secondo il limite finale suddetto, dovrà risultare compatibile con gli edifici circostanti; - il ripristino delle fronti esterne ove si presentino elementi di interesse tipologico e stilistico; - possono essere apportate modifiche alle aperture in sintonia con le necessità evidenziate dalle modifiche distributive interne; - nel caso di fabbricati colonici un elemento di particolare valore tipologico e stilistico è individuato nel porticato di cui deve essere assicurato il mantenimento o il ripristino mediante demolizione di eventuali parti tamponate; - il ripristino degli ambienti interni e dei collegamenti verticali, limitatamente agli elementi di particolare valore e la loro modificazione in tutti gli altri casi; l'eventuale esecuzione di organiche parti in ampliamento nel rispetto di quanto sopra; - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. - possibilità di utilizzare una altezza media dei vani abitabili pari a ml 2,40, nel rispetto del minimo previsto dall'art. 65 del Regolamento Edilizio del PRG..
3	edifici di valore storico artistico, particolarmente per il loro rapporto con il contesto ambientale circostante, di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi esterni.	<u>Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume né di superficie di calpestio con vincolo planivolumetrico totale.</u> E' prescritto il restauro di tutti gli elementi interni ed esterni morfologicamente rilevanti, con le modalità di cui alla lettera d) dell'articolo 31 della legge 457/1978. L'intervento prevede: - il mantenimento dell'assetto planivolumetrico esistente definito dai muri perimetrali e dal tetto; - il ripristino delle fronti esterne per le parti originarie conservate e per gli eventuali elementi di particolare interesse tipologico e stilistico; possono essere apportate modifiche alle aperture in sintonia con le necessità evidenziate dalle modifiche distributive interne; nel caso di fabbricati colonici un elemento di particolare valore tipologico e stilistico è individuato nel porticato, di cui deve essere assicurato il mantenimento ed il ripristino di eventuali parti tamponate; - il ripristino degli ambienti interni e dei collegamenti verticali limitato agli eventuali elementi di particolare valore, e la loro modifica in tutti gli altri casi; - l'inserimento di nuovi impianti; - possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con l'esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti; - possibilità di traslazione dei solai privi di caratteri architettonici, nella misura non eccedente i 30 cm; - possibilità di utilizzare una altezza media dei vani abitabili pari a ml 2,40, nel rispetto del minimo previsto dall'art. 65 del Regolamento Edilizio del PRG..

4	edifici di valore storico e artistico di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi, interni ed esterni, costituenti un rapporto organico.	<u>Risanamento conservativo.</u> L'intervento deve tendere alla conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio. L'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni: a) conservazione: delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo; b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale, salvo l'obbligo di cui alla successiva lettera i); c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio; d) conservazione e ripristino delle aperture in tutte le facciate nella posizione e nella forma originaria, in quanto legate alla morfologia dell'edificio; e) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario; f) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia ed in locali dotati di illuminazione e aerazione naturale; g) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano caratteri architettonici definiti; h) possibilità di utilizzare una altezza media dei vani abitabili pari a ml 2,40, nel rispetto del minimo previsto dall'art. 65 del Regolamento Edilizio del PRG; i) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse e contrastino con la comprensione storica e architettonica dell'edificio.
5	edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna	<u>Restauro.</u> L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali con destinazione d'uso uguale o analoga a quella originale e comunque compatibile con le caratteristiche morfologiche dell'edificio. Ogni modifica deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Devono essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica ed architettonica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia ed in locali dotati di illuminazione e aerazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza media dei vani abitabili pari a ml 2,40, nel rispetto del minimo previsto dall'art. 65 del Regolamento Edilizio del PRG..

DESTINAZIONI D'USO

Le ZTO A sono destinate prevalentemente alla residenza e a destinazioni con essa compatibili: uffici pubblici e privati, locali di spettacolo e ritrovo, esercizi pubblici e attività commerciali, attività artigianali purché a servizio diretto dell'utenza e che non siano nocive né moleste o in contrasto col carattere residenziale della zona.

Alle destinazioni non residenziali è destinato il 30% del volume complessivo per ogni singola UMI, nel rispetto di quanto previsto dalle tabelle allegate alle presenti Norme e dalle tavole di PRG (8a, 8b e 8c).

Le attività commerciali devono essere poste esclusivamente al piano terra nel rispetto di quanto prescritto dalla LR 37/99.

CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI DEGLI INTERVENTI NELLE ZTO A

In tutti gli edifici sottoposti agli interventi consentiti a seconda del grado di protezione, nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti, sono previsti i seguenti materiali:

- intonaci normali a grezzo e fino o intonaci a marmorino;
- serramenti costituiti da invetriate in legno naturale o con coloritura opaca e da oscuri a libro o apribili verso l'esterno pure in legno naturale o con coloritura opaca con tinte corrispondenti alla tradizione locale;
- cornici di gronda lavorate secondo i sistemi tradizionali che non dovrà sporgere più di cm 50 dal filo esterno;
- coperture a due o quattro falde secondo lo stato attuale e le indicazioni contenute negli elaborati grafici, con manto in coppi e pendenza minima del 30% e comunque coerente a quella dei fabbricati con grado di protezione 3, 4 e 5;
- i camini e le canne fumarie dovranno essere edificati con forme e materiali tradizionali;
- tinteggiature esterne secondo le caratteristiche cromatiche tradizionali locali.
- le finiture di superfici esterne, le loro tinteggiature ed i serramenti esterni attualmente esistenti ed in contrasto con le prescrizioni suddette, in caso di intervento edilizio, devono essere sostituite ed uniformate alle presenti prescrizioni.

Devono essere conservate tutte le preesistenze architettoniche, morfologiche e di decoro quali davanzali, archi, capitelli, piattabande, elementi vari in pietra viva, decorazioni ad affresco, distribuzione e rapporti dimensionali dei fori, camini e canne fumarie, ecc.

Sono vietati intonaci tipo "Terranova", rivestimenti in "clinker" o in "gres ceramico", uso di tinte non adeguate al contesto ambientale, cementi armati a vista, murature facciavista (a meno che non si tratti di ripristino allo stato originario della facciata), camini ad elementi prefabbricati di forma contrastante con quella tradizionale, tetti piani o con pendenza inferiore a quelle sopraindicate, lucernari e abbaini se non di piccole dimensioni e di forma e materiali adatti al contesto ambientale, poggiali e ballatoi sulla fronte principale e sui fianchi degli edifici, aperture di vetrine al piano terra di dimensioni palesemente sproporzionate rispetto alle caratteristiche dei fabbricati.

Per quanto riguarda gli spazi esterni di pertinenza, fermo restando quanto previsto al successivo art. 4 ter, devono essere conservati gli elementi morfologicamente rilevanti quali muri in mattoni, decori scultorei, alberature di rilievo, ecc.

Per le nuove recinzioni sono ammesse solo le seguenti tipologie:

- H massima 1,50 ml per le recinzioni costituite da zoccolo, avente altezza massima di 40 cm., in muratura piena e rete metallica o da siepi sempreverdi.
- H massima per i muri ciechi = 1,00 ml;

Non sono ammesse recinzioni cieche o siepi di altezza superiore a cm 40 in prossimità di incroci o di altri punti di conflitto, come evidenziato nelle tavole di PRG, fatti salvi i casi di tipologie conseguenti a preesistenze storiche adeguatamente documentate.

Nella sistemazione delle aree scoperte vanno previsti materiali permeabili e naturali e la conservazione delle alberature esistenti.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

In generale nella esecuzione di ogni intervento edilizio si deve procedere alla individuazione ed al mantenimento in sito di ogni elemento archeologico emergente dal sottosuolo, dandone avviso all'Ufficio Tecnico Comunale o alla Soprintendenza Archeologica del Veneto.

Nelle ZTO A "Centri Storici" sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto, fatta eccezione per le opere pubbliche funzionali alla erogazione di servizi indispensabili e per la sicurezza della circolazione e della viabilità, per queste devono essere predisposti dal Comune o dagli Enti competenti adeguati progetti ed essere richiesta specifica autorizzazione e/o D.I.A..

Essi riguardano in particolare:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni e/o le delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade pubbliche e private assoggettate a pubblica servitù;
- le rogge, i fossi, i canali di irrigazione e di scolo;
- le alberature isolate significative;
- le siepi significative;
- i filari alberati;
- i pozzi, le fontane, i capitelli, i sacelli votivi.

Gli elementi sopraccitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite, utilizzando le specie specificate al successivo art. 4ter.

Per l'esecuzione delle opere sotto elencate deve essere fatta preventiva richiesta al Sindaco di apposita autorizzazione e/o D.I.A.:

- nuove aperture di accessi carrai;
- modifiche a fossi, corsi d'acqua e canali di scolo;
- costruzione di ponti e tombinature;
- soppressione di siepi e di alberi aventi età superiore ai 20 anni;
- piantumazione di nuove alberature autoctone.

Alla domanda di autorizzazione, redatta secondo le norme previste dal RE, devono essere allegati elaborati grafici ed adeguata documentazione fotografica dello stato dei luoghi, atti a dimostrare compiutamente l'opera che si intende realizzare.

E' fatto divieto di:

- tombinamento di fossi e canali;
- scarico reflui sui corsi d'acqua;
- spargimento di liquami di qualsiasi genere;
- scarico materiale inerte, terra, immondizie, ecc.;
- messa a dimora di specie arboree lungo le siepi o nei giardini e parchi che non siano quelle autoctone o naturalizzate elencate al successivo art.4ter;
- piantumazione di alberi a distanza inferiore da quelle prestabilite dal Codice Civile salva l'autorizzazione firmata dal proprietario confinante.

In caso di inosservanza alle norme del presente articolo, il Responsabile Comunale del procedimento, dopo gli accertamenti necessari, potrà emettere delle specifiche ordinanze in relazione alla inottemperanza delle presenti Norme.

In caso di ulteriori inadempienze entro i termini previsti dall'ordinanza si procederà d'ufficio ponendo le spese a carico dell'inadempiente.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:

- Densità Edilizia di progetto: come previsto nelle tabelle allegate e comunque non superiore al volume massimo ammesso in esse riportato o al volume esistente dimostrato mediante apposito rilievo edilizio;
- Superficie coperta: nel rispetto delle sagome limite indicate nelle tavole di PRG (8a, 8b e 8c);
- Altezza nelle nuove edificazioni: come previsto nelle tabelle allegate;
- Altezza negli ampliamenti: come l'edificio attiguo esistente e come previsto nelle tabelle allegate;
- Distanza dai confini: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 3,00, salvo minori distanze nei casi previsti dalle tavole di PRG (8a, 8b e 8c) in relazione alle sagome limite ed agli allineamenti riportati nelle medesime;
- Distanza dalle strade: secondo le indicazioni previste dalle tavole di PRG (8a, 8b e 8c);

- Distanza dai fabbricati: 10,00 ml salvo minori distanze, fino a 0,00 ml nei casi previsti dalle tavole di PRG (8a, 8b e 8c) in relazione alle sagome limite ed agli allineamenti.

Le indicazioni succitate sono valide anche nelle UMI subordinate a SUA.

Lungo i corsi d'acqua si richiama l'osservanza del R.D. n. 523 del 25.7.1904.

- Gli interventi edilizi di nuova edificazione ed i cambi d'uso dovranno essere realizzati in conformità al D.M. 5/7/1975.

DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

Per la documentazione progettuale si fa riferimento al RE con le seguenti ulteriori prescrizioni nel caso di intervento su fabbricati tutelati con grado di protezione 3, 4 e 5:

- una relazione contenente l'inquadramento storico ed urbanistico;
- una completa documentazione fotografica di tutte le fronti;
- un rilievo architettonico scientifico limitatamente ai gradi di protezione 4 e 5.
- Prima di ogni intervento edilizio dovranno essere comunque acquisiti preventivamente tutti i pareri degli Enti competenti.

SPAZI DESTINATI AD USO PUBBLICO E APERTI AL PUBBLICO

Per quanto attiene gli spazi pubblici o di uso pubblico o aperti al pubblico, le opere previste devono essere eseguite sulla base di progetti redatti in conformità alle tavole di PRG (8a, 8b e 8c) ed adeguati alle disposizioni di legge in materia.

Devono essere in particolare rispettate per i parcheggi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione ai sensi degli articoli 25 e 26 della LR 61/85 salvo che nelle tavole di PRG (8a, 8b e 8c) tali spazi siano previsti, le disposizioni contenute nel DM 1444/1968, nella legge 122/1989, nella LR 15/2004 per le parti commerciali e direzionali e le prescrizioni della Legge 13/1989.

Devono inoltre essere posti in essere tutti gli adempimenti previsti dalla legge 41/1986, dal DPR 384/1978, dalla legge 104/1992 e dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 4ter – norme per le aree a verde privato

Gli ambiti vincolati a verde privato sono individuati con apposita grafia nelle tavole di PRG (8a, 8b e 8c), essi sono di pertinenza di edifici esistenti su cui sono consentiti gli interventi previsti dal grado di protezione definito nel precedente articolo 4bis e sono inedificabili.

Entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, ecc.

In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.

Deve essere chiesta autorizzazione all'abbattimento di singoli alberi ammalati o vetusti, essi devono essere sostituiti con esemplari della stessa specie o di specie di analogo portamento.

Tutti gli interventi edilizi sugli edifici compresi negli ambiti a verde privato devono essere accompagnati da un progetto di sistemazione e/ o potenziamento del verde, contenente pure ogni indicazione relativa alla sistemazione delle aree di circolazione e/o spazi di manovra ed alla loro pavimentazione.

Il progetto deve essere accompagnato da una adeguata documentazione sullo stato di fatto dei luoghi.

Ogni progetto di intervento nelle ZTO A "Centri Storici" deve riportare le previsioni di intervento sulle aree libere e sulla loro eventuale sistemazione a verde.

Per le recinzioni si fa riferimento a quanto previsto al precedente articolo 4bis.

Per il rimboschimento e la sistemazione del verde arborato degli spazi a verde privato, a giardino e parco, sono consigliate, oltre a quelle elencate dai regolamenti CEE, 2078/92 e 2080/92, le seguenti specie:

- carpino; faggio; farnia ; leccio; frassino e orniello; ippocastano; noce; ontano (zone umide); salice (babilonica, alba); tamerice.

Per i filari, anche stradali: acero campestre; bagolaro; farnia; olmo (siberiano); ontano;

Per le siepi: acero campestre; biancospino; carpino bianco; gelso; pruno selvatico; salice; bosso; sanguinella; ligustro.

Art. 5 - Altezze minime interne consentite nelle zone “A” nuclei e case sparse

- Nelle operazioni relative ai gradi di tutela 1 e 2 di cui all'art. 4 è consentita l'abitabilità dei locali di sottotetto già abitati purché con altezza media netta non inferiore a ml. 2.40 con un minimo di ml. 1.50.
- Nelle operazioni relative al grado di tutela 3 l'abitabilità è consentita, per locali con altezza netta non inferiore a ml. 2.40 per solai orizzontali.
- Nel recupero dei sottotetti è consentita l'abitabilità ai locali con altezza media non inferiore a ml. 2.40 e altezza minima non inferiore a ml. 1.50.
- E' altresì consentita l'abitabilità dei sottotetti purché le superfici illuminanti esistenti o ottenute con la riapertura di finestre, anche successivamente otturate, raggiunga il rapporto di almeno 1/12 della superficie del pavimento del vano abitabile.
- E' consentita l'apertura di nuovi fori nella misura massima di due e con dimensione non superiore a mq. 0.50, sulle fonti laterali o posteriori, ove siano a cielo aperto.
- E' ammesso, compatibilmente con i caratteri architettonici ed ambientali, al solo scopo di raggiungere il minimo previsto di rapporto di superfici illuminanti, l'inserimento di semplici abbaini vetrati, apribili a vasistas, con superficie non superiore a mq. 0.80 cadauno ed in numero massimo di due se le superfici delle falde sono inferiori a mq. 80. Nelle falde di superficie superiore a mq. 80 la superficie degli abbaini non deve comunque superare il 3% della falda.

CAPO 3 – Le zone “B”

Art. 6 – Zone “B” – Residenziali di completamento

- Nelle zone così classificate, l'edificazione è ammessa per iniziativa attuativa diretta nel rispetto dei seguenti parametri:
 - A) distanza minima dai confini: ml. 5.00
 - B) distanza minima tra fabbricati: ml. 10.00
 - C) distanza minima dalle strade: pari a quella dai confini, o in relazione al rispetto degli allineamenti esistenti e comunque nel rispetto del D.M. 2/4/68 n. 1444, ove possibili.
 - D) Tipologia edilizia: edifici di tipo isolato, in linea o a schiera.
- Ove lo ritenga opportuno, l'Amministrazione comunale, su conforme parere della C.C.E., potrà chiedere la presentazione di un planivolumetrico di zona e l'individuazione della opere di urbanizzazione primaria con eventuali allacciamenti e collegamenti alle reti tecnologiche esistenti.
- In particolare per l'edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici:
 - 1) Nelle zone B/1:
 - a) indice di copertura : 30%
 - b) altezza max: ml. 9.50
 - c) indice edificabilità fondiaria: 1.25 mc/mq.
 - 2) Nelle zone B/2
 - a) indice di copertura: 25%
 - b) altezza max.: 7.00
 - c) indice edificabilità fondiaria: 0.8 mc/mq.
 - 3) Nelle zone B/3:
 - a) indice di copertura: 25%;
 - b) altezza max. ml. 6.00;
 - c) indice edificabilità fondiaria: 0.5 mc/mq

4) Nelle zone B/4

- Nell'area in tal modo contraddistinta, qualsiasi intervento è subordinato all'esistenza di un piano attuativo redatto ed approvato ai sensi della L.R. 61/85.
- Il complesso delle operazioni dovrà formare oggetto della convenzione prevista dall'ultimo comma dell'art. 30 della L.R. 61/85; tale convenzione dovrà prevedere tempi e modalità di trasferimento di tutte le attività produttive esistenti in zone a tale scopo edificate.
- La volumetria complessivamente realizzabile, sia attraverso la riutilizzazione di edifici esistenti, sia attraverso nuove edificazioni non potrà in ogni caso superare l'indice di edificabilità territoriale di 2 mc/mq e l'altezza non potrà essere superiore a ml. 7.50.
La quantità di aree per servizi è quella stabilita dagli articoli 25 e 26 L.R. 61/85.
- Nella zona B4, come individuata nella tavola del PRG in scala 1:5000 e dalla SCHEDA NORMATIVA n.1, l'intervento edilizio è diretto e qualsiasi domanda di permesso di costruire dovrà attenersi alle indicazioni prescrittive della scheda normativa allegata alle presenti NTA.

CAPO 4 – Le zone “C”

Art. 7 – Zone C/1 – Residenziali di espansione

- Per tali zone, oltre ad essere assicurato il rispetto del 1° comma del precedente articolo 6 (zone “B”), l'attuazione avviene per concessione edilizia diretta nei casi previsti dal III° comma dell'art. 9 L.R. 61/85, diversamente è fatto obbligo di strumento urbanistico attuativo preventivo:
- Dovrà altresì essere adottata una convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione (ove necessarie), che dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, in cui sia definito l'importo della fidejussione di garanzia di importo pari al 50% del costo delle opere da attuare. Qualora l'eventuale area destinata a verde non fosse superiore a mq. 1000, essa potrà essere monetizzata secondo quanto stabilito dal comma 3° del successivo articolo 8.
- In particolare per l'edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici:

1) Nelle zone C/1.1

- a) altezza di copertura fondiaria: 30%;
- b) altezza max. ml.: 7.50 (senza piano attuativo);
- c) altezza max. ml.: 9.50 (con piano attuativo)
- d) indice di edificabilità fondiaria: 1.5 mc/mq

2) Nelle zone C/1.2

- a) indice di copertura fondiaria: 25%
- b) altezza max. ml. 7.50
- c) indice di edificabilità fondiaria: 1.25 mc/mq.

Il distacco minimo tra fabbricati è di 10 ml. e la distanza minima dai confini di proprietà è di 5 ml.

Nella zona C/1.2 n. 29 per gli immobili sede di attività produttive che per il loro impatto pregiudicano il tessuto edilizio esistente si prevede il trasferimento in zona propria, essi sono individuati nelle tavole del PRG con apposita simbologia "da trasferire" ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della L.R. 61/85.

Dopo il trasferimento sono consentiti gli interventi previsti dalla relativa disciplina della zona di appartenenza fatto salvo la predisposizione del preventivo PUA.

Art. 8 – Zone C/2 – Residenziali di nuova previsione

- Nelle aree che il P.R.G. indica come aree residenziali di nuovo impianto, l'edificazione è subordinata alla formazione di un piano urbanistico attuativo.
- La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli strumenti attuativi, dovrà essere definita ai sensi e con gli effetti del secondo comma dell'art. 16 della L.R. 61/85
- La quantità di aree da cedere al Comune per standards, è stabilita dagli art. 25 e 26 L.R. 61/85.
- Ove l'area compresa nei singoli ambiti territoriali, così come definiti al secondo comma, appartenesse a più proprietari è obbligatoria la formazione di un Consorzio di strumento attuativo a norma del 1° comma dell'art. 61 della L.R. 61/85 e seguenti provvedimenti regionali.
- All'interno dello strumento attuativo dovranno essere previste le singole declaratorie di comparto, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 61/85 e seguenti provvedimenti regionali, tracciate in maniera tale che ciascun proprietario concorra, proporzionalmente con l'area di rispettiva proprietà, alla formazione della quota parte di aree da cedersi al Comune.
- Entro il termine stabilito dagli articoli 15 o 16 della L.R. 61/85 e seguenti provvedimenti regionali vigenti o di propria iniziativa, il proprietario dell'area o il consorzio di P.A. di cui al 4° comma, dovrà presentare una proposta di progetto di piano urbanistico con l'individuazione della parte di aree da cedere al comune. Sulla proposta si pronuncia il Consiglio Comunale ai sensi e nei termini di cui al 2° comma dell'art. 60 della L.R. 61/85 e seguenti provvedimenti regionali vigenti. Nel caso che, entro i termini stabiliti dagli articoli 15 o 16 della L.R. 61/85 e seguenti provvedimenti regionali vigenti, non venga presentato un piano attuativo, il Responsabile del Procedimento sentita la commissione edilizia lo fa redigere d'ufficio e lo notifica agli interessati in base all'art. 61 della L.R. 61/85.
- L'indice di edificabilità territoriale attribuito alle singole zone omogenee deve intendersi ragguagliato all'intera superficie territoriale;
- Per l'edificazione dovranno essere rispettati i parametri contenuti nei punti A),B),C),D), di cui al 1° comma del precedente art. 6.
- In particolare dovranno essere rispettati i seguenti indici:
 - 1) Nelle zone C/2.1:
 - a) indice di edificabilità territoriale: 1.20 mc/mq.
 - b) altezza max. degli edifici: ml. 7.50
 - 2) Nelle zone C/2.2:
 - a) indice di edificabilità territoriale: 1.00 mc/mq.
 - b) altezza max. degli edifici: ml. 7.50
- Il distacco minimo tra fabbricati è di 10 ml. E la distanza minima dai confini di proprietà è di ml.5

TITOLO III° - LE ALTRE ZONE

CAPO 1 – Le zone “D”

Art. 9 -Norme comuni alle zone “D”

- Le zone con destinazione ad “attività produttive”, consentono l’impianto e l’esercizio di attività di trasformazione, manipolazione e commercializzazione di prodotti che, come tali, sarebbero vietati in altre zone; sono in ogni caso escluse attività che rientrino negli elenchi di cui ai decreti emanati ai sensi e per esecuzione dell’art. 216 T.U. 27/7/1934 n. 1265 (T.U.L.S.).
- Qualsiasi attività industriale ed artigianale deve assicurare la scrupolosa osservanza delle leggi sugli inquinamenti, sia idrici (L. 10/5/76 n.319) che atmosferici (L. 13/7/66 n.615) e successive modifiche e loro regolamenti. Qualora siano constatati inquinamenti in atto, il termine di cui al quarto comma dell’art. 20 della L. 615/66 e successive modifiche, non potrà essere superiore a giorni 90; il provvedimento che lo stabilisce dovrà essere affisso all’albo pretorio entro 5 giorni dalla sua notificazione.
- Nell’ambito della zona e/o dei singoli stralci di loro attuazione, dovrà in ogni caso essere rispettato lo standard minimo relativo alle zone “D”, fissato dal comma 10 punto 1) dell’art. 25 della L.R. 61/85 e seguenti provvedimenti regionali vigenti e dalla L.R. 15/2004.
- In particolare, nelle zone così classificate, è assolutamente vietata la destinazione residenziale, salvo che per l’abitazione del personale di custodia e/o degli imprenditori e per un massimo di mc. 500 per ogni singolo lotto approvato in sede di piano attuativo.
- In particolare per l’edificazione dovranno essere rispettati i seguenti parametri edificatori:
 - A) altezza massima: ml. 10.00 salvo eventuali maggiori altezze necessitate, per comprovate esigenze tecniche, o salvo particolari prescrizioni di zona;
 - B) distanza dai confini: pari all’altezza del fabbricato con un minimo di ml. 8.00;
 - C) distanza dalle strade: pari all’altezza del fabbricato con un minimo di ml. 10.00 di cui ml. 4.00 destinati a verde arborato e comunque nel rispetto di quanto prescritto dall’art. 27 L.R. 61/85 e seguenti provvedimenti regionali vigenti, e quanto previsto dagli articoli 16, 17 e 18 del D.Lgs 285/92 e articoli 26, 27 e 28 del D.P.R. 495/92.
 - D) Le aree riservate a parcheggio privato: dovranno essere pari al 10 % della superficie del lotto di intervento e comunque dimensionate in modo tale da garantire almeno un posto macchina della dimensione minima di mq. 12.50 ogni due addetti; esse non potranno essere sistemate né lungo l’asse di penetrazione, né lungo le strade, né sul fronte principale degli edifici, ma sulla parte retrostante e opportunamente mascherate da verde arborato;
 - E) L’ingresso dell’edificio: dovrà essere arretrato dalla strada per una distanza pari alla sua larghezza;
 - F) Le aree destinate a verde: dovranno essere almeno pari al 10% della superficie del lotto di intervento, ivi compresa la fascia di verde di cui al precedente punto c) del presente articolo e realizzate prima del rilascio dell’agibilità.
 - G) Tutte le aree a verde e le aree di rispetto: dovranno avere l’indice di alberatura di una pianta di alto fusto della circonferenza di impianto di cm. 20 ogni 30 mq. di area libera e non potranno essere utilizzate come deposito all’aperto.

Art. 10 – Zone D/1 di completamento

- In tali aree è sempre possibile insediare attività commerciali di cui agli artt. 12, 13 e 14 della L.R. 15/2004;
- L'utilizzazione di tali aree potrà avvenire solamente nel rispetto delle prescrizioni del precedente art. 9, con le seguenti precisazioni:
 - A) l'indice di copertura non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
 - B) dovrà essere previsto l'accesso a mezzo di strade di penetrazione facenti capo esclusivamente all'asse viario principale della zona industriale.
- In tali aree l'attuazione delle previsioni di P.R.G. può avvenire attraverso il rilascio di concessioni singole, salva la possibilità, per l'Amministrazione comunale, di imporre l'utilizzazione di uno strumento attuativo.
- Nella zona D1, così come individuata nella tavola di PRG in scala 1:5000 e dalla SCHEDA NORMATIVA n.2, l'intervento edilizio è diretto e qualsiasi domanda di concessione edilizia dovrà attenersi alle indicazioni prescrittive della scheda normativa allegata alle presenti NTA ed è subordinata alla predisposizione di un progetto unitario, esteso all'intero ambito D1, che preveda:
 - un complessivo riordino e riqualificazione dell'area;
 - idonee cortine alberate con funzione di protezione e filtro per le abitazioni situate nelle vicinanze;
 - vista la molteplicità degli accessi lungo la strada statale, la possibilità di organizzare la viabilità in modo coordinato anche con la progettazione della zona produttiva di espansione a nord, al fine di pervenire ad una razionale situazione viaria.

Art. 11 – Zone D/2 – di nuova previsione

- L'utilizzazione di tali aree potrà avvenire solamente in conseguenza di uno strumento attuativo.
- Quanto sopra, comunque, dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni del precedente art. 9, con le seguenti precisazioni:
 - A) l'indice di copertura, potrà raggiungere il 60% della superficie fondiaria, nel complesso e per ogni singolo lotto;
 - B) l'accesso ai singoli lotti potrà avvenire esclusivamente a mezzo di strade di penetrazione facenti capo all'asse viario principale della zona industriale e comunque conformemente alle disposizioni esecutive previste dallo strumento attuativo.
- Nelle zone D2, così come individuate nella tavola di PRG in scala 1:5000 e dalle SCHEDE NORTATIVE n. 2 e 3, qualsiasi intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano Particolareggiato che deve attenersi alle indicazioni prescrittive delle rispettive schede normative allegata alle presenti NTA. Gli interventi soggetti a Piano Particolareggiato potranno essere realizzati mediante stralci funzionali e potranno essere pubblici o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata (art. 19 e 20 LR 11/2004).
- Le indicazioni, prescrizioni, modalità d'attuazione contenute nella singola scheda normativa di zona prevalgono sulle sopra riportate indicazioni di carattere generale. Gli interventi soggetti a Piano Particolareggiato potranno essere realizzati mediante stralci funzionali e potranno essere pubblici o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata (art. 19 e 20 LR 11/2004).
- In tutte le zone D2 è ammessa la vendita all'ingrosso e non al dettaglio, fatta esclusione per la vendita al dettaglio dei prodotti di propria produzione (spacci aziendali).

Art. 12 - Zone D/3 – Commerciali

- In tali aree potranno essere realizzate attrezzature volte principalmente alla commercializzazione di cui agli artt. 12, 13 e 14 della L.R. 15/2004. E' altresì escluso, se non nei casi previsti dall'art. 18 delle presenti norme, l'insediamento di grandi strutture di vendita.
- L'utilizzazione di tali aree potrà avvenire solamente nel rispetto delle prescrizioni del precedente art. 9, con le seguenti precisazioni:
 - A) indice di edificabilità territoriale: 1.5 mc/mq.:

B) altezza massima: ml. 7.50.

- L'attuazione delle previsioni di P.R.G. può avvenire esclusivamente a mezzo di strumento attuativo.
- Per la z.t.o. D3/1 è prevista la specifica destinazione a parco commerciale, così come individuato nelle tavole di P.R.G. in scala 1:5.000 e 1:2000, secondo quanto previsto dall'art. 10 della L.R. 15/2004. Per il parco commerciale individuato le superfici a standard sono riferite alle tipologie delle singole strutture commerciali; in caso di ampliamento le superfici a standard sono riferite ai singoli esercizi oggetto di intervento così come previsto dall'art. 11 comma 2 della L.R. 15/2004.
- Nelle zone D3, così come individuate nella tavola di PRG in scala 1:5000 e dalle SCHEDE NORMATIVE n.4 e 5, l'intervento edilizio è diretto e qualsiasi domanda di permesso di costruire dovrà attenersi alle indicazioni prescrittive delle schede normative allegate alle presenti NTA, mentre per l'applicabilità dell'indice territoriale di cui al precedente punto A) gli interventi sono subordinati alla preventiva predidposizione di un piano urbanistico attuativo che potrà essere realizzato mediante stralci funzionali.
Nel caso di cambio di destinazione d'uso da artigianale in commerciale l'ottenimento della concessione edilizia è subordinato all'obbligo del rifacimento di tutta o parte della facciata esterna con materiali e forme consoni alla nuova destinazione d'uso.
- Per le destinazioni commerciali va rispettato quanto previsto dal D.Lgs n. 114/98 e successive modifiche ed integrazioni e dalla L.R. 15/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
- Nelle tavole di PRG, in scala 1:2.000 e 1:5.000, è individuato il nuovo ambito di PIRUEA come approvato mediante Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Regione Veneto n. 395 del 20 settembre 2005 per il quale si fa espresso riferimento alle Norme Specifiche che regolano l'attuazione del Piano Integrato di Recupero Urbano ed Ambientale.

Art. 12 bis - attività artigianali e industriali, commerciali e alberghiere, localizzate in difformità dalle destinazioni di piano o che abbiano raggiunto i limiti massimi di edificabilità della zona (introdotto con variante ai sensi della L.R. 11/87)

- La disciplina del presente articolo si applica alle attività artigianali e industriali, commerciali e alberghiere, localizzate in difformità dalle destinazioni di piano o che abbiano raggiunto i limiti massimi di edificabilità della zona, esistenti alla data del 1° ottobre 1983, con esclusione di quelle site nelle zone di tutela indicate dal n.1 al n.8 del quarto comma dell'articolo 27 della Legge regionale 27 giugno 1985 n.61 e seguenti provvedimenti regionali vigenti.
- Le attività produttive, commerciali ed alberghiere, individuate e contrassegnate con apposita numerazione sulla tavola 20 (ora Tavola 13.1) del P.R.G. in scala 1:5000, possono ampliare i fabbricati esistenti in base alle modalità indicate nelle schede di progetto allegate, ai sensi dell'art.126 della L.R. n.61/85 (ex L.R. 11/87) e seguenti provvedimenti regionali vigenti.
- L'ampliamento, qualora non diversamente indicato nelle schede di progetto allegate, deve rispettare i parametri edilizi per le Z.T.O in cui ricade.
- Contestualmente alla presentazione del progetto edilizio dovrà essere presentato il progetto concernente le opere di urbanizzazione, le opere infrastrutturali, e le opere a salvaguardia dell'inquinamento ambientale. Nel progetto dovranno essere indicate le opere di urbanizzazione esistenti e mancanti, nonché il preventivo di spesa per la loro esecuzione.
- L'ampliamento dovrà uniformarsi alle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti con particolare cura dell'ambiente circostante.
- Ciascun intervento dovrà essere progettato ed eseguito in conformità alla legge 13/89 e relativi Decreti e circolari esplicative recanti disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici e all'art.24 della Legge 104/92; dovrà inoltre rispettare gli standards igienico sanitari riportati nella Circolare n.38 del 29.7.1989 e successive modifiche.
- Ogni ampliamento è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione da redigere in conformità allo schema allegato alla presente normativa.
- Gli standards (verde e parcheggio) da realizzare all'interno del fondo di pertinenza sono:
 - **Attività produttive:**
Verde: non meno del 10% della superficie del fondo di pertinenza;

- Parcheggio di uso pubblico: non meno del 10% della superficie del fondo di pertinenza;
- **Attività commerciali e alberghiere:**
Verde: non meno del 10% della superficie del fondo di pertinenza;
parcheggio di uso pubblico: 1 mq. Per ogni mq. Di superficie lorda di pavimento esistente ampliata.
 - Prescrizioni ambientali: ciascun intervento dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - a. Prescrizioni delle vigenti leggi sugli inquinamenti idrici (Legge n.319/76 e successive modifiche), atmosferici (D.P.R. 203/88 e successive modifiche) ed acustici (D.M. 01.03.1991 e successive modifiche);
 - b. La sistemazione delle aree scoperte di pertinenza delle attività produttive non dovrà comportare, se non nella misura minima indispensabile, interventi che determinino una impermeabilizzazione dei suoli;
 - c. Dovrà essere effettuata e mantenuta la piantumazione perimetrale di essenze vegetali di alto fusto di specie autoctona per la creazione di una adeguata zona di verde con funzioni di filtro e mascheratura degli impianti e dei fabbricati;
 - Relativamente alle distanze dai confini, distacco tra i fabbricati e delle strade vale quanto stabilito dalle norme specifiche della zona territoriale omogenea di appartenenza.
 - La quantità di aree da destinare a verde e parcheggio dovranno comunque rispettare gli standards minimi di legge per ogni specifica categoria di attività.
 - Gli obblighi derivanti dalla scheda di progetto, vanno riportati nella convenzione.

CAPO 2 – Le zone “E”

PARTE PRIMA

Art. 13 – Zone “E” – produttive agricole

1. La VPrg è stata redatta ai sensi della L.R. 2 giugno 1985, n° 61, della L.R. 5 marzo 1985, n° 24 nonché della L.R. 11 marzo 1986, n° 9 ed inoltre, per il solo ambito di competenza, costituisce adempimento alle direttive del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento di cui al Provvedimento di Consiglio Regionale del 13 dicembre 1991, n° 250 e successive integrazioni (di seguito Ptrc) e del Piano Territoriale Provinciale, adottato con Delibera di Consiglio Provinciale del 10 marzo 1995, n° 1326 (di seguito P.t.p.).

2. La Variante al Piano Regolatore Generale per le zone agricole e la tutela ambientale - paesaggistica (di seguito VPrg) è costituita dai seguenti elaborati:

1) elaborati di analisi:

a) Analisi agronomica costituita dai seguenti elaborati:

- tav. 6.3 Carta delle attività e delle strutture primarie
- tav.10.3 Carta della classificazione agronomica dei terreni
- tav.10.5 Carta delle colture intensive e di pregio
- tav.10.6 Carta della tutela degli investimenti e dell'integrità del territorio
- tav.10.7 Carta della classificazione socio-economica delle aziende agricole
- tav.10.8 Carta del paesaggio agrario - relazione

b) Tavola 1 - Analisi agronomica: sintesi e aggiornamento

c) Tavola 2 - Strutture del territorio

d) Tavola 3 - Sequenze storiche

e) Tavola 4 - Aziende agricole

f) Tavola 5 - Due immagini complessive

2) elaborati di progetto:

a) Tavola 6 - La struttura del progetto

b) Tavola 13.1 - Modalità di intervento e tutela dell'ambiente

c) Schede degli edifici non più finalizzati alla conduzione del fondo

d) Schede Aziende Agricole

e) Norme Tecniche di Attuazione

f) Relazione Illustrativa

Art. 13.1 - Individuazione delle zone agricole

1. Le zone previste come zone “E” dal Prg vigente sono riclassificate nelle sottozone omogenee “E1b - E2p - E2 - E2r - F” e sono normate nei successivi articoli.

Art. 13.2 - Valore prescrittivo degli allegati

1. Gli allegati:

- Schede degli edifici non più finalizzati alla conduzione del fondo;
- Schede Aziende Agricole ;

sono parte costitutiva delle presenti Norme tecniche, e ne costituiscono ulteriore precisazione.

2. I contenuti delle “Schede edifici non più finalizzati alla conduzione del fondo” e “Schede aziende agricole” vanno utilizzati tenendo che in fase di attuazione sono consentite lievi modifiche al disegno dei perimetri dei piani attuativi e delle linee di contenimento dell'edificato con tolleranza planimetrica massima del 10%;

Art. 13.3 - I modi di intervento

1. L'edificazione in zona agricola si attua mediante intervento edilizio diretto come disciplinato ai successivi articoli oppure mediante Strumento urbanistico attuativo (Sua).
2. L'unità di intervento cui si riferiscono gli indici e le prescrizioni delle presenti norme è costituita dal fondo rustico di cui alla lettera "b" dell'art. 2 della L.R. 24/85
3. Per tutte le zone agricole la concessione edilizia per la realizzazione di nuove abitazioni, è subordinata alla costituzione di un vincolo ai sensi dell'art. 8. della L.R. 24/85. Tale vincolo deve essere registrato e trascritto all'atto del rilascio della concessione edilizia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Concessionario e nel Registro fondiario comunale.
Le abitazioni esistenti in zona agricola estendono sul terreno di proprietà, un vincolo ai sensi del secondo comma dell'art. 8 della L.R. 24/85.
Restano comunque vincolati i terreni individuati, ai sensi delle LL.RR. 58/78 e 24/85, nelle mappe Comunali.
1. Il rilascio della concessione edilizia relativa agli annessi rustici è soggetta alla costituzione di un vincolo affinché non possa essere modificata la destinazione d'uso ai sensi dell'ultimo comma dell'art.6 della L.R.24/85.

PARTE SECONDA – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

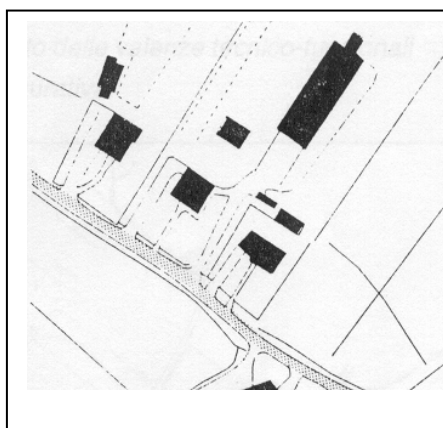
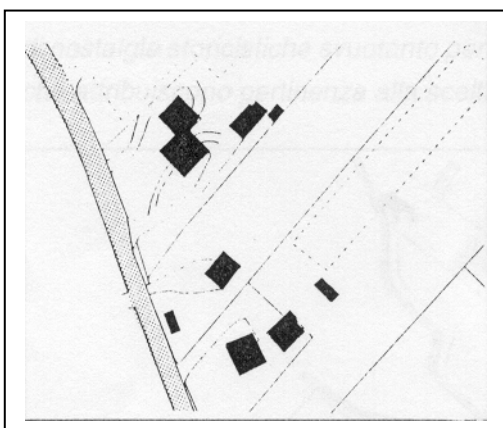
Capo primo - Guida all'edificazione in zona rurale

Art. 13.4 - Norme generali

1. Gli articoli contenuti nel presente Capo primo forniscono, ai sensi dell'art.10, comma 3, LR 24/85, le norme per l'attività edilizia in territorio rurale, al fine di armonizzare ogni nuova edificazione nelle zone agricole con le forme consuete dell'edilizia rurale.
2. La "Guida" definisce gli "obiettivi" per l'edificazione in territorio rurale e la loro traduzione in:
 - "prescrizioni" che stabiliscono precise imposizioni, anche metriche, per la progettazione;
 - "indicazioni" che stabiliscono le modalità cui attenersi per la redazione dei progetti.Le indicazioni non sono vincolanti ma rappresentano elemento di valutazione in sede di C.E.C.
3. I disegni contenuti nella "Guida" non hanno valore prescrittivo, essi illustrano gli "obiettivi", le "prescrizioni" e le "indicazioni" cui si riferiscono.

Art. 13. 5 - Edifici residenziali (nuove edificazione e ampliamenti)

1. L'edificazione di nuovi edifici residenziali e gli ampliamenti di quelli esistenti sono soggetti alle norme riportate ai punti seguenti.
2. Le superfici e i volumi condonati ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 possono essere demoliti e ricostruiti, mantenendone la destinazione d'uso, anche su sedime differente, previo redazione di un progetto unitario di ricomposizione ambientale da sottoporre a parere alla C.E.C.
- 1.0 Collocazione: posizione
OBIETTIVI Indagare criticamente il rapporto tra edifici e paesaggio consente di osservare un aspetto della consuetudine nell'edificazione recente in zone rurali che tende ad assumere i caratteri dell'edificazione nelle lottizzazioni urbane a bassa densità ripetendo il tipo della casa singola su lotto. L'aspetto di maggior rilievo per rapporto al progetto del paesaggio rurale riguarda la posizione dell'edificio rispetto alla strada: l'eccessiva vicinanza ripropone uno spazio di tipo urbano omologo a quello delle strade interne alle lottizzazioni. Fissare una maggiore distanza dalla strada consente di perseguire e raggiungere un doppio obiettivo: di stabilire un più consona rapporto tra spazi aperti e spazi edificati; di ottemperare alle prescrizioni della legislazione regionale e del nuovo Codice della Strada.



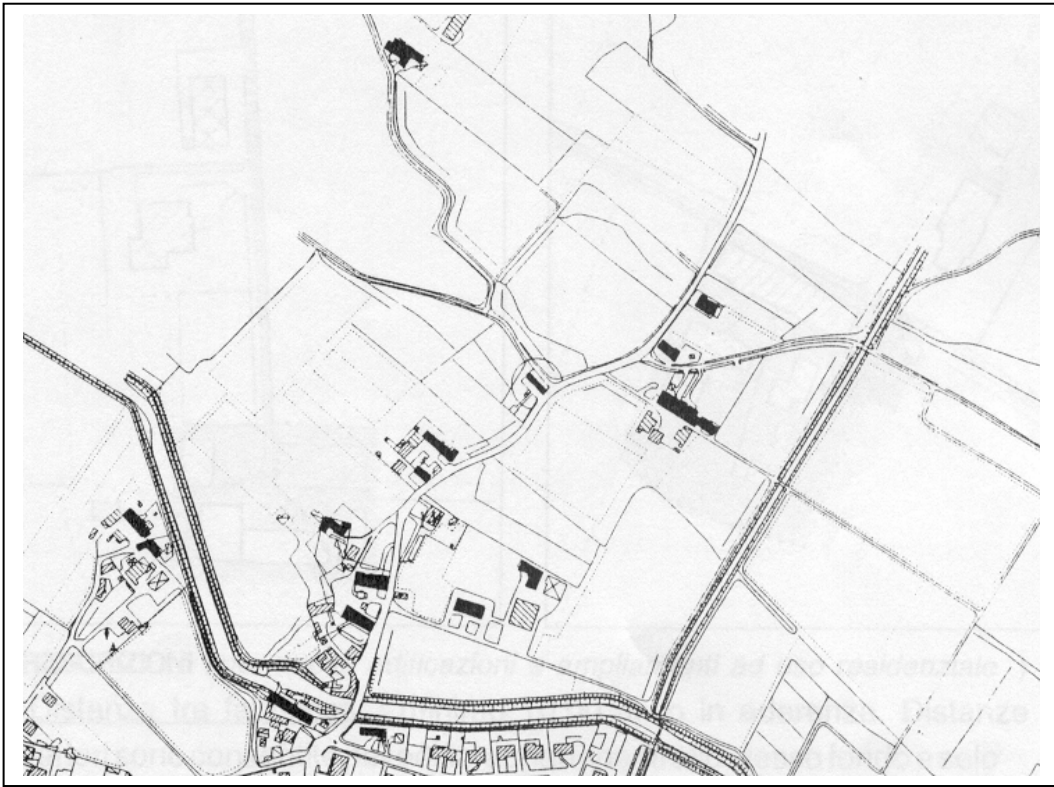
PRESCRIZIONI (per nuove edificazioni e ampliamenti ad uso residenziale)

- Distanza dalle strade: minimo m. 20.00 fatte salve distanze maggiori previste dal Nuovo Codice della strada.
- Distanza dai confini: minimo m. 5.00
- Distanza da strade vicinali: minimo m.10.00
- Distanza dalle strade per gli edifici esistenti: per gli edifici esistenti in zona rurale sono consentiti gli interventi edilizi di cui agli artt. 7 e 4 della L.R.24/85 (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione, dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne, ampliamenti della destinazione residenziale fino a 800 mc, adeguamento igienico sanitario), purché tali interventi non comportino diminuzione della distanza esistente.

1.1 Collocazione: orientamento

OBIETTIVI

Il fronte principale dell'edificio affacciato verso Sud é uno dei connotati dell'edilizia rurale storica. Fissare un orientamento obbligatorio consente di perseguire un duplice obiettivo: un primo che attiene la relazione tra gli elementi del paesaggio e l'edificio, consentendo a quest'ultimo di assumere il ruolo di strumento di orientamento all'interno di uno spazio vario e non sempre riconducibile a regole di conformazione semplici; un secondo effetto riguarda più direttamente la scala edilizia del progetto, la prescrizione rende, ad esempio, pertinente la soluzione a portico nella facciata dell'edificio rivolta a sud. Un dispositivo quest'ultimo che nell'edilizia corrente nasce più come esito di nostalgie storicistiche svuotando per tanto delle valenze tecnico-funzionali che attribuiscono pertinenza alla scelta figurativa.



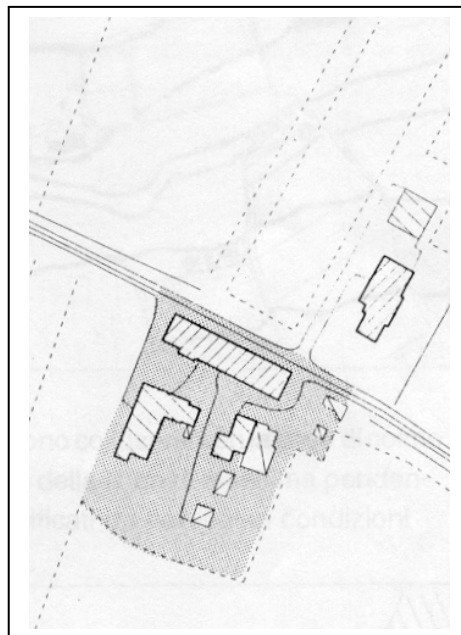
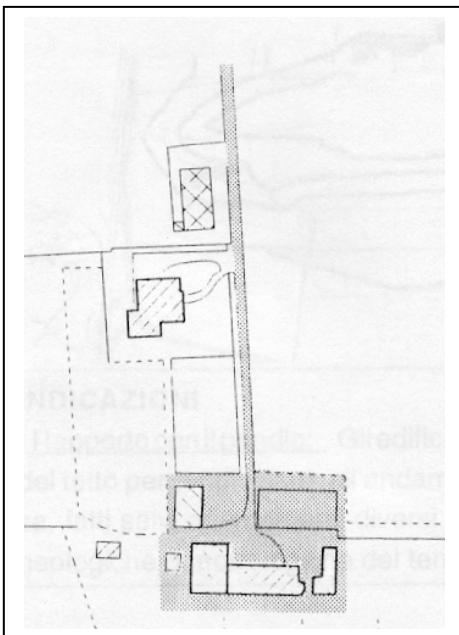
INDICAZIONI (per nuove edificazioni e ampliamenti ad uso residenziale)

L'asse longitudinale dell'edificio deve essere preferibilmente orientato est/ovest (fatte salve le diverse prescrizioni relative al rapporto dell'edificio con l'orografia del terreno).

1.2 Collocazione: rapporto tra edifici

OBIETTIVI

Gli ampliamenti di edifici preesistenti debbono rappresentare un contributo all'idea generale di progetto: la nuova edificazione deve presentare caratteri di familiarità con l'edilizia preesistente senza rinunciare a connotazioni legate alle peculiarità funzionali dei singoli "pezzi" (i requisiti dimensionali e funzionali di un ricovero attrezzi saranno ragionevolmente differenti da quelle di un edificio residenziale, ecc.) In termini generali l'obiettivo da perseguire è rappresentato dall'ottenimento, anche in caso di aggiunte e variazioni, di forme dell'edificazione semplici e regolari in una forma di sostanziale continuità fisico - figurativa con l'edificazione preesistente.



PRESCRIZIONI (per nuove edificazioni e ampliamenti ad uso residenziale)

- Distanza tra fabbricati: minimo 10.00 m. o in aderenza. Distanze inferiori sono consentite per edifici appartenenti allo stesso fondo e solo tra pareti non finestrate.

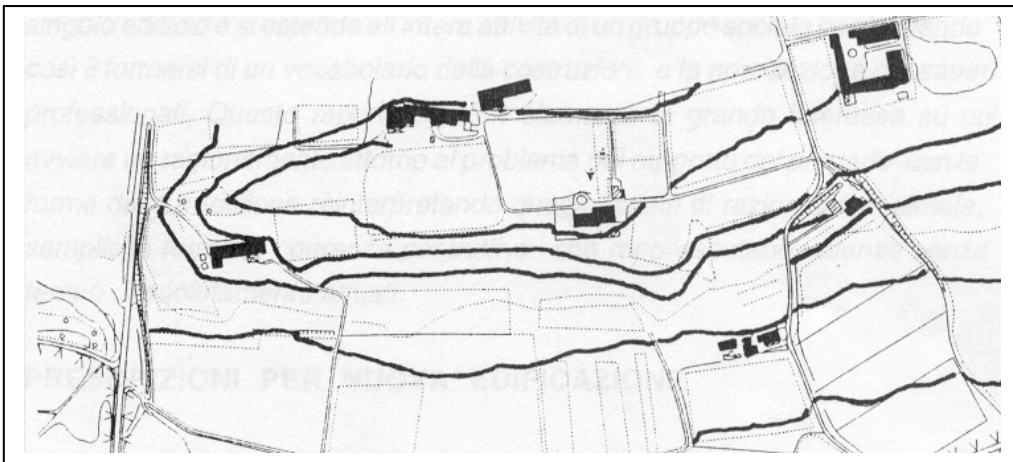
INDICAZIONI

Gli ampliamenti e le nuove edificazioni devono essere collocati in modo da costituire ambiti chiusi e appartati dalla strada.

1.3 Collocazione: rapporto con l'orografia

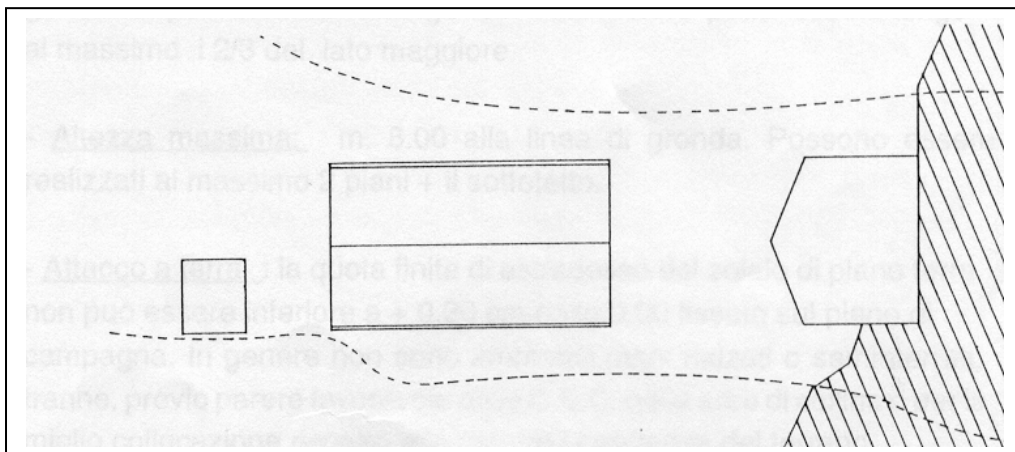
OBIETTIVI:

le nuove edificazioni in zona collinare devono ritrovare quel rapporto di razionalità minimale insito nella corretta interpretazione della pendenza del terreno. Si deve sfruttare la conformazione inclinata dei siti consentendo rapporti più ricchi ed articolati tra spazi interni dell'edificio e spazi esterni. L'attenzione alla buona collocazione pervade in termini concreti tutte le scale del progetto edilizio: ottimizzando il rapporto tra edificio e paesaggio, tra edificio e spazi aperti di pertinenza. In questo senso l'edilizia storica fornisce modelli con una forte propensione alla differenziazione del fronte a valle rispetto a quello a monte.



INDICAZIONI

- Rapporto con il pendio: Gli edifici devono collocarsi con la linea di colmo del tetto perpendicolare all'andamento della linea di massima pendenza, fatti salvi orientamenti diversi giustificati da particolari condizioni geologiche o morfologiche del terreno.



2.0 Carattere degli edifici: forma

OBIETTIVI:

La familiarità che può essere osservata tra l'edilizia storica e alcune costruzioni recenti è espressa nella riproposizione di alcune delle soluzioni architettoniche tradizionali. Ciò si fonda su una consuetudine nelle soluzioni costruttive che rappresenta una sorta di nocciolo duro, più inerte alle innovazioni. L'idea della consuetudine ne incrocia immediatamente un'altra, quella di esecuzione a regola d'arte che costituisce, in altre parole, una sorta di accordo implicito e non codificato tra i diversi operatori relativamente agli oggetti ed alle modalità con cui realizzare le cose. La sua validità va oltre il singolo edificio e si estende all'intera attività di un gruppo sociale consentendo così il formarsi di un

vocabolario della costruzione e la riproduzione dei saperi professionali. Questo rappresenta un elemento di grande interesse su cui avviare un ragionamento intorno al problema del rapporto del progetto con le forme della tradizione reinterpretando quegli aspetti di razionalità minimale, semplicità formale, coerenza costruttiva che rappresentano valenze senza tempo, assolutamente attuali.

PRESCRIZIONI PER NUOVA EDIFICAZIONE

- Tipologia edilizia: gli edifici dovranno essere di tipo isolato o in linea costituito dall'aggregazione di 2 o 3 unità edilizie indipendenti dal piano terra al tetto.
- Configurazione planimetrica: gli edifici devono assumere una configurazione planimetrica rettangolare. Il lato minore potrà essere lungo al massimo $\frac{2}{3}$ del lato maggiore.
- Altezza massima: m. 8.00 alla linea di gronda. Possono essere realizzati al massimo 2 piani + il sottotetto.
- Attacco a terra: la quota finita di estradosso del solaio di piano terra non può essere inferiore a + 0.20 cm dallo 0.00 fissato sul piano di campagna. In genere non sono ammessi piani rialzati o seminterrati, tranne, previo parere favorevole della C.E.C. nelle aree di collina e per la miglior collocazione rispetto alla naturale pendenza del terreno.
- Piano interrato: i piani interrati sono ammessi a condizione che siano posizionati per intero al di sotto del piano di campagna e che non implicino la rimodellazione dell'andamento naturale del terreno. Non sono consentiti accessi carrai al piano interrato che comportino scavi del terreno di pertinenza (rampe esterne al perimetro dell'edificio, strade in trincea, ecc.).
- Elementi in aggetto: non è permessa la realizzazione di balconi, poggiali, pensiline, scale esterne che fuoriescano dal volume del fabbricato (fig.1).
- Prospetto laterale: la forma del prospetto laterale dovrà risultare dall'accostamento ideale di trapezi rettangoli (fig.2).

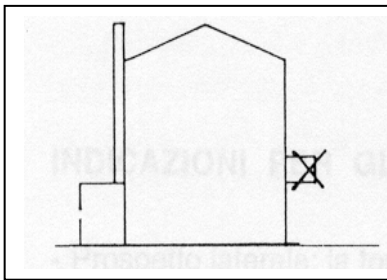


Fig.1

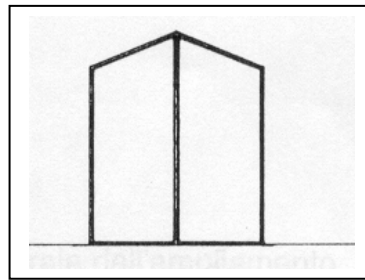


Fig. 2

PRESCRIZIONI PER GLI AMPLIAMENTI

Fatte salve le prescrizioni riguardanti le distanze da strade e confini, gli ampliamenti potranno essere realizzati solo in aderenza o in sopraelevazione dei fabbricati preesistenti.

Nel caso di unità immobiliari sovrapposte insistenti in un unico fabbricato (unità non indipendenti da terra a tetto) la volumetria massima consentita va calcolata facendo riferimento all'intero edificio.

- Altezza massima: m. 8.00. Possono essere realizzati al massimo 2 piani + sottotetto. Sono comunque ammessi ampliamenti in altezza fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio esistente, qualora questo superi gli 8 m.
- Elementi in aggetto: non è permessa la realizzazione di balconi, poggiali, pensiline, scale esterne che fuoriescano dal volume del fabbricato (fig.3).

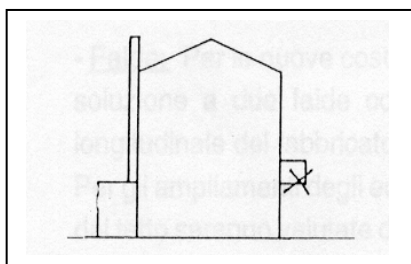


Fig. 3

INDICAZIONI PER GLI AMPLIAMENTI

- Prospetto laterale: la forma del prospetto laterale dell'ampliamento dovrà risultare dall'accostamento ideale di trapezi rettangoli. Questo accostamento non dovrà generare come risultato una copertura a falde di compluvio. (fig.4)

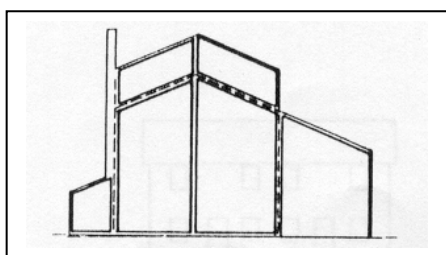


Fig.4

2.1 Carattere degli edifici: elementi e materiali

OBIETTIVI

La ricerca di un rapporto di pertinenza fra le scelte figurative e le tecniche costruttive appare come l'unico atteggiamento che consente di attingere in modo corretto al bagaglio della storia della città e del territorio. Il repertorio offerto dalla edilizia tradizionale sembra un esauriente campionario a cui attingere per la soluzione dei problemi dell'edilizia corrente.

PRESCRIZIONI

- Falde: per le nuove costruzioni ad uso residenziale è obbligatoria la soluzione a due falde con andamento del colmo parallelo all'asse longitudinale del fabbricato. Per gli ampliamenti degli edifici ad uso residenziale, la forma e tipologia del tetto saranno valutate dalla C.E.C. in funzione della situazione dello stato di fatto. La pendenza delle falde dovrà essere mantenuta tra il 35% ed il 45%. Non sono ammesse coperture orizzontali. Non sono ammessi rifacimenti o nuove coperture a falde spezzate (fig.5) e a falde con differenti pendenze dalle falde del corpo principale (figg.6/7).

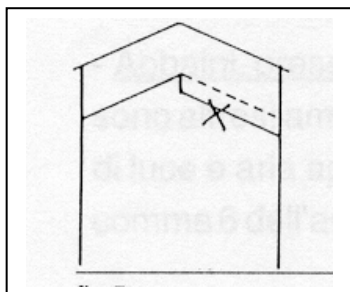


Fig. 5

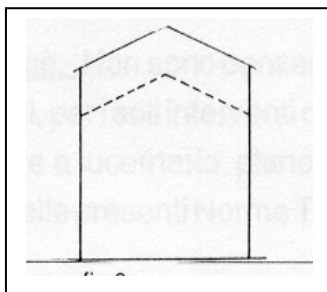


Fig. 6

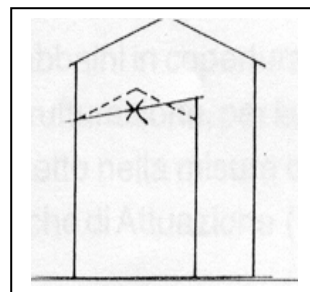


Fig.7

- Sporto di gronda laterale: deve essere inferiore ai 30 cm (fig.8).

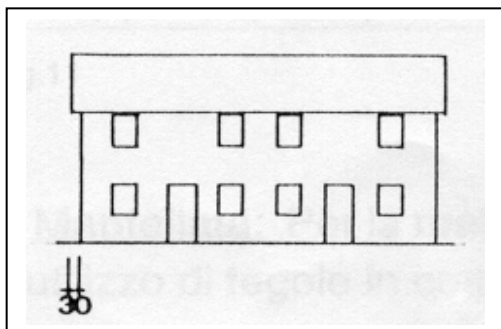


Fig. 8

- Sporto di gronda: Non sono ammessi sporti di gronda a intradosso di falda piana realizzati con la continuazione del solaio. Sono consentite soluzioni che prevedano sporti a intradosso di falda inclinato o tipo cornicione. I cornicioni non possono essere realizzati in calcestruzzo. Lo sporto del tetto nel caso di intradosso inclinato (fig.9) non dovrà superare i 50 cm rispetto al muro perimetrale d'ambito, nel caso della soluzione a cornicione non dovrà superare i 30 cm (fig.10a, 10b).

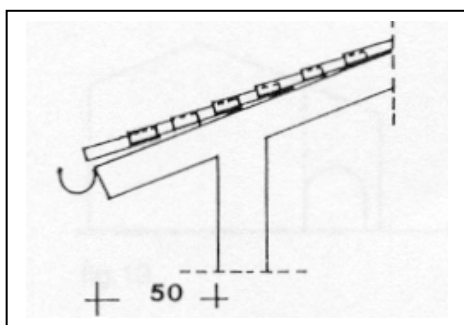


Fig. 9

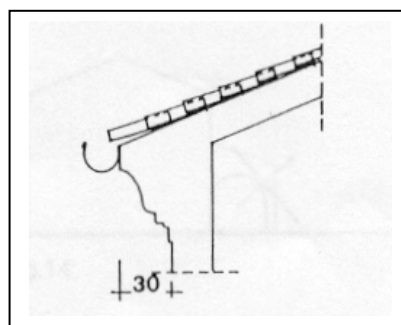


Fig.10

- Grondaie e pluviali: Per le soluzioni di copertura con sporto di gronda é obbligatorio l'utilizzo di grondaie in lamiera di rame o preverniciata nel colore da approvare dalla C.E.C., con sezione semicircolare semplice e i pluviali con sezione circolare negli stessi materiali.
- Abbaini, prese di luce: Non sono consentiti abbaini in copertura (fig.11), sono altresì ammessi, per i soli interventi di ristrutturazione, per la presa di luce e aria aperture a lucernario piano sul tetto nella misura di cui al comma 6 dell'art. 5 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (fig.12).

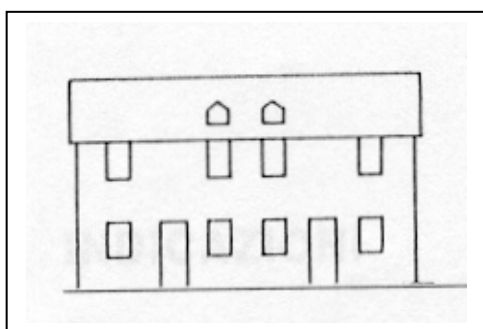


Fig. 11

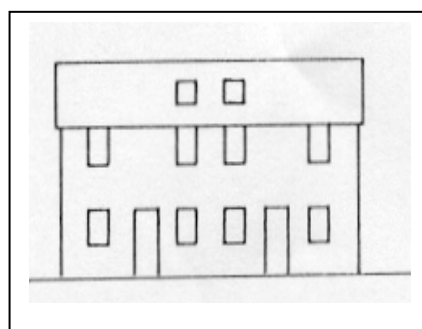


Fig. 12

- Mantellata: Per la realizzazione del manto di copertura é obbligatorio l'utilizzo di tegole in cotto a canale del tipo a " coppo tradizionale".
- Portici: Per portico si intende parte coperta del piano terra dell'edificio aperta su due o tre lati. Si consente la realizzazione di portici purché compresi all'interno del corpo di fabbrica principale (fig.13/14). La collocazione e le tipologie dei portici saranno valutati di volta in volta dalla C.E.C.

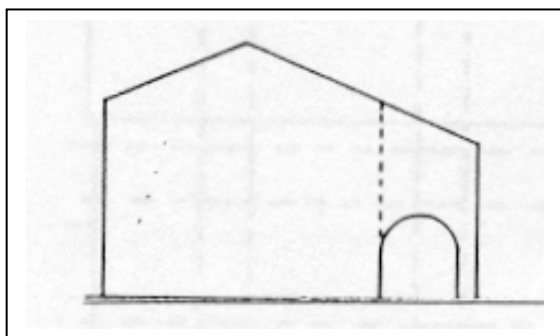


Fig. 13

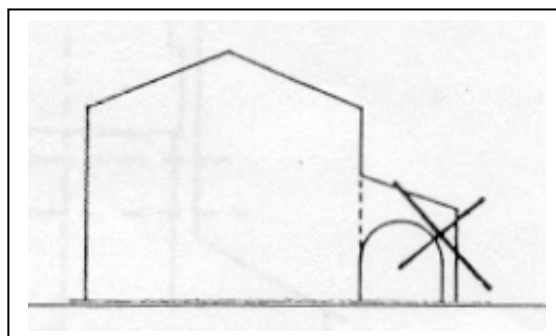


Fig. 14

- Forature: I fori saranno di forma e proporzioni tali da riproporre caratteri di familiarità con l'edilizia rurale storica.
- Serramenti: Nelle abitazioni i serramenti saranno in legno compresi gli oscuri. Sono vietate le persiane avvolgibili, i serramenti in metallo o in materiale plastico.
- Intonaci e finiture: Sono consentiti intonaci tradizionali tipo cocciopesto, grassello di calce con sabbia o intonaco civile. E' vietato l'utilizzo di pitture sintetiche. E' consentito la muratura in mattoni e in sassi lavorata a faccia a vista.

INDICAZIONI

Cornici, pianie e davanzali saranno realizzate in pietra da taglio con spessori tendenzialmente non inferiori ai 14 cm.

Nell'uso dei materiali lapidei (soglie, davanzali, cornici, marciapiedi) si suggerisce di utilizzare pietre e marmi che ripropongano i caratteri cromatici e di superficie di quelli consuetamente utilizzati nell'edilizia rurale storica: tessitura uniforme, superficie non lucidata colore chiaro.

E' preferibile una composizione con allineamenti verticali e orizzontali delle aperture in facciata. (fig.15)

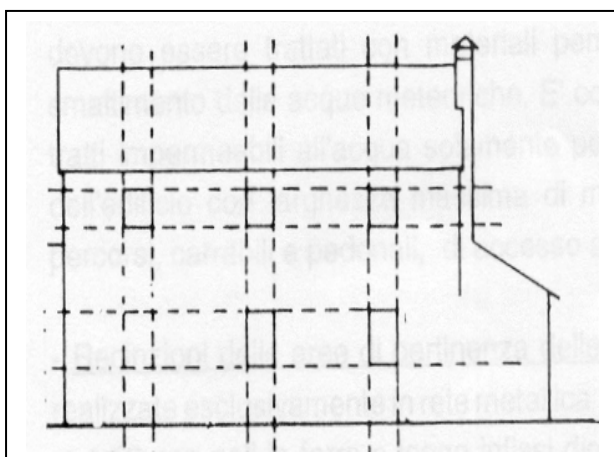


Fig. 15

3. Spazi aperti

PRESCRIZIONI

- Aree di pertinenza delle residenze: gli spazi aperti dei lotti edificati devono essere trattati con materiali permeabili, tali da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche. E' consentita la realizzazione di tratti impermeabili all'acqua solamente per una fascia sul perimetro dell'edificio con larghezza massima di mt 1,50 e per gli eventuali percorsi, carrabili e pedonali, di accesso all'edificio.
- Recinzioni delle aree di pertinenza delle residenze: devono essere realizzate esclusivamente in rete metallica di altezza totale massima di m.1.50 con pali in ferro o legno infissi direttamente nel terreno o in blocchetti in calcestruzzo o altro che dovranno essere completamente interrati. Per tutto lo sviluppo della recinzione, alla stessa, dovrà essere accostata una siepe a foglie caduche. Non sono consentiti muretti e zoccoli in calcestruzzo che fuoriescano dal terreno, ad esclusione di quelli collocati lungo il fronte strada, per una estensione massima di ml 100, che dovranno avere altezza massima non superiore a 30 cm fuori terra rispetto comunque alla quota campagna dove sono posizionati. E' fatto obbligo di conservare nelle dimensioni ed eventualmente ripristinare o integrare le recinzioni esistenti realizzate in sasso. In corrispondenza degli accessi potranno essere ricavati: strutture in muratura (pilastri) e cancelli in legno o ferro.
- Recinzioni dei fondi agricoli: devono avere un'altezza massima di mt 1,00 e devono essere realizzate esclusivamente con pali in legno infissi direttamente sul terreno e filo di ferro (massimo quattro fili) e devono essere mimetizzate con essenze arboree e arbustive di tipo autoctono. Le recinzioni sui fondi agricoli dovranno essere configurate in modo tale da favorire comunque il passaggio della fauna. Per la realizzazione di tali recinzioni è sufficiente la sola comunicazione al Sindaco contenente la descrizione dell'opera.

Art. 13.6 - Annessi agricoli (nuova edificazione ed ampliamenti)

1. La realizzazione di annessi agricoli è consentita ai sensi dell'art.6 della L.R.24/85 e, per quanto previsto, secondo quanto disciplinato dal successivo art. 13.7, con le seguenti precisazioni:
 - alle aziende con fondo rustico di superficie uguale o minore a 2 ha, è consentita la realizzazione di annessi agricoli con superficie lorda di pavimento fino a un massimo di mq 50 compresi gli esistenti;
 - alle aziende con fondo rustico di superficie maggiore di 2 ha, è consentita la realizzazione di annessi agricoli con superficie lorda di pavimento da determinarsi, con riferimento alle colture in atto, secondo i valori massimi della seguente tabella. In ogni caso la superficie lorda di pavimento degli annessi agricoli non dovrà essere maggiore dell'1% della superficie del fondo. E' consentita, previo certificazione dell' IRA che ne attesti la necessità, l'edificazione di superficie lorda di pavimento per annessi agricoli fino a 1,2 % della superficie del fondo. Alla richiesta di Concessione Edilizia va allegata relazione agronomica attestante la necessità del nuovo annesso.

1. ricovero attrezzi	vigneto	mq 80+(20xha)
	seminativo	mq 80+(20xha)
	altro	mq 50+(20xha)
2. deposito prodotti	vigneto	mq (20xha)
	seminativo	mq (20xha)
	altro	mq (20xha)
3. cantina	vigneto	mq 100+(25xha)
4. stalla	bov.eq.	mq 15 x capo
2. La realizzazione di serre, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85, al fine di valutarne il corretto inserimento sul territorio, è sempre soggetta ad Autorizzazione edilizia e a parere della C.E.C.
3. Non è consentita l'edificazione di nuovi allevamento zootecnici industriali. Per gli allevamenti zootecnici industriali esistenti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione della volumetria esistente.

4. Le superfici condonate ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 possono essere demolite e ricostruite, mantenendone la destinazione d'uso, anche su sedime differente previo redazione di un progetto unitario di ricomposizione ambientale da sottoporre a parere alla C.E.C.
5. L'edificazione di annessi agricoli è soggetta alle seguenti ulteriori prescrizioni e indicazioni da utilizzarsi secondo le precisazioni di cui ai punti 2 e 3 del precedente articolo 13.4.

1.0 Collocazione: posizione

OBIETTIVI:

La nuova edificazione di edifici ad uso annesso rustico deve presentare caratteri di familiarità con l'edilizia rurale preesistente senza rinunciare a connotazioni legate alle peculiarità funzionali dei singoli "pezzi" (i requisiti dimensionali e funzionali di un ricovero attrezzi saranno ragionevolmente differenti da quelle di un edificio residenziale, ecc.) In termini generali l'obiettivo da perseguire è rappresentato dall'ottenimento, anche in caso di aggiunte e variazioni, di forme dell'edificazione semplici e regolari in una forma di sostanziale continuità fisico-figurativa con l'edificazione preesistente.

PRESCRIZIONI

Per stabilire le posizioni delle nuove edificazioni ad uso annesso agricolo e degli ampliamenti degli stessi, valgono in generale le distanze di seguito riportate:

- Distanza dalle strade: minimo m. 20.00 fatte salve distanze maggiori previste dal Nuovo Codice della strada.
- Distanza dai confini: minimo m. 5.00.
- Distanza da strade vicinali: minimo m. 10.00
- Distanza dalle strade per gli edifici esistenti: per gli annessi agricoli esistenti in zona rurale sono consentiti gli interventi edilizi di cui agli artt. 7 e 4 della L.R.24/85 (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione e ampliamento), purchè tali interventi non comportino diminuzione della distanza esistente.
- Distanza tra fabbricati ad uso annesso agricolo: minimo 10.00 m. o in aderenza. Per i fabbricati appartenenti alla stessa azienda l'edificazione, quando possibile, deve avvenire all'interno dell'aggregato abitativo così come definito all'art. 2 della L.R.24/85 e con le modifiche di cui al punto 2 dell'art 13.7 delle presenti norme. Sono consentite distanze inferiori tra fabbricati ad uso annesso agricolo appartenenti alla stessa azienda.
- Allevamenti zootecnici e concimaie: Per il posizionamento dei fabbricati da adibire ad allevamento zootecnico e delle concimaie, valgono le norme del vigente Regolamento edilizio.

1.1 Collocazione: rapporto con l'orografia

OBIETTIVI:

Le edificazioni di "annessi rustici" in zona collinare devono ritrovare quel rapporto di razionalità minimale insito nella corretta interpretazione della pendenza del terreno. Si deve sfruttare la conformazione inclinata dei siti consentendo rapporti più ricchi ed articolati tra spazi interni dell'edificio e spazi esterni. L'attenzione alla buona collocazione pervade in termini concreti tutte le scale del progetto edilizio: ottimizzando il rapporto tra edificio e paesaggio, tra edificio e spazi aperti di pertinenza. In questo senso l'edilizia storica fornisce i migliori modelli con una forte propensione alla differenziazione del fronte a valle rispetto a quello a monte, concretizzando, il più delle volte una "specializzazione" degli accessi e di conseguenza dei fronti e dei dispositivi.

INDICAZIONI

- Rapporto con il pendio: Gli edifici devono collocarsi con la linea di colmo del tetto perpendicolare all'andamento della linea di massima pendenza, fatti salvi orientamenti diversi giustificati da particolari condizioni geologiche o morfologiche del terreno.

2.0 Carattere degli edifici: forma

PRESCRIZIONI

- Volume: gli edifici, o parti degli stessi, devono assumere forme parallelepipediche, avere volumi regolari, essere collocati parallelamente o perpendicolarmente agli assi degli edifici preesistenti fatti salvi orientamenti diversi giustificati da particolari condizioni geologiche o morfologiche del terreno.
- Altezza: gli annessi agricoli possono essere realizzati con un'altezza massima di 1 piano fuori terra (altezza massima mt 7,00). E' consentita la realizzazione di parti soppalcate all'interno del volume.

- Piano interrato: la realizzazione di piani interrati ad uso annessi rustici è ammessa all'interno dell'aggregato abitativo così come definito all'art. 2 della L.R.24/85 e con le modifiche di cui al punto 2 dell'art 13.7 delle presenti norme. I piani interrati sono ammessi a condizione che siano posizionati per intero al di sotto del piano di campagna e che non implicino la rimodellazione dell'andamento naturale del terreno. Gli accessi carrai al piano interrato che comportino scavi del terreno di pertinenza (rampe esterne al perimetro dell'edificio, strade in trincea, ecc.) sono concessi previo parere favorevole della C.E.C. che ne valuterà l'impatto ambientale e quindi stabilirà le opere necessarie per un corretto inserimento nel contesto ambientale.
- Prospetto laterale: la forma del prospetto laterale dovrà risultare dall'accostamento ideale di trapezi rettangoli. Analogo procedimento si utilizzerà per la conformazione dei corpi aggiunti (ampliamenti). Questo accostamento non dovrà generare come risultato una copertura a falde di compluvio. Non sono ammessi rifacimenti di coperture, o nuove coperture a falde spezzate e a falde con pendenze differenti da quelle del corpo principale.
- Elementi in aggetto: non é permessa la realizzazione di balconi, poggiali, pensiline, scale esterne che fuoriescano dal volume del fabbricato.

2.1 Carattere degli edifici: elementi e materiali

OBIETTIVI:

La ricerca di un rapporto di pertinenza fra le scelte figurative e le tecniche costruttive appare come l'unico atteggiamento che consente di attingere in modo corretto al bagaglio della storia della città e del territorio. Il repertorio offerto dalla edilizia tradizionale sembra un esauriente campionario a cui attingere per la soluzione dei problemi dell'edilizia corrente.

PRESCRIZIONI

- Falde: Per le nuove costruzioni ed ampliamenti ad uso annesso rustico é obbligatoria la soluzione del tetto a due falde con andamento del colmo parallelo all'asse longitudinale del fabbricato. Non sono ammesse coperture orizzontali. Non sono ammessi rifacimenti di o nuove coperture a falde spezzate e a falde con differenti pendenze dalle falde del corpo principale.
- Grondaie e pluviali: Per le soluzioni di copertura con sporto di gronda é obbligatorio l'utilizzo di grondaie in lamiera di rame o zincata con sezione semicircolare semplice e i pluviali con sezione circolare negli stessi materiali
- Prese di luce: Non sono consentiti abbaini in copertura ad eccezione che per gli edifici ad uso "allevamento zootecnico", sono altresì ammessi, per la presa di luce e aria aperture a lucernario piano sul tetto.
- Mantellata: Per la realizzazione del manto di copertura é obbligatorio l'utilizzo di tegole in cotto a canale del tipo a "coppo tradizionale". E' consentito l'uso di materiali differenti per dimensioni particolari e previo parere favorevole della C.E.C.
- Intonaci e finiture: Sono consentiti intonaci tradizionali tipo cocciopesto, grassello di calce con sabbia o intonaco civile. E' vietato l'utilizzo di pitture sintetiche.

3. Spazi aperti

PRESCRIZIONI

- Depositi a cielo aperto: sono vietati i depositi di materiali non attinenti alla conduzione del fondo

Capo secondo - Attività edificatoria

Art. 13.7 - Disciplina delle sottozone

1. Sottozona E2. Le sottozone E2 sono caratterizzate dalla primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva. All'interno delle sottozone E2 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6 della L.R. 24/85. Le superfici fondiari minime previste dalla L.R.24/85 devono intendersi triplicate e quindi la cubatura massima ammissibile ridotta ad un terzo.

Al fine di concentrare maggiormente l'edificazione in territorio rurale il raggio massimo di cui all'"aggregato abitativo" dell'art. 2 della L.R. 24/85 è limitato a mt. 50.

Gli interventi dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni e le indicazioni contenute negli articoli del Capo primo di questa stessa parte delle Norme tecniche di attuazione ("Guida all'edificazione in zona rurale").

2. Sottozona E2p. Le sottozone E2p sono individuate in corrispondenza dell'ambito collinare di Colle Umberto e San Martino nonché dell'area del fiume Meschio. Tali sottozone sono caratterizzate da interesse ambientale ai sensi del punto 9 del quarto comma dell'art. 27 della L.R. 61/85.

All'interno della sottozona E2p sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6 della L.R. 24/85. Per l'interesse ambientale riconosciuto alla sottozona e ai sensi del quinto comma dell'art. 27 della L.R. 61/85, gli interventi di nuova edificazione residenziale e di nuovi annessi rustici (artt. 3 e 6 della L.R. 24/85) sono consentiti esclusivamente entro i perimetri e secondo le modalità individuati nelle schede di cui al successivo art. 13.8.

In assenza di scheda, o se la scheda non lo prevede, nella sottozona E2p, sono consentiti i soli interventi di ampliamento (art. 4 L.R. 24/85) e quelli relativi ai piani interrati ai sensi del terzo comma del punto 2 del precedente articolo 13.6.

Gli interventi dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni e le indicazioni contenute negli articoli del Capo primo di questa stessa parte delle Norme tecniche di attuazione ("Guida all'edificazione in zona rurale").

art. 13.8 - Disciplina speciale delle aziende agricole

1. Per le aziende agricole individuate è prevista una speciale disciplina contenuta nelle "Schede delle aziende agricole" allegate alle presenti norme e che ne formano parte integrante. Eventuali varianti di carattere prescrittivo della presente norma così come l'introduzione di nuove schede non previste potranno essere proposte ed approvate con il procedimento della L.R. 5.5.1998, n. 21, art. 50 comma 4.
2. Entro i perimetri individuati nelle "Schede delle aziende agricole" di cui al comma precedente, sono consentiti, con riferimento all'intera azienda, gli interventi di cui agli artt. 3 e 6 della LR 24/85. Con la limitazione che le superfici fondiari minime devono intendersi triplicate e quindi la cubatura massima ammissibile ridotta ad un terzo.
3. Gli interventi dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni e le indicazioni contenute negli articoli del Capo primo di questa stessa parte delle Norme tecniche di attuazione ("Guida all'edificazione in zona rurale").

art. 13.9 - Disciplina degli edifici non più finalizzati alla conduzione del fondo

1. Gli edifici non più finalizzati alla conduzione del fondo, che non rientrano tra quelli previsti nell'art. 10 della LR 24/85, sono individuati ai sensi dell'art. 4 della stessa LR 24/85. Il cambio di destinazione d'uso è consentito per i soli usi previsti entro la specifica scheda.
2. Per tali edifici sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia sono vincolati alla demolizione delle superfetazioni esistenti. Gli interventi dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni e le indicazioni contenute negli articoli del Capo primo di questa stessa parte delle Norme tecniche di attuazione ("Guida all'edificazione in zona rurale"). Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti locali abitabili con altezze minime di ml 2,40 e sottotetti abitabili con altezza media ml 2,40 e minima ml 1,80.
3. Al momento della dichiarazione di abitabilità o agibilità deve essere istituito un vincolo decennale (ai sensi del punto 2 dell'art. 3 della L.R. 24/85) da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione di destinazione d'uso dell'immobile.

Art. 13.10 - Disciplina delle aree soggette a LR 11/89

1. La disciplina per le aree con destinazione d'uso non compatibile con la zona agricola, individuate ai sensi della L.R. 11/89, è regolamentata dalle specifiche schede di progetto.

Art. 13. 11 - Disciplina degli edifici individuati ai sensi dell'art. 10 della LR 24/85

1. Per gli edifici di interesse culturale individuati ai sensi dell'art.10 della L.R. 24/85 sono consentiti gli interventi, ad esclusione dei cambi d'uso per i quali vanno rispettati i limiti previsti dalla L.R. 24/85 secondo i gradi di tutela previsti all'art.4 delle presenti Norme tecniche di attuazione.

Art. 13.12 - Disciplina delle fasce di rispetto stradale e fluviale

1. Le fasce di rispetto stradale e fluviale sono individuate ai sensi dell'art.27 della LR 61/85. Esse sono computabili, ai fini della capacità edificatoria, secondo i parametri previsti per le aree finitime.
2. Negli edifici esistenti sono consentiti, se compatibili con le previsioni per le zone finitime e con il Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione (DPR 16/12/92 n.495 e DPR 26/4/93 n.147), gli interventi di cui all'art.7 della LR 24/85 e delle schede di progetto delle aree soggette a L.R. 11/87.

PARTE TERZA – DISCIPLINA DELLE TUTELE E DEL PROGETTO AMBIENTALE

Art. 13.13 - Tutele e progetto ambientale: obiettivi

1. In adeguamento alle indicazioni del PTP, sono posti i seguenti obiettivi di carattere ambientale:
 - favorire l'utilizzo ricreativo e paesaggistico dell'ambiente rurale di Colle Umberto salvaguardandone i caratteri ambientali e l'attività agricola;
 - conservare, e favorire il ripristino, degli elementi costitutivi del paesaggio;
 - conservare, e favorire il ripristino, degli elementi costitutivi il sistema idrologico del territorio comunale;
 - migliorare l'inserimento delle opere infrastrutturali esistenti, in particolare attraverso l'occultamento, con apposite barriere vegetali, di tutti gli elementi che deturpano il paesaggio;
 - incentivare l'integrazione del verde rurale con quello urbano al fine di valorizzarli entrambi;
 - favorire il rimboschimento di alcune aree a ridosso di situazioni insediative compromesse (zona industriale e zona ad ovest) entro un progetto di integrazione di questi ambiti con l'ambiente circostante;
 - valorizzare il sistema dei percorsi ciclo-pedonali previsti con eventuali interventi di completamento, di recupero e di ridisegno di alcune sezioni stradali;
 - valorizzare e favorire l'utilizzo ricreativo del sistema ambientale a ridosso del fiume Meschio;
 - consolidamento e ripristino dei muri di sostegno e delle recinzioni in sasso;
 - impianti esistenti di tipo tradizionale con pali in legno o tutori vivi.
2. A tal fine si individuano, nei successivi articoli, una serie di "Regole generali di tutela dell'ambiente rurale" e degli specifici "Ambiti del progetto ambientale".

Le "Regole generali di tutela dell'ambiente rurale" sono riferite a: alberature, fossi e scoline, corsi d'acqua, cave, movimenti non ordinari del terreno, coltivazioni a vigneto.

Gli "Ambiti del progetto ambientale" individuati sono: sottozona E1b - boscata; sottozona E2r - ambientale di riuso; percorsi ciclo-pedonali; strade panoramiche; ambito del fiume Meschio ed alcuni elementi puntuali di interesse ambientale.

Art. 13.14 - Modalità di intervento per la riqualificazione ambientale e paesaggistica

1. Il raggiungimento di uno o più degli obiettivi generali, il rispetto delle “Regole generali di tutela dell’ambiente”, l’esecuzione delle opere previste entro gli “Ambiti del progetto ambientale” così come esposti nei successivi articoli, sono riconosciuti come “miglioramenti ambientali”, e quindi rappresentano elemento di priorità nelle finalità previste per l’erogazione degli speciali contributi di cui agli artt. 19 e 20 del Reg. CEE 797 e della DCR 230/86.
2. Le norme di cui ai successivi articoli possono essere realizzate mediante convenzione tra Enti Pubblici e/o tra questi ed i proprietari aventi titolo anche riuniti in associazione o cooperativa.

Art. 13.15 - Regole generali di tutela ambientale

1. Alberature e filari. Le alberature, le siepi, i gelseti e i filari esistenti, dovranno essere conservati e ripristinati. All’atto della presentazione dei progetti relativi a trasformazione edilizia (ristrutturazione, nuova edificazione e ampliamenti) e/o fondiaria, dovrà essere allegato il rilievo della sistemazione della vegetazione sul lotto di pertinenza. Il rilievo dovrà contenere, oltre al posizionamento degli elementi rilevati, anche idonea documentazione fotografica. I progetti dovranno rispettare quanto più possibile le piantumazioni esistenti e l’abbattimento delle piante può essere consentito solo se previsto entro il progetto approvato. In questo caso negli elaborati di progetto deve essere indicato il riposizionamento della pianta sostituita. La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti deve essere compresa tra le specie che caratterizzano la vegetazione tradizionale del luogo, allegando elenco.
2. Fossi e corsi d’acqua. I fossi, i corsi d’acqua e i canali, sono soggetti, oltre che alle norme ad essi relative, anche a tutela ambientale. Per l’importanza che da questo punto di vista essi rivestono, ogni intervento che ne modifichi l’attuale stato va sottoposto a parere della C.E.C. e ad Autorizzazione.
E’, salvo che su parere di conformità della C.E.C. per particolari esigenze igieniche, ecologiche o funzionali, vietata la tombinatura dei fossati e la conseguente modifica delle alberature circostanti.
3. Coltive arboree. Per i vigneti ed altre colture arboree, collocate nella zona collinare, è consigliata la sistemazione a girapoggio. Per tutto il territorio comunale è consigliato l’uso di pali in legno, con preferenza per i tutori vivi.
4. Movimenti terra. Stante il rilevante interesse paesaggistico della parte collinare, i movimenti terra, ad esclusione di quelli riguardanti le ordinarie lavorazioni del terreno, dovranno essere sottoposti a preventivo parere della C.E.C. e ad Autorizzazione del Sindaco.

Art. 13.16 - Ambiti del progetto ambientale

1. Sono individuati i seguenti “Ambiti del progetto ambientale”:
2. Sottozona E1b-boscata. Le sottozone E1b sono caratterizzate dalla presenza di alberature e macchie boscate esistenti. Su tali aree, individuate come “zone di tutela” ai sensi dell’art.27 della LR 61/85, non è consentita l’edificazione ed è fatto obbligo di mantenere l’area a bosco consentendo le normali pratiche silvi - colturali.
Per l’edificazione esistente sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
I progetti presentati per gli interventi entro tali ambiti devono essere accompagnati da una relazione tecnica sulla prevenzione dei danni e che dimostri la compatibilità dell’intervento con l’obiettivo di salvaguardia e valorizzazione del sistema ambientale.
3. Sottozona E2r - di riuso ambientale. La sottozona E2r è caratterizzata dalla possibilità di un riuso dell’area ai fini ambientali. Per tali aree si stabilisce, quale obiettivo primario, il recupero dell’ambiente naturale ed un suo utilizzo a scopi naturalistici e ricreativi.
Per tali aree l’edificazione è consentita esclusivamente, all’interno di specifici progetti che tendano al raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente art. 13.13. La realizzazione dei progetti contenuti nei progetti specifici è soggetta alla approvazione di Strumento urbanistico attuativo.

In particolare per l'area ex cava Merotto, stante l'interesse naturalistico legato alla presenza della fauna, non è consentita l'edificazione. Nelle aree immediatamente circostanti, è consentita la realizzazione di una piccola struttura con altezza massima di ml 3,50 e superficie coperta massima di mq 100, è anche consentito l'eventuale utilizzo di uno degli edifici rurali esistenti nell'area. La realizzazione di tali interventi è subordinata alla stipula di una convenzione che preveda l'accesso pubblico alla cava attraverso i percorsi esistenti.

4. Zona F - di utilizzo pubblico. Per tale area si prevede un uso pubblico con servizi e attrezzature miste e per il tempo libero. Tale area è disciplinata ai sensi dell'articolo 14 delle Norme tecniche di attuazione del P.r.g. vigente.

5. Percorsi ciclo-pedonali.

Entro tali ambiti è consentita la realizzazione di pavimentazioni diverse da quelle esistenti dando preferenza all'uso di materiali ecocompatibili.

Le alberature, le siepi e le murature in pietrame esistenti lungo i percorsi ciclo-pedonali sono considerate, ai sensi dell'art. 28 della LR61/85, di interesse paesaggistico - ambientale. Qualsiasi intervento dovrà rispettare quanto più possibile la situazione esistente. A tal scopo, all'atto della presentazione dei progetti relativi a tali ambiti dovrà essere allegato il rilievo. Il rilievo dovrà contenere, oltre al posizionamento degli elementi rilevati, anche idonea documentazione fotografica.

Nelle aree a ridosso di tali percorsi è consentita la creazione di piccoli spazi di sosta con panchine e altro da realizzarsi dando preferenza all'uso di materiali ecocompatibili.

6. Strade panoramiche e con visuali.

Per tali ambiti la VPrg prevede il mantenimento dei con visuali esistenti. Pertanto, lungo tali strade, l'installazione di impianti tecnici, la piantumazione di nuove alberature e la costruzione di nuove recinzioni,

l'installazione di cartellonistica sono consentiti previo parere favorevole della C.E.C. che valuterà il mantenimento del cono visuale esistente.

Nelle aree a ridosso di tali percorsi sono consentiti tutti gli interventi atti ad aumentare i con visuali esistenti; è anche consentita la creazione di piccoli spazi di sosta con panchine e altro da realizzarsi dando preferenza all'uso di materiali ecocompatibili.

7. Elementi puntuali di interesse ambientale. Ai sensi dell'art. 28 della L.R. 61/85, sono individuati i seguenti elementi di interesse ambientale:

impianti di aucupio (Roccolo Antoniazzi, Tombina Lucheschi); zona delle marcite; piccionaia; zona delle risorgive.

Sugli elementi individuati non sono consentiti interventi edilizi ad esclusione di quelli riguardanti la conservazione dei manufatti.

I progetti presentati per gli interventi da realizzarsi entro un raggio di mt. 100 dall'elemento di interesse ambientale, devono essere accompagnati da una relazione tecnica che dimostri la compatibilità dell'intervento con l'obiettivo di salvaguardia e valorizzazione dell'elemento.

CAPO 3 – Le zone “F”

Art. 14 - Zone “F/1”

- Le zone “F” sono destinate preminentemente alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria necessarie all'adeguamento degli standards riferiti al tessuto edilizio esistente e futuro, nonché agli interventi di cui al n. 4 art. 7 della L.U..
- La definizione delle destinazioni particolari e la utilizzazione di tali zone, in attuazione della L. 3/1/78 n.1, verrà determinata in sede di progettazione attuativa con delibera consiliare su conforme parere della C.E.E.
- Il dimensionamento degli edifici nelle singole zone verrà fissato dal Consiglio comunale sulla base delle esigenze della loro migliore funzionalità e del loro migliore inserimento nell'ambiente e nel rispetto delle disposizioni di legge attinenti alle specifiche destinazioni

- Per quanto concerne l'area compresa tra la strada provinciale n°71, la strada vicinale della Busa ed il canale castelletto, la distanza minima dall'unghia esterna dell'argine di quest'ultimo, non dovrà essere inferiore ml. 100.00

Art. 15 – Zone “F/2 – Per attrezzature di supporto alle infrastrutture viarie.

- Queste zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature di supporto alle infrastrutture viarie nei modi previsti dall'art. 19 seguente.

TITOLO IV° - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAPO 1 – Norme particolari

Art. 16 – Disciplina delle zone di rispetto

- L'art. 16 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione viene sostituito dall'art. 13.12 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante per le zone rurali approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del 29.9.1999, n. 3334:
 - 1 - le fasce di rispetto stradale e fluviale sono individuate ai sensi dell'art. 27 della LR 61/85. Esse sono computabili, ai fini della capacità edificatoria, secondo i parametri previsti per le aree finitime;
 - 2 - negli edifici esistenti sono consentiti, se compatibili con le previsioni per le zone finitime e con il Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione (DPR 16/12/92 n. 495 e DPR 26/4/93 n. 147), gli interventi di cui all'art. 7 della LR 24/85 e delle schede di progetto delle aree soggette a LR 11/87.

Art. 16 Bis – Disciplina per la realizzazione delle strade comunali e delle piste ciclopedonali.

- Tutte le nuove strade comunali e di lottizzazione e le nuove piste ciclo-pedonali dovranno rispettare le indicazioni dettate dal nuovo codice della strada di cui al D.L.gs. 30.4.1992, n. 285, "nuovo codice della strada" e al D.P.R. 16.12.1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada".
- In particolare, in ottemperanza alla previsioni di P.R.G. per quanto riguarda le piste ciclabili, in ogni caso dovrà essere mantenuta una fascia di vincolo di inedificabilità di ml. 3,50 dal ciglio stradale per conseguire la realizzazione delle previsioni stesse.

Per la realizzazione delle piste ciclabili lungo il fiume Meschio e negli ambiti del SIC IT3240032 è prescritta specifica Valutazione di incidenza in fase di progettazione esecutiva delle opere.

ART. 17 – Fasce di rispetto degli impianti tecnologici di tele radio comunicazione e radiotelevisivi e fasce di rispetto degli elettrodotti.

Sono indicate, nelle tavole di PRG, le aree nelle quali sono presenti impianti tecnologici e la linea dell'elettrodotto di tensione corrispondente a 220 kV. Per questa linea elettrica è prevista una fascia di rispetto di almeno 50 m. su ambo i lati misurati dall'asse dell'elettrodotto di cui alla nota prescrittiva n. 701/SISP in data 11.10.2006 dell'Azienda Ulss n. 7 di Pieve di Soligo.

Per le altre infrastrutture si applicano le necessarie distanze di rispetto, stabilite a norma di legge o per effetto dei regolamenti degli Enti gestori competenti, da osservarsi nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti degli edifici esistenti o in caso di ristrutturazione.

Al fine della prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti e da altre fonti di emissione di onde elettromagnetiche sono prescritte le seguenti norme che interessano tutti i manufatti, gli impianti e le costruzioni ad uso tecnologico, di cui alle vigenti disposizioni di legge in materia (Legge 22 febbraio 2001 n° 36, DPCM 8 luglio 2003, D.Lgs 1 agosto 2003 n° 259, LR 30 giugno 1993, n° 27 così come modificato dalla LR n°1 del 9 gennaio 2003 e successive modifiche ed integrazioni, LR 22 ottobre 1999, n° 48, LR n° 29 del 9 luglio 1993) così individuati:

- cabine elettriche e tralicci;
- centrali elettriche e cabine di trasformazione;
- impianti di captazione, deposito e depurazione delle acque;
- torri piezometriche e serbatoi;
- serbatoi di materiali infiammabili o pericolosi;

- centrali telefoniche ed impianti di ripetizione;
- impianti di produzione radiofonici e televisivi e relativi ripetitori;
- altri manufatti ad uso tecnologico assimilabili ai precedenti.

La costruzione o l'installazione di tali manufatti ed impianti è valutata caso per caso, in funzione delle specifiche necessità pubbliche e nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici della zona e di ogni altra esigenza di interesse collettivo, inclusa la sicurezza e la salute pubblica.

Gli impianti di telefonia mobile sono considerati strutture di carattere pubblico preposte a garantire il funzionamento di un pubblico servizio e devono rispettare le normative vigenti in materia di protezione e prevenzione dall'elettrosmog, con riguardo ai limiti di esposizione ai campi elettromagnetici fissati dalla L. n. 36/2001 e relativi decreti attuativi, dal DM n. 381/98, dalla L.R. n. 29/93 e loro successive modificazioni, nonché dalle Circolari emesse dagli organi preposti e competenti in tale materia. Le modalità di installazione degli impianti sono normati dal D.Lgs. 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche) e dalla L.R. 29/93. Tali manufatti non vanno considerati ai fini del calcolo della superficie utile o del volume massimo della zona interessata e possono essere concessi anche in difformità dell'altezza massima, della distanza dai confini e dai fabbricati, previste per la zona medesima.

Per l'elettrodotto si applicano le disposizioni contenute nella DGRV n° 1526/2000 (che prescrive le distanze minime in funzione del potenziale e della tipologia della linea elettrica), nella DGRV n° 1432/2002 e nella DGRV n° 3617/2003.

Nelle fasce di ripetto determinate dall'applicazione delle suddette disposizioni valgono le seguenti norme:

- non è consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali o con destinazioni d'uso diverse che comportino lo svolgimento di attività per tempi superiori alle quattro ore;
- gli interventi sugli edifici residenziali esistenti sono normati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 27/1993 così come modificato e integrato dalla L.R. 1/2003;
- nelle zto E2p la demolizione e la ricostruzione della volumetria residenziale è ammessa solo ai sensi del 2° comma art. 13.7 delle presenti NTA;
- non è ammessa la demolizione e la ricostruzione degli edifici residenziali ricadenti in zona agricola e/o in zone territoriali diversi vincolati ai sensi degli art. 4 e 13.11 delle presenti NTA;
- sono ammessi cambi di destinazione d'uso degli immobili, nel rispetto della normativa della zto di appartenenza, solo al fine di garantire tempi di permanenza inferiore alle quattro ore;
- nelle zone territoriali omogenee con piani attuativi già approvati e per le aree di completamento vigenti alla data del 28.08.2002, già dotate di opere di urbanizzazione, è consentita l'edificazione nel rispetto e con le modalità previste dalla DGRV n° 1432/2002.
- è ammesso il trasferimento degli edifici a destinazione non residenziale esclusivamente in zona propria.

Per gli impianti a cui sono associati campi elettro-magnetici valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- la localizzazione non potrà essere all'interno dei centri e nuclei abitati, né all'interno di zone di pregio ambientale o paesaggistico;
- la distanza minima da tutti gli insediamenti umani, anche isolati, deve essere superiore a ml 50, calcolata alla base dell'impianto;
- l'altezza massima complessiva dell'impianto, inclusi i volumi tecnici, non può superare ml 20.

Art. 18 – Criteri di programmazione commerciale per l'insediamento delle medie e grandi strutture commerciali e norme per l'esercizio delle attività di vendita al dettaglio in sede fissa

L'INSEDIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA nel territorio comunale è normato dagli articoli 7, 17, 18 e 19 della L.R. 15/2004, dagli articoli 4, 5 e 6 dei CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE PER L'INSEDIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' DI VENDITA AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA approvati dal Comune e dalle seguenti disposizioni normative:

- L'insediamento delle medie strutture commerciali nel territorio comunale non può essere autorizzato in zona agricola.

- Definizioni per la determinazione della superficie da individuare a parcheggio per la sosta dei veicoli:
 - Parcheggio effettivo: è la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione secondo quanto stabilito dall'art. 16 comma 3° L.R. 15/2004.
 - Area libera: è la superficie scoperta del lotto ivi compresa l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde. Va inoltre conteggiata la superficie relativa ad eventuali parcheggi sotterranei, multipiano e/o sopraelevati.
- Determinazione dei vincoli di natura urbanistica e standards:
 - 1 dotazione di spazi pubblici nelle zone soggette a S.U.A.:
il reperimento di aree libere a parcheggi effettivi finalizzati all'insediamento di medie strutture di vendita dovrà avvenire, nel rispetto dei succitati criteri, secondo l'obiettivo urbanistico di ciascuna zona, in sede di strumento urbanistico attuativo e nel rispetto dei parametri di cui all'art. 16 comma 1 lettera b), comma 2° lettere c) e d) e comma 7° della L.R. 15/2004.
 - 2 dotazione di spazi pubblici nelle zone soggette ad intervento edilizio diretto:
nelle z.t.o. residenziali l'insediamento di medie strutture commerciali, nel rispetto dei CRITERI, è subordinato, oltre al rispetto delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi nella misura indicata all'articolo 16, comma 1° lettere a) e b), comma 2° lettere c) e d) e comma 7° della L.R. 15/2004.. Le superfici suddette non sono monetizzabili e dovranno essere comunque reperite in aree adiacenti alla struttura di vendita, ovvero entro un raggio di ml 100.
Nelle z.t.o. produttive l'insediamento di medie strutture commerciali, nel rispetto dei CRITERI, ove ammissibile, è subordinato al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi nella misura indicata all'articolo 16, comma 1° lettere b) comma 2° lettere c) e d) e comma 7° della L.R. 15/2004. Le superfici suddette non sono monetizzabili e dovranno essere comunque reperite in aree adiacenti alla struttura di vendita, ovvero entro un raggio di ml 100.

L'INSEDIAMENTO DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA nel territorio comunale è normato dagli artt. 15 e 18 della l.r. 15/2004 e dalle seguenti disposizioni normative:

- L'insediamento delle grandi strutture commerciali nel territorio comunale non può essere autorizzato in zona agricola.
- L'insediamento delle grandi strutture di vendita nel territorio comunale è consentita, anche se non prevista dai criteri di programmazione commerciale comunali, esclusivamente nelle zone la cui destinazione urbanistica sia stata modificata e/o trasformata in commerciale mediante strumenti urbanistici denominati PIRUEA, ai sensi della LR 23/99 ed ai sensi dell'art. 15, 3° comma, lettera a) L.R. 15/2004, che dovranno prevedere necessariamente particolari accorgimenti ed interventi per assicurare la sicurezza e la scorrevolezza del traffico al nuovo Codice della Strada, a norme e regolamenti statali e regionali vigenti, e ad opportune misure di salvaguardia e nuova progettazione di carattere ambientale ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. 15/2004.
- Le definizioni per la determinazione della superficie da individuare a parcheggio per la sosta dei veicoli e la dotazione di spazi pubblici sono normati dall'art. 16 comma 2° lettere a) e b) e comma 7° della L.R. 15/2004.

Articolo 19 - disciplina degli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione

- 1 Le aree destinate alle stazioni di rifornimento e di servizio ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32, nel rispetto dell'articolo 9 del Piano Regionale di Razionalizzazione della Rete di Distribuzione Carburanti, di cui alla Deliberazione Regionale 18 febbraio 1998, n. 3, ancorché vigente, potranno trovare collocazione esclusivamente nelle zto F (denominata zona F di recupero ambientale) ai sensi dell'art. 13.16 delle presenti NTA, nelle zto F/2 (denominate zone per attrezzature di supporto alle infrastrutture viarie) ai sensi dell'art. 15 delle presenti NTA, e nelle zone la cui destinazione urbanistica sia stata modificata e/o trasformata mediante strumenti urbanistici denominati PIRUEA, ai sensi della LR 23/99 di cui al precedente articolo 12.

- 2 I nuovi impianti sono disciplinati dalle disposizioni della Legge regionale 23 ottobre 2003, n. 23. Quelli localizzati in fregio alle strade pubbliche e/o direttamente serviti dalla viabilità medesima mediante adeguate intersezioni, devono avere le caratteristiche delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio, come definite dal Piano Regionale distributori carburanti. Detti impianti devono essere dimensionati prevedendo l'installazione, contestuale o in fasi successive, di erogatori per gas GPL e/o gasolio per autotrazione, nonché metano; tali impianti di distribuzione, comprese le aree di sosta, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale, non devono intralciare la circolazione e devono rispettare le prescrizioni di cui agli articoli 22 e 24 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche ed integrazioni e tutte le altre disposizioni inerenti le fasce di rispetto previste dalla vigente normativa sulla circolazione stradale.
- 3 La localizzazione dei nuovi impianti non deve impedire la visuale, anche parziale, dei beni di interesse storico-architettonico-monumentale e paesaggistico-ambientale.
- 4 I nuovi impianti dovranno avere estensione non inferiore ai mq 2.000 e rispettare i seguenti indici e parametri, oltre alle disposizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale 7 dicembre 1999, n. 4433 "criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati distributori stradali di carburante":
C = 20% (vedi art. 23 - allegato 1 al DGR 4433/99)
H = ml 6,50 (vedi art. 23 - allegato 1 al DGR 4433/99) comprese pensiline;
Dc = ml 5,00 valida anche per serbatoi interrati, stazioni di lavaggio ed altre attrezzature connesse alle attività presenti nell'ambito dell'impianto;
Ds = ml 10,00;
Df = ml 5,00.
- 5 La superficie di pavimento da destinare ad attività complementari all'impianto, ad esclusione delle superfici coperte da pensiline, non dovrà eccedere il 20% della superficie fondiaria relativa all'impianto, con esclusione dell'area impegnata ad accessi e corsie di accelerazione e decelerazione.
6. La distanza minima tra impianti, misurata con riguardo al percorso più breve tra i medesimi secondo la stessa direttrice di marcia, non potrà essere inferiore a ml 1.000.
- 7 All'interno dell'area di servizio è consentito il rilascio di autorizzazione amministrativa per l'apertura di rivendite di giornali, quotidiani e periodici e di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, nei limiti di superficie di cui al presente articolo e salvo quanto previsto dall'articolo 23 del Piano Regionale Carburanti, purché si ottemperi alle seguenti condizioni:
distanza minima da attività similari pari a ml 500; ml. 1.000 ridotti a ml. 600 all'interno dei centri abitati; (vedi art. 28 - allegato 1 al DGR 4433/99)
la superficie massima per rivendita di giornali e riviste mq 6; mq. 5; (vedi art. 28 - allegato 1 al DGR 4433/99)
la superficie massima per pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande mq 30; mq. 20; (vedi art. 28 - allegato 1 al DGR 4433/99)
l'area libera a servizio di dette attività complementari non deve essere inferiore a mq. 300 e l'area a parcheggio, parte dell'area libera, non deve essere inferiore a mq. 200 l'area parcheggio a servizio di dette attività complementari, al netto degli spazi di manovra, dovrà essere non inferiore a mq 150, ubicata nell'ambito dell'impianto, dovrà risultare in aggiunta alla superficie minima dell'impianto e dovrà essere organizzata in modo tale da non interferire con il livello di sicurezza e di funzionalità dell'impianto medesimo.
- 8 Allo scopo di incoraggiare il trasferimento in zona propria di impianti incompatibili con le caratteristiche della zto in cui sono insediati e al fine di conseguire un effettivo risanamento urbanistico ed una maggiore sicurezza, gli interventi su detti immobili, tendenti a ricondurli a destinazione d'uso compatibili con la zona nella quale si trovano, possono avvalersi di indici di densità edilizia maggiorati del 10% rispetto a quelli prescritti per la zto medesima.

Articolo 20 - disciplina delle aree destinate ad autoparco

1. Il P.R.G. individua nel PRG con apposita grafia un'area classificata zona F con destinazione autoparco, nella quale gli interventi si attuano attraverso un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, previa stipula della convenzione urbanistica.
2. In considerazione della particolare destinazione - anche con valenza pubblica dell'area e degli obblighi di interesse generale connessi alla sua attuazione, il PUA potrà essere attuato per stralci funzionali attraverso l'individuazione di comparti unitari. In tal caso, il comparto che sarà convenzionato dovrà costituire il primo stralcio funzionale per essere destinato all'utilizzo degli operatori del settore.
3. Gli standard pubblici o di uso pubblico connessi al PUA sono soddisfatti con la cessione gratuita al Comune della contigua area classificata F1/18, che dovrà essere preventivamente sistemata - a cura e onere della parte privata - per livellare il sito alla circostante quota di campagna. Tali impegni dovranno essere recepiti nella convenzione urbanistica.
4. Per garantire la migliore fruizione dell'area in rapporto alle esigenze della parte pubblica e privata, il PUA potrà prevedere un comparto con uso non convenzionato nonché l'accorpamento all'ambito di una porzione della contigua zona F - da attrezzare secondo le destinazioni d'uso consentite previa valutazione del Comune sulla coerenza di detta previsione con le esigenze degli operatori del settore. In tal caso, la porzione di area resterà compresa nell'ambito di intervento del PUA, sarà convenzionata e il Comune ne compenserà la mancata cessione con la realizzazione a cura e spese della parte privata di opere di urbanizzazione anche fuori ambito che verranno definite dall'Amministrazione Comunale nella successiva convenzione, fino alla concorrenza del valore della porzione dell'area stessa, anche ai sensi dell'art. 32, comma 5, della L.R. 23 aprile 2004 n. 11.
5. Tra la parte privata e il Comune verrà stipulata una convenzione che disciplinerà le modalità d'uso delle aree e delle strutture complementari che saranno destinate all'uso degli operatori del settore.
6. Interventi ammessi:
impianti connessi con la destinazione e la gestione di autoparco e simili, quali: spogliatoi, servizi igienici, locali per ufficio, officine, autolavaggio, autocarozzerie, autonoleggi, magazzini, depositi temporanei di merci e materiali, impianti di distributori di carburante, posti di sosta e di ristoro ; è ammesso un unico alloggio, destinato al personale di custodia, nella misura massima di 360 mc.vedi punto 2 art. 20 adottato)
7. Indici:
 - sc massima = 30% del lotto;
 - h massima = 7,50 ml. esclusi i volumi tecnici;
 - almeno il 10% della superficie del lotto dovrà essere destinata a verde privato arborato di mitigazione.

Art. 21 – Piani attuativi in atto

- I permessi di costruire per le attività ricadenti nell'ambito dei piani urbanistici attuativi approvati, i cui perimetri sono indicati con apposito segno in cartografia di P.R.G., vengono rilasciati sulla base delle prescrizioni contenute nel progetto di piano attuativo urbanistico approvato e della relativa convenzione.

Art. 22 – Poteri di deroga

- E' ammessa la possibilità di deroga ai sensi dell' art. 14 del DPR 380/2001.