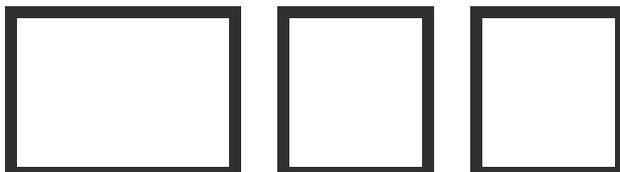


**COMUNE DI VILLA DEL CONTE**  
Provincia di Padova

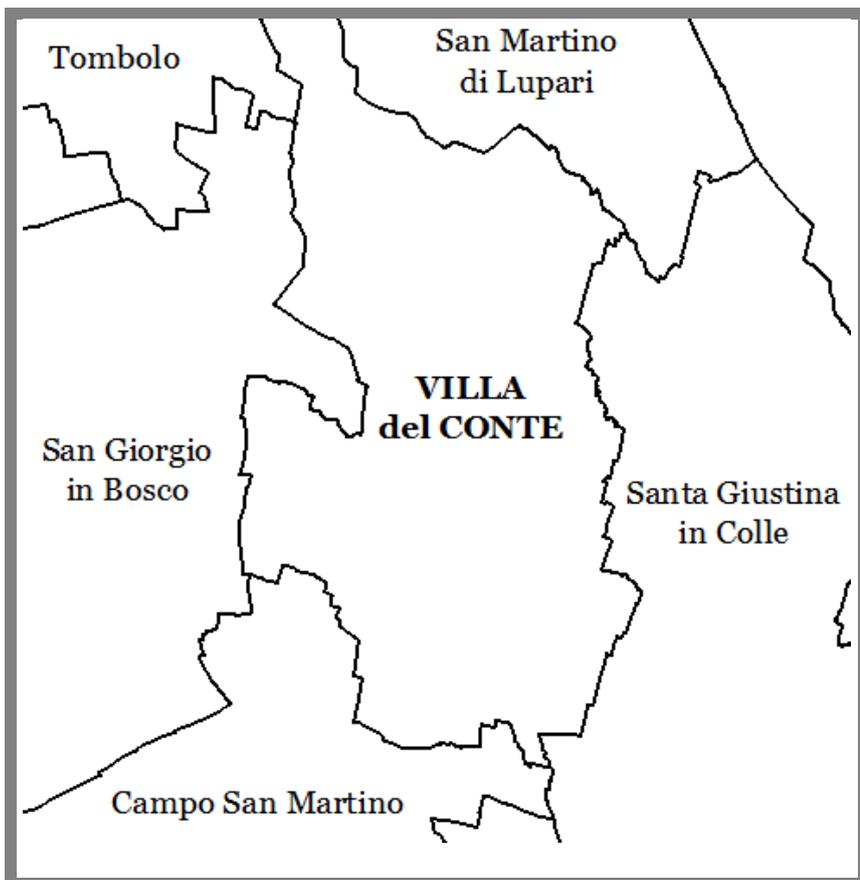
**P.R.G.**

Elaborato



## Norme Tecniche di Attuazione

**PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI VILLA DEL CONTE.**  
RICOGNIZIONE PER LA FORMAZIONE DI ELABORATO UNICO DEL P.R.G. VIGENTE  
AI SENSI ART. 48, COMMA 5, L.R. N. 11/2004



**IL SINDACO**  
Cazzaro Francesco

**IL SEGRETARIO**  
Giovanni Scotton

**I TECNICI**  
Geom. Enrica Zurlo  
Geom. Anna Levarato

**IL PROGETTISTA**  
Arch. Aldo Gianni Marangon

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

## COORDINAMENTO URBANISTICO

Testo aggiornato a seguito approvazione delle seguenti VARIANTI al P.R.G. Comunale:

- **Variante parziale al P.R.G. n. 6** approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2677 del 14 luglio 1998; con detta Variante le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. sono state integralmente sostituite;
- **Variante parziale al P.R.G. n. 12** approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2789 del 12 settembre 2003 (art. 45 L.R. 61/85) e con Deliberazione di Giunta Regionale n. 453 del 20 febbraio 2004 (art. 46 L.R. 61/85);
- **Variante parziale al P.R.G. n. 13** approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2122 del 11 luglio 2003;
- **Variante parziale al P.R.G. n. 14** approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1712 del 24 giugno 2008;
- **Variante parziale al P.R.G. n. 19** approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 20 maggio 2009.

**INDICE ARTICOLI  
DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

<b>art.</b>	<b>Titolo</b>	<b>n.ro pag.</b>
<b>1</b>	DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE	4
<b>2</b>	ELABORATI DI P.R.G.	4
<b>3</b>	SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE	5
<b>4</b>	PARAMETRI URBANISTICI	6
<b>5</b>	UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	8
<b>6</b>	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A"	8
<b>7</b>	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "B"	10
<b>8</b>	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "C1"	12
<b>9</b>	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "C2"	14
<b>9 bis</b>	ZONE C1.1	16
<b>10</b>	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "D1"	20
<b>11</b>	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "D2"	24
<b>12</b>	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "D3"	25
<b>13</b>	INTERVENTI SU EDIFICI PRODUTTIVI E COMMERCIALI, ALBERGHIERI ESISTENTI IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DIVERSE DALLE "D"	26
<b>14</b>	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E"	29
<b>15</b>	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "E2"	37
<b>16</b>	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "E3"	38
<b>16 bis</b>	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "E4"	39
<b>17</b>	ZONE SIGNIFICATIVE	40
<b>18</b>	ZONE "F" DI INTERESSE COMUNE	41
<b>19</b>	GENERALITA' DEGLI INTERVENTI	41

<b>20</b>	INTERVENTI SULL' ESISTENTE	44
<b>21</b>	MODALITA' DEGLI INTERVENTI	45
<b>22</b>	CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI	47
<b>23</b>	TIPOLOGIE EDILIZIE	49
<b>24</b>	PRESCRIZIONI PARTICOLARI	50
<b>25</b>	PRELIEVO IDROPOTABILE	52
<b>26</b>	STAZIONE DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE	52
<b>27</b>	REPERTORIO NORMATIVO	52
<b>28</b>	AREE URBANIZZATE	52
<b>29</b>	PARCO NATURALE DEL TERGOLA	53
<b>30</b>	VERDE PUBBLICO - ATTREZZATO - PERCORSI	53
<b>31</b>	AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA (ART. 19 PTRC) SORGENTI - CORSI D'ACQUA - LE RISORGIVE	54
<b>32</b>	CORTINE ALBERATE DA PROTEGGERE	54
<b>33</b>	ZONE ARCHEOLOGICHE VINCOLATE AI SENSI DELLA L. 1089/39 E 431/85 (ART. 27 PTRC) AGROCENTURAZIONE (ART. 28 PTRC) STRADE ROMANE	54
<b>34</b>	I MULINI	55
<b>35</b>	EDIFICI RURALI	55
<b>36</b>	NORME PER LE STRUTTURE COMMERCIALI DI VENDITA L.R. 37/99	55
<b>37</b>	CRITERI, OBBLIGHI, DIVIETI E CONDIZIONI PER L'INSTALLAZIONE E GESTIONE DELLE STAZIONI RADIO BASE PER TELEFONIA CELLULARE	56
<b>All. B</b>	SCHEMA DI CONVENZIONE - Art. 13 delle N.T.A. del P.R.G.	57

# C O O R D I N A M E N T O

## U R B A N I S T I C O

### ART. 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE

Le norme del P.R.G. disciplinano tutti gli aspetti conoscitivi, normativi e gestionali che riguardano le operazioni di salvaguardia e tutela dell'ambiente e di trasformazione del territorio.

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

Le presenti norme fanno parte integrante, come elaborato del Piano Regolatore Generale del Comune di Villa del Conte (Padova), che risulta così composto:

TAV. 13.1	- INTERO TERRITORIO COMUNALE C.T.R.N. - ZONIZZAZIONE	scala 1/5000
TAV. 13.1.a	- INTERO TERRITORIO COMUNALE TAVOLA DEL PAESAGGIO E DELLA VALENZA AMBIENTALE L.R. 61/85 - Art. 4 comma 4	scala 1/5000
TAV.13.3.a.1	- ZONE SIGNIFICATIVE - VILLA DEL CONTE	scala 1/2000
TAV.13.3.a.2	- AMBITI D'INTERVENTO - VILLA DEL CONTE	scala 1/2000
TAV.13.3.b.1	- ZONE SIGNIFICATIVE - ABBAZIA PISANI	scala 1/2000
TAV.13.3.b.2	- AMBITI D'INTERVENTO - ABBAZIA PISANI	scala 1/2000
TAV.13.3.c.1	- ZONE SIGNIFICATIVE ABBAZIA PISANI NORD - SEGA	scala 1/2000
TAV.13.3.c.2	- AMBITI D'INTERVENTO - SEGA	scala 1/2000
TAV. 13.3.d.1	- ZONE SIGNIFICATIVE - CORSE	scala 1/2000
TAV. 13.3.e.1	- ZONE SIGNIFICATIVE - BORGHETTO	scala 1/2000
TAV. 13.3.e.2	- AMBITI D'INTERVENTO - BORGHETTO	scala 1/2000
TAV. 14	- VERIFICA AL DIMENSIONAMENTO	
	- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
	- REPERTORIO NORMATIVO	
	- REPERTORIO NORMATIVO AREE PEREQUATE	
	- REGOLAMENTO EDILIZIO	
	- SCHEDE ATTIVITA' DA CONFERMARE - ART. 13.A delle N.T.A.	
	- SCHEDE D'INTERVENTO AI SENSI ART. 30 L.R. 61/85 - Allegato A	
	- SCHEDE D'INTERVENTO AI SENSI ART. 4 L.R. 24/85 - Allegato B	
	- SCHEDE D'INTERVENTO AI SENSI ART. 9 L.R. 61/85 - Allegato C	
	- FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI alle esigenze del fondo agricolo - (Art. 4 - 2° c. - L.R. 24/85)	
	- ATTIVITA' PRODUTTIVE in zona agricola - (Art. 126 L.R. 61/85)	

## - SCHEDE EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE

Le prescrizioni alla scala 1:2000 hanno, in caso di discordanza, prevalenza su quelle a scala maggiore.

Fanno parte della fase conoscitiva e analitica gli elaborati contraddistinti dai numeri da 1 a 12.b. Detti elaborati non hanno alcun valore normativo e saranno pertanto depositati presso la sede comunale a puro titolo dimostrativo delle metodologie espresse nel P.R.G.

## **ART. 3 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

### **1) - Zone residenziali**

**A** - Insediamenti a carattere storico o di particolare valore ambientale e architettonico  
(Centri storici di Villa del Conte - Abbazia - Sega)

- A1) Edifici isolati o complessi edificati di grande valore storico-ambientale
- A2) Edifici isolati o complessi edificati di interesse architettonico-ambientale

**B** - Aree urbanizzate ed edificate in tutta o in massima parte

- B1) Aree di centro con edificazione di tipo intensivo

**C** - Aree parzialmente edificate e/o di espansione

- C1) Aree residenziali di completamento
- C1L) Aree residenziali con lottizzazioni approvate e in fase di realizzazione
- C1.1) Aree residenziali di completamento in fregio a viabilità esistente ed esterne ai centri abitati
- C2) Aree residenziali totalmente inedificate
- C2 PER) Aree residenziali perequate

### **2) - Zone per insediamenti produttivi**

- D1) Aree per impianti produttivi esistenti e di nuovo impianto
- D2) Aree destinate al commercio direzionalità e all'artigianato di servizio
- D3) Aree con/per aggregazioni ricettive e di ristoro
- D1 PER) Aree per impianti produttivi esistenti e di nuovo impianto industria-artigianato di produzione perequate
- D2 PER) Aree destinate al commercio, direzionalità e all'artigianato di servizio perequate

### **3) - Zone rurali**

- E2) Zone rurali di primaria importanza
- E3) Zone rurali ad elevato frazionamento fondiario
- E4) Nuclei rurali

### **4) - Zone ed attrezzature di interesse comune**

- Fa) Aree per l'istruzione
- Fb) Aree per attrezzature di interesse comune
- Fc) Aree attrezzate a parco gioco e sport, verde pubblico

Fd) Aree per il parcheggio

Aree a vincolo speciale:

**1) - Rispetti**

- G1) Fasce di rispetto stradale
- G2) Rispetto cimiteriale
- G3) Coni visuali
- G4) Rispetto fluviale
- G5) Obbligo di indagine geologica

**2) - Viabilità**

- H1) Viabilità strade

**3) - Vincoli di salvaguardia**

- I1) Vincolo ambientale paesaggistico
- I2) Verde privato

## **ART. 4 - PARAMETRI URBANISTICI**

Gli indici e i parametri urbanistici che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.R.G. vengono così determinati:

**1) - Indice di edificabilità territoriale (i.t.)**

E' il rapporto tra quantità edificabile ammessa in una data zona o sub-zona omogenea e la superficie della zona omogenea stessa come perimetrata o campita nelle tavole di P.R.G.

**2) - Indice di edificabilità fondiaria (i.f.)**

E' il rapporto tra la quantità edificabile e la superficie del lotto di edificazione al netto di qualsiasi superficie (esistente o di P.R.G.) destinata ad uso pubblico.

**3) - Indice di utilizzazione fondiaria (U.f.)**

Esprime la superficie utile di pavimento costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

**4) - Volume del fabbricato (inteso come volume edificabile)**

Il volume del fabbricato, è il volume del solido emergente del piano campagna. Il volume si ottiene come prodotto della superficie coperta per l'altezza così come definite nei punti successivi. Non concorrono al calcolo dei volumi come sopra determinati: il volume delle murature, dei solai, di eventuali scale interne e/o corpi scale, delle parti interrato, nonché dei sottotetti non abitabili con altezza media inferiore ai ml. 1.80. Sono inoltre esclusi dal calcolo gli elementi indicati al successivo art. 5.

In sede di S.U.A. ai fini del calcolo degli standard urbanistici, il volume edificabile andrà maggiorato del 15%.

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici: i volumi tecnici e i locali non abitabili collocati al di sopra delle linee di gronda. Tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono.

- 5) - Rapporto di copertura (Ic)**  
E' il rapporto tra la superficie coperta massima e la superficie del lotto di edificazione misurato al netto di qualsiasi superficie (esistente o di P.R.G.) destinata ad uso pubblico.
- 6) - Quantità volumetria edificabile**  
E' la quantità di volume espresso come edificabile dal Repertorio Normativo e desumibile:  
a) dall'applicazione degli indici volumetrici alle aree di proprietà;  
b) dall'applicazione di incrementi convenzionali o da recuperi;  
c) dalle quantità espresse nei repertori normativi;  
d) da quantità ricavabili dai grafici di P.R.G.
- 7) - Quantità di superficie edificabile**  
E' la quantità di superficie lorda espressa come edificabile dalle Norme di P.R.G. e desumibile:  
a) dall'applicazione del rapporto di copertura, rispetto alla superficie del lotto o dell'intera zona;  
b) dalla quantità espressa nel repertorio normativo.
- 8) - Numero dei piani**  
E' il numero totale dei piani abitabili compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda). I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato su un locale sottostante e formino con esso inscindibile unità ai fini della usufruizione.
- 9) - Altezze del fabbricato**  
E' la differenza tra la quota d'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile e la quota media del marciapiede o, in sua assenza, della quota della strada, nelle zone residenziali, e la quota media del terreno circostante, in zona agricola.
- 10) - Distanze dalle strade**  
E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti, quali marciapiedi, spazi sparti traffico, spazi d'arredo propri della strada etc.  
La distanza dalle strade in zona agricola va computata secondo quanto stabilito da D.I. 01/04/1968 n. 1404 e comunque nel rispetto del codice della strada.
- 11) - Distanza dai confini**  
E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà; non vengono considerati i distacchi per le parti di costruzione che, a sistemazioni esterne completate, non emergono dal livello del suolo.
- 12) - Distacco tra i fabbricati**  
E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte degli edifici. Detta misura va effettuata ortogonalmente alle fronti.  
Fatte salve le norme dell'art. 32 del R.E., la profondità delle logge non potrà - comunque - superare la larghezza delle stesse, fino ad un massimo di mt. 1.50.
- 13) - Superficie coperta**  
E' la superficie sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi fino a metri 1.50, e le scale aperte le quali sono da ritenere ammissibili fino al raggiungimento

del Piano Primo, purché l'altezza dello stesso dal piano campagna sia inferiore a metri 2.50. Non costituiscono superficie coperta le scale antincendio e di sicurezza.

Nel caso di aggetti sporgenti più di metri 1.50 e senza sovrastanti corpi chiusi, ai fini del calcolo della superficie coperta si calcolano solo le superfici delle parti coperte eccedenti lo sporto di metri 1.50.

## **ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

Non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie: i portici di qualunque altezza o profondità, (pubblici o di uso pubblico) nonché i garages realizzati al fine del soddisfacimento degli standards ex art. 18 L. 1150/1942, i portici privati di edifici uni e/o bifamiliari aventi una dimensione fino a 1/4 della superficie coperta e con un massimo di mq. 30, le logge fino alla profondità di metri 1.50, i bow-windows, i camini, gli abbaini, i terrazzamenti emergenti, le tettoie e le pensiline fino a mt. 1.50, i gazebi scoperti, le parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico, i pergolati, e in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano o di zona.

Tale norma risulterà applicabile quando gli elementi citati non risultino predominanti, ma funzionali e subordinati all'edificio o agli edifici principali per le quantità misurate secondo l'art. 4 fino al 25% delle volumetrie conteggiabili escludendo quindi i volumi del secondo comma del presente articolo; è ammessa l'applicazione della presente norma anche negli interventi diretti, indipendentemente dalle previsioni di P.R.G. o di strumento attuativo.

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

## **INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE**

### **ART. 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A"**

Queste zone sono così suddivise:

#### **1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A"**

Sono le zone di centro storico di Villa del Conte (Capoluogo) - Abbazia - Sega.

Per tali zone valgono le norme adottate con Del. C.C. n. 24 del 10/3/1995 e approvate con D.G.R. n. 1872 del 27/05/1997.

Per l'ambito di centro storico specificatamente perimetrato nelle tavole di progetto valgono le norme ex variante n. 3 approvata dalla R.V. con D.G.R. 5483 del 15/11/1994.

#### **2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO A1**

**edifici isolati o complessi edificati di grande valore storico-ambientale-monumentale**

In queste zone sono inclusi gli edifici caratterizzati da particolari valori sotto i profili storico-ambientale e monumentale e vincolati dalla Soprintendenza ai monumenti.

Gli interventi edilizi ammessi con le presenti N.T.A. sono limitati da eventuali norme restrittive previste per ogni singolo edificio nello specifico Decreto Ministeriale di vincolo.

1) ----

## **2) Indici e prescrizioni**

In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni, e la quantità volumetrica derivante dall'inserimento dei lotti liberi per l'allargamento del perimetro del Centro Storico.

Nell'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere messe a dimora alberature tipiche del luogo con il criterio dell'apertura di coni visuali, secondo le indicazioni e le prescrizioni che l'Amministrazione Comunale impartirà.

## **3) Destinazioni d'uso ammesse**

Oltre la residenza sono permesse alcune destinazioni compatibili, quali studi professionali, negozi e attività commerciali, ristorazione, ambienti destinati alle attività culturali. Sarà permesso il cambio di destinazione d'uso nei volumi classificati come dipendenza o annessi, o in origine realizzati come tali, quando fosse possibile, in tal modo, il recupero dell'edificio.

Le destinazioni d'uso devono essere compatibili con quelle dell'edificio principale.

## **4) Vincoli esistenti**

Vincoli paesaggistici, ai beni ambientali, architettonici, monumentali, e quelli posti dal P.R.G.

## **5) Prescrizioni particolari**

Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, (classificabile attraverso l'analisi dello stato di fatto da effettuarsi con lo strumento attuativo), non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi; debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'intervento e delle parti decorative.

Per questi edifici e complessi sono valide tutte le norme di cui alla Legge n. 1497/1939.

## **3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO A2**

### **edifici isolati o complessi edificati di interesse architettonico-ambientale**

Vi si comprendono gli edifici all'interno del centro edificato che mantengono un ambito di pertinenza dalle caratteristiche architettoniche ambientali di particolare interesse.

Sono differenziati, a seconda dell'appartenenza, in una delle seguenti classi:

#### **Classe A, 2, 1**

Edifici di interesse storico e tipologico, particolarmente rilevante, aventi caratteri formali riconducibili alla locale tradizione tipologica.

#### **Classe A, 2, 2**

Edifici di puro interesse tipologico, integri nei loro caratteri emblematici o modificati in modo reversibile.

#### **Classe A, 2, 3**

Edifici di modesto interesse tipologico ma coerenti al contesto ambientale.

## **1) Interventi edilizi ammessi**

Premesso che per i fabbricati eventualmente vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti restano valide tutte le Norme della Legge 1497/1939, sono ammessi per gli edifici delle varie Classi i seguenti interventi:

## **Diretti**

In ordine ai gradi di protezione di cui al successivo art. 20, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) risanamento conservativo: per tutte le classi compresi gli edifici ricadenti nella zona E senza distinzione di classe.
- b) restauro propositivo: per le Classi A, 2, 1 - A, 2, 2
- c) manutenzione ordinaria e straordinaria: per tutte le classi
- d) ristrutturazione edilizia: per la Classe A, 2, 3  
(La ristrutturazione edilizia riguardante esclusivamente opere interne di modeste entità, con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale, è permessa anche per la Classe A, 2, 2).

### **2) Destinazioni d'uso ammesse**

Quelle ammesse dal precedente articolo 6 punto 3.

### **3) Vincoli esistenti**

Vincoli paesaggistici, ai beni ambientali ed architettonici o posti dal P.R.G.

### **4) Prescrizioni particolari**

Per gli edifici di qualsiasi classe, inseriti entro perimetri di particolari comparti o ambiti edificatori, le norme del presente articolo sono prevalenti rispetto a quelle della zona alla quale appartiene l'ambito medesimo. Nelle tavole di P.R.G. la perimetrazione delle zone A, 2 ove non fosse identificata, coincide con il sedime dell'edificio stesso così come classificato.

## **ART. 7 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "B"**

Zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1.5 mc/mq e superficie coperta superiore al 12.5% delle aree di pertinenza.

### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità e ubicazioni fissate dal Repertorio Normativo, le seguenti destinazioni:

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali fino ad un massimo del 30% del volume ammissibile
- attività artigianali di servizio:
  - la tipologia non sia in contrasto con quella delle abitazioni circostanti
  - l'attività non rientri nell'elenco di cui al D.M. 02/03/1987 e non sia fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti
  - ogni cambio di processo produttivo sia segnalato al Comune
- dimensioni massime mq. 250
  - autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio.

## **Interventi ammessi**

### **Tipo a**

Aumento volumetrico del 20% relativamente al volume esistente alla data di adozione del Piano fino ad un massimo di mc 150 e applicabile una sola volta

### **Tipo b**

E' ammessa in genere per gli edifici privi di valore ambientale, la possibilità di demolizione con ricostruzione, in tal caso, per il lotto di pertinenza, dovrà essere rispettato l'indice di edificabilità territoriale del repertorio aumentato del 20%, è sempre ammesso l'accorpamento delle volumetrie di lotti contigui.

E' ammesso il riutilizzo delle preesistenze sempre nel rispetto dell'indice territoriale come sopra definito, con possibilità di:

1) aprire prese luce sulla stessa linea della falda di copertura, per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime come indicato dall'art. 63 del R.E. con altezza media non inferiore a m. 2.70)

2) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

Soluzioni diverse per quanto riguarda volumi e distanze sono ammessi solo attraverso Piano Particolareggiato in cui sia evidenziata la validità delle scelte architettoniche.

## **Caratteri dell'edificazione**

Conseguenti alle preesistenze limitrofe in armonia con la struttura e le dimensioni del tessuto edilizio esistente.

## **Altezze**

mt. 11 (undici); comunque, indipendentemente dal numero di piani o dall'altezza massima consentita, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento, dell'edificio o delle sue modificazioni, nel contesto della zona e sottozona di appartenenza.

## **Superfici coperte**

Saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze - oltreché delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G.

Non si dovrà comunque superare il 40% della superficie del lotto.

## **Distanze**

Le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

### **1) Da confini: m 5.**

Sono consentite distanze inferiori, fino a confine, con consenso terzi confinanti previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10 tra fabbricati registrato e trascritto; i fabbricati che vanno realizzati nell'allineamento stradale possono svilupparsi fino ai confini laterali di proprietà senza il consenso dei confinanti terzi

### **2) Da strade**

Secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G. ove però non esistano tali prescrizioni la distanza minima dovrà essere pari a m 5,00 e comunque nel rispetto del D.I. 1444/68 e dal codice della strada.

### **3) Tra fabbricati e corpi di fabbrica**

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di mt. 10,00

Nel caso - alla data di adozione del P.R.G. - esistessero fabbricati a distanza dal confine inferiore a mt. 5,00, le nuove costruzioni dovranno comunque mantenere la distanza di mt. 5,00 dal confine, mentre la distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere uguale o maggiore dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 10,00.

Le distanze di cui sopra non si applicano nel solo caso le pareti antistanti siano cieche.

Debbono comunque rispettarsi le distanze dai confini.

Sono ammesse distanze diverse purché in presenza di strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi u.c. art. 9 D.M. 1444/68 (P.P., oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche).

### **4) Da corsi d'acqua**

La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua individuati nella Tav. 13.3 è di m. 15 dal ciglio esterno, per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4,00.

Gli ampliamenti possono essere concessi solo se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto con un minimo di ml. 4,00 per i canali non arginati e di ml. 10,00 per quelli arginati.

## **ART. 8 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "C1"**

Zone con prevalente destinazione residenziale con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e 1,5 mc/mq e superficie coperta non inferiore a 7,5% dell'area di pertinenza.

### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità e ubicazioni fissate dal Repertorio Normativo, le seguenti Destinazioni Principali:

- la residenza di qualsiasi tipo
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.
- studi professionali e commerciali
- magazzini e depositi commerciali fino ad un massimo del 30% del volume ammissibile
- attività artigianali di servizio:
  - la tipologia non sia in contrasto con quella delle abitazioni circostanti
  - l'attività non rientri nell'elenco di cui al D.M. 02/03/1987 e non sia fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti
  - ogni cambio di processo produttivo sia segnalato al Comune
  - dimensioni massime mq. 250
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio.

### **Interventi ammessi**

#### **Tipo a**

Nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati tipo A o B (di cui all'art. 19), indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà è sempre ammesso l'accorpamento delle volumetrie di lotti tipo "A" o "B" o il loro utilizzo per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti in lotti contigui.

**Tipo b**

E' ammessa in genere per gli edifici privi di valore ambientale, la possibilità di demolizione con ricostruzione, in tal caso, per il lotto di pertinenza, dovrà essere rispettato l'indice di edificabilità territoriale del repertorio aumentato del 20%, è sempre ammesso l'accorpamento delle volumetrie di lotti contigui.

**Tipo c**

Aumento volumetrico del 20% per edifici uni o bifamiliari fino ad un massimo di 150 mc relativamente al volume esistente alla data di adozione del Piano e applicabile una sola volta per unità abitativa.

**Tipo d**

Riutilizzo delle preesistenze con possibilità di:

- 1) aprire prese luce sulla stessa linea della falda di copertura per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a m 2.00 o comunque come indicate dall'art. 63 del R.E. e con altezza media non inferiore a m 2,70);
- 2) riutilizzare i corpi precari o aggiuntivi e le superfetazioni, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

**Tipo e**

Secondo indicazioni grafiche (sedimi di ampliamento e sagome limite edifici) espresse nelle tavole 1:2000 la volumetria è quella derivante dal sedime indicato nella tavola moltiplicato per l'altezza, purché ammessa dal Repertorio Normativo.

**Caratteri dell'edificazione**

Conseguenti alle preesistenze limitrofe.

**Altezze**

Quelle indicate per ogni sottozona del Repertorio Normativo.

**Superfici coperte**

Saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze - oltreché delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G.

La superficie coperta massima non dovrà, in ogni caso, superare il 30% del lotto.

**Distanze**

Le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

- 1) **Da confini:** m 5 o minore nel caso di terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 fra fabbricati registrato e trascritto.
- 2) **Da strade**  
Secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G. ove però non esistano tali prescrizioni la distanza minima dovrà essere pari a m 7.5 e comunque nel rispetto del D.I. 1444/68 e dal codice della strada.
- 3) **Tra fabbricati e corpi di fabbrica**  
Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di mt. 10.00  
Nel caso - alla data di adozione del P.R.G. - esistessero fabbricati a distanza dal confine inferiore a mt. 5,00, le nuove costruzioni dovranno comunque mantenere la distanza di

mt. 5,00 dal confine, mentre la distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere uguale o maggiore dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 10,00.

Le distanze di cui sopra non si applicano nel solo caso le pareti antistanti siano cieche. Debbono comunque rispettarsi le distanze dai confini.

Sono ammesse distanze diverse purché in presenza di strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi u.c. art. 9 D.M. 1444/68 (P.P., oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche).

#### **4) Da corsi d'acqua**

La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua individuati nella Tav. 13.3 è di m. 15, per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4.00.

Gli ampliamenti possono essere concessi solo se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto con un minimo di ml. 4.00 per i canali non arginati e di ml. 10.00 per quelli arginati.

### **ART. 9 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "C2"**

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge i 0.5 mc/mq.

#### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità ed ubicazioni definite dal Repertorio Normativo, le seguenti Destinazioni:

- la residenza di qualsiasi tipo
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.
- studi professionali e commerciali
- attività artigianali di servizio:
  - la tipologia non sia in contrasto con quella delle abitazioni circostanti
  - l'attività non rientri nell'elenco di cui al D.M. 02/03/1987 e non sia fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti
  - ogni cambio di processo produttivo sia segnalato al Comune
  - dimensione massima mq. 250.

#### **Interventi ammessi**

##### **Tipo a**

Con intervento urbanistico attuativo: tra il 75% e il 100% dei massimi di capacità concessa dal Repertorio Normativo. E' consentito modificare la rete stradale interna, la disposizione planimetrica delle zone edificabili e dei servizi, e, limitatamente, i perimetri di zona, secondo le indicazioni di flessibilità planivolumetrica offerte dagli strumenti urbanistici attuativi.

##### **Caratteri dell'edificazione**

Con intervento urbanistico: secondo la tipologia definita dallo studio organizzativo del sito.

### **Progettazione unitaria**

Gli interventi edilizi dovranno contemplare una progettazione unitaria su ambiti la cui superficie complessiva sia uguale o superiore di mq. 600.

### **Altezze, superfici coperte e distanze**

Secondo le indicazioni delle Tavole di P.R.G. e del Repertorio Normativo.

Nelle Z.T.O. residenziali "C2" ove l'altezza massima prevista è pari a mt. 8.50, possono prevedersi altezze anche fino a mt. 9.50 per gli edifici per i quali lo S.U.A. preveda destinazioni commerciali e direzionali a Piano terra.

Il rapporto di copertura massimo è del 40%, le distanze sono da determinarsi nel modo seguente:

- dai confini m 5 o minore nel caso di terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 fra fabbricati registrato e trascritto
- dalle strade m 7.5 nel rispetto dell'art. 9 del D.I. 1444/68 o secondo allineamenti esistenti
- da edifici:

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di mt. 10.00

Nel caso - alla data di adozione del P.R.G. - esistessero fabbricati a distanza dal confine inferiore a mt. 5.00, le nuove costruzioni dovranno comunque mantenere la distanza di mt. 5.00 dal confine, mentre la distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere uguale o maggiore dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 10.00.

Le distanze di cui sopra non si applicano nel solo caso le pareti antistanti siano cieche.

Debbono comunque rispettarsi le distanze dai confini.

Sono ammesse distanze diverse purché in presenza di strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi u.c. art. 9 D.M. 1444/68 (P.P., oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche).

### **Da corsi d'acqua**

La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua individuati nella Tav. 13.3 è di m. 15, per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4.00.

Gli ampliamenti possono essere concessi solo se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto con un minimo di ml. 4.00 per i canali non arginati e di ml. 10.00 per quelli arginati.

### **Verde e parcheggi - Oneri di urbanizzazione**

Secondo la legislazione nazionale e regionale vigente.

Gli oneri di urbanizzazione (ancorché il progetto edilizio non contempli volumi pari ai minimi di cui all'art. 23 - 5° comma L.R. 61/85) dovranno comunque essere corrisposti (anche in sede di rilascio della concessione edilizia) rapportati almeno al 75% delle volumetrie ammissibili.

**C2 PER) Aree residenziali perequate:** gli indici stereometrici non contemplati nelle schede specifiche delle aree residenziali perequate sono quelli riferiti alle N.T.A. delle Z.T.O. "C2".

**Prescrizioni particolari da D.G.R.V. n. 2789 del 12.09.2003 (Variante parziale al P.R.G. n. 12) :**

Nella zona di Borghetto, la nuova area residenziale dovrà rispettare le distanze di rispetto dal corso d'acqua consorziale e dovrà dotarsi di sistemi di riduzione delle immissioni. Le nuove strade previste in prossimità di collettori consorziali (in particolare quella prevista in prossimità di Ghebbo Mussato) dovranno evitare al minimo i tombinamenti e la conseguente perdita di volume di invaso e, oltre a garantire lo spazio necessario per il passaggio ai mezzi meccanici consortili, dovranno mantenere una fascia di rispetto di almeno m. 2 per il deposito dei materiali di sfalcio e di espurgo.

Si ritiene opportuno concordare, in sede di progettazione, le caratteristiche tecniche più idonee per contemperare le esigenze della tutela idraulica del territorio e le nuove strutture urbane previste.

**Prescrizioni particolari da D.G.R.V. n. 1712 del 24.06.2008 (Variante parziale al P.R.G. n. 14) :**

Data la vulnerabilità del territorio più a nord, caratterizzato dalla presenza di polle di risorgiva, si dovranno, in fase attuativa degli interventi, adottare tutte le cautele al fine di scongiurare inquinamenti delle falde acquifere presenti nel sottosuolo.

Per tali finalità, il Comune valuti l'opportunità, di fare eseguire accurate indagini geologiche atte a parametrare l'acquifero mediante prove in sito, nelle seguenti Z.T.O. :

- Nucleo Abbazia Pisani: Area Perequata Residenziale 1 e Area Perequata Residenziale 2.

**ART. 9 bis - ZONE C1.1**

Sono nuclei assimilabili alle zone C1 che comprendono gli insediamenti realizzati lungo strade preesistenti, dove coesistono edifici rurali tradizionali ed edifici residenziali di tipo urbano.

La concessione edilizia è subordinata alla realizzazione nonché alla cessione delle opere di urbanizzazione previste e/o richieste con la stipula di un atto unilaterale d'obbligo avente i contenuti di cui all'art. 63 della L.R. n° 61/85.

**1 Destinazioni d'uso**

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe;
- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, e con un massimo di 251 mq. di superficie utile e mc. 1001 di volume;
- attività direzionali;
- bar, ristoranti;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- annessi agricoli.

1.1 Nell'ipotesi di modifica della destinazione d'uso degli annessi dovrà essere prodotto un vincolo di non ulteriore edificabilità degli stessi all'interno del fondo rurale di proprietà.

- 1.2 All'atto del rilascio della concessione edilizia per le nuove abitazioni e/o ampliamenti residenziali verrà istituito un vincolo di non edificazione sull'area ricadente in zona agricola dello stesso proprietario, secondo i limiti fissati dall'art. 3 della L.R. n° 24/85. Tale vincolo sarà registrato e trascritto a cura e spese del richiedente.
- 1.3 Le abitazioni esistenti incluse nella zona C1.1 alla data di entrata in vigore della L.R. n° 24/85 estendono sul terreno rurale dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 24/85.
- 1.4 L'inclusione di edifici residenziali esistenti in tale zona non comporta la decadenza di eventuali vincoli di legge previsti dalla L.R. 24/85.

## **2 Modi di intervento**

- 2.1 Tipo a) sono sempre ammesse, per gli edifici esistenti, le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:
- di riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione della Variante Parziale purché autorizzate;
  - per gli edifici con destinazioni non compatibili è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia limitatamente ad interventi di adeguamento igienico sanitari e di sicurezza.
- 2.2 Tipo b) nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo;
- 2.3 Tipo c) secondo la classificazione degli interventi sugli edifici esistenti quando questi risultino numerati.

## **3 Parametri edificatori**

### **3.1 Indice di edificabilità**

3.1a per l'edilizia esistente alla data di adozione della Variante Parziale:

- è sempre consentito, per gli edifici unifamiliari esistenti, intendendosi come tali anche quelli tra loro accostati o sovrapposti (fino ad un massimo di due alloggi), un volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800 per alloggio, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc. 150;
- è ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (mq. 251 di superficie utile di calpestio, mc. 1.001 di volume, rapporto di copertura < 0,50 mq./mq.), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della Variante Parziale al P.R.G che non siano da bloccare o da trasferire, purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contorno;
- è ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti e autorizzate alla data di adozione del P.R.G. e purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio;

- gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni, nei limiti sopra riportati, e comunque nel rispetto delle distanze e delle altezze previste nel presente articolo;
  - sono fatti salvi gli interventi su edifici esistenti schedati ai sensi dell'art. 13 delle presenti N.T.A.;
- 3.1b nuove edificazioni: secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati di tipo A mc. 800, indipendentemente dalle dimensioni degli stessi; è sempre consentito l'accorpamento delle volumetrie dei lotti o il loro riutilizzo per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti in lotti contigui;
- 3.1c negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti di cui al presente articolo.

### 3.2 Distanza minima da strade e confini di proprietà

#### 3.2a dalle strade:

- per le nuove costruzioni la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) deve corrispondere a ml. 10.00;
- per gli ampliamenti secondo il prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito con un minimo di ml. 10.00.

Nel rispetto delle distanze di cui sopra, nel caso di nuove costruzioni ad eccezione degli ampliamenti, si dovrà assicurare un'area antistante di ml. 5.00 da utilizzare per usi pubblici (allargamento stradale, parcheggio, verde di arredo, sottoservizi, ecc.); qualora il P.R.G. preveda già l'allargamento stradale o il parcheggio, il distacco minimo è rispettivamente di ml. 15 e 5; l'area per usi pubblici va ceduta o vincolata all'uso pubblico perpetuo prima del rilascio della concessione edilizia.

#### 3.2b dai confini di proprietà:

ml. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

### 3.3 Distanza minima tra i fabbricati

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- tra pareti cieche: ml. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del codice civile;
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., oppure P.d.L. con previsioni planivolumetriche);
- nel caso in cui nelle proprietà confinanti esistano edifici con altezza non superiore a ml. 2.50, costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. a distanza dal confine inferiore a 5 ml., le nuove costruzioni osserveranno la sola distanza dai confini.

### 3.4 Distanza minima dai limiti di zona

3.4a da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

3.4b da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

### 3.5 Distanza minima dai corsi d'acqua:

La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua individuati nella Tav. 13.3 è di m. 15, per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4.00.

Gli ampliamenti possono essere concessi solo se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto con un minimo di ml. 4.00 per i canali non arginati e di ml. 10.00 per quelli arginati.

### 3.6 Altezza

ml. 7.50.

### 3.7 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

### 3.8 Caratteri degli interventi

Comprendono gli insediamenti realizzati lungo le strade rurali preesistenti, dove coesistono edifici rurali tradizionali ed edifici residenziali di tipo urbano.

Le direttive del P.R.G. tendono a:

- migliorare la qualità ambientale degli insediamenti;
- potenziare le opere di urbanizzazione primaria;
- confermare il prevalente carattere rurale della zona.

Gli edifici dovranno adottare i caratteri architettonici di cui al successivo articolo 14.

## **Prescrizioni particolari da D.G.R.V. n. 1712 del 24.06.2008 (Variante parziale al P.R.G. n. 14) :**

Data la vulnerabilità del territorio più a nord, caratterizzato dalla presenza di polle di risorgiva, si dovranno, in fase attuativa degli interventi, adottare tutte le cautele al fine di scongiurare inquinamenti delle falde acquifere presenti nel sottosuolo.

Per tali finalità, il Comune valuti l'opportunità, di fare eseguire accurate indagini geologiche atte a parametrare l'acquifero mediante prove in sito, nelle seguenti Z.T.O. :

- Nucleo Centro : C1.1/28;
- Nucleo Abbazia Pisani : Z.T.O. C1.1/1 - C1.1/2 - C1.1/5 - C1.1/6 - C1.1/8 - C1.1/10;
- Nucleo Borghetto : C1.1/2 - C1.1/3 - C1.1/4.

Il PTCP prevede il potenziamento della SP n. 22 e della SP 58 dal centro verso ovest. L'attuazione degli interventi che si attestano su tali viabilità andranno concordati con il competente settore viabilità della Provincia, così come il nuovo innesto alla SP 22, di cui alle seguenti Z.T.O.:

Interventi SP n. 22 : Nucleo Abbazia Pisani : Z.T.O. C1.1/6 - C1.1/10;

Interventi SP n. 58 : Nucleo Centro : Z.T.O. C1.1/4 - C1.1/5.

## **ART. 10 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "D1"**

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

### **Destinazioni d'uso**

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali ed industriali
- attività ed impianti specifici connessi alla destinazione principale
- attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche
- uffici, magazzini, depositi, sale di esposizione o di vendita
- impianti tecnici
- casa del custode o del gestore nella misura massima di 600 mc
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili
- attività commerciali all'ingrosso;
- attività ricettive e di ristorazione;
- è sempre ammessa la ristrutturazione di edifici residenziali esistenti;
- è sempre ammesso per gli edifici rurali ricadenti all'interno della zona il loro riuso e cambio di destinazione d'uso in residenza, se destinati ad alloggio del custode.

Alloggi per i propri lavoratori dipendenti:

1. Per le attività industriali e artigianali si ritiene possibile utilizzare l'alloggio per il proprietario e/o custode per ricavare, altresì, residenze temporanee per il personale dipendente. Sono, altresì, utilizzabili a scopo di residenza temporanea per il personale dipendente, edifici residenziali qualora già esistenti nell'area di pertinenza di attività industriali ed artigianali e funzionalmente collegati con l'attività stessa e dalla quale comunque non possono essere disgiunti;
2. sono comunque fatte salve tutte le disposizioni igienico sanitarie di natura costruttiva così come specificatamente individuate dall'ASL competente per territorio.

Nel caso si tratti di attività produttive insalubri:

- possono essere ammesse le attività produttive comprese nella seconda classe dell'elenco di cui al D.M. 02/03/1987 fatto salvo l'obbligo del rispetto delle norme vigenti sull'emissione degli scarichi inquinanti siano essi solidi, liquidi o gassosi;
- possono essere ammesse le attività produttive rientranti nell'elenco della prima classe del D.M. 02/03/1987 alle seguenti condizioni:
  - a) siano presentati elaborati esecutivi degli impianti atti ad impedire emissioni (polveri, odori, rumori, scarichi, ecc.) nocive o moleste
  - b) gli impianti di cui al punto a) sono ritenuti sufficienti e tecnicamente idonei dal Responsabile di settore dell'U.S.L.

### **Interventi ammessi**

Nelle aree di completamento

Con intervento diretto: superficie coperta: 60% del lotto

Nelle aree di espansione

Con strumento urbanistico attuativo: superficie coperta: 60% del lotto

### **Caratteri dell'edificazione**

Con intervento diretto:

Consequente alle preesistenze limitrofe.

Con strumento urbanistico attuativo:

Da determinarsi nelle normative di attuazione del piano stesso.

### **Progettazione unitaria**

Gli interventi edilizi dovranno contemplare una progettazione unitaria su ambiti la cui superficie complessiva sia uguale o superiore a mq. 1500.

### **Prescrizioni particolari**

Zona T.O. "D1/5" - (Nucleo Abbazia). Il Piano Attuativo dovrà prevedere un dimensionamento dei lotti funzionale alle esigenze delle piccole e medie aziende artigiane esistenti sul territorio, particolarmente delle aziende operanti in zona non omogenea "D".

La convenzione dovrà prevedere congrue agevolazioni per quelle attività che volessero insediarsi nell'area produttiva dismettendo nel contempo l'attività in essere in zona impropria.

Il Piano Attuativo dovrà contenere uno studio sull'impatto idraulico dello scarico delle acque meteoriche nelle strutture di bonifica.

Eventuali adeguamenti saranno soggetti alla stessa normativa prevista per l'area produttiva posta a sud ovest della stazione ferroviaria.

### **Altezza**

m. 10; altezze diverse sono consentite in caso di comprovate esigenze di carattere tecnologico.

### **Distanze**

Le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

#### **1) Da confini: m 5.**

Sono consentite distanze inferiori, fino a confine, con consenso terzi confinanti previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10 tra fabbricati registrato e trascritto; i fabbricati che vanno realizzati nell'allineamento stradale possono svilupparsi fino ai confini laterali di proprietà senza il consenso dei confinanti terzi

#### **2) Da strade**

Secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G. ove però non esistano tali prescrizioni la distanza minima dovrà essere pari a m. 10,00 e comunque nel rispetto del D.I. 1444/68 e dal codice della strada.

#### **3) Tra fabbricati e corpi di fabbrica**

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di mt. 10,00

Nel caso - alla data di adozione del P.R.G. - esistessero fabbricati a distanza dal confine inferiore a mt. 5,00, le nuove costruzioni dovranno comunque mantenere la distanza di mt. 5,00 dal confine, mentre la distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere uguale o maggiore dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 10,00.

Le distanze di cui sopra non si applicano nel solo caso le pareti antistanti siano cieche.

Debbono comunque rispettarsi le distanze dai confini.

Nel caso in cui nelle proprietà confinanti esistano edifici con altezza non superiore a ml. 2.50, costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. a distanza dal confine inferiore a 5 ml., le nuove costruzioni osserveranno la sola distanza dai confini.

Sono ammesse distanze diverse purché in presenza di strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi u.c. art. 9 D.M. 1444/68 (P.P., oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche).

#### **4) Da corsi d'acqua**

La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua individuati nella Tav. 13.3 è di m. 15 dal ciglio esterno, per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4.00.

Gli ampliamenti possono essere concessi solo se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto con un minimo di ml. 4.00 per i canali non arginati e di ml. 10.00 per quelli arginati.

#### **Verdi e parcheggi**

Secondo legislazione nazionale e regionale vigente.

#### **Costruzioni accessorie**

Sono ammesse le tettoie aperte, anche di profondità superiore a ml. 1.50 a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2.50, in deroga al computo della superficie coperta, per un massimo del 5% della superficie del lotto.

#### **Prescrizioni particolari**

Per l'area produttiva posta a sud ovest della stazione ferroviaria, gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo, sono considerate opere di urbanizzazione primaria e vengono eseguite sotto il controllo del competente Consorzio di Bonifica.

Ciò vale anche per l'adeguamento delle opere idrauliche poste più a valle, anche in comuni diversi, rese insufficienti dall'aumento dell'invaso e della portata dei collettori dovuti alla realizzazione della zona stessa.

Per le seguenti zone territoriali omogenee valgono le ulteriori seguenti norme specifiche:

Zona "D1/1" - (Nucleo Centro) e "D1/7" - (Nucleo Abbazia):

Sup. coperta max. 60% del lotto

Non sono ammesse nuove attività che possano essere classificate come "insalubri di prima classe ex D.M. 02/03/1987".

Nuovi interventi edificatori anche in ampliamento dell'esistente sono condizionati dalla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P. di L.)

Zona "D1/2" (Nucleo Centro): E' ammesso il recupero - anche attraverso demolizioni e riaccorpamenti - delle superfici coperte e dei volumi esistenti.

Eventuali ampliamenti - non superiori al 20% in termini di superfici coperte e del 30% in termini volumetrici - sono ammessi in attuazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata che dovrà prevedere la sistemazione della fascia di rispetto del Canale Piovego.

In assenza del Piano di Recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Z.T.O. "D1/4" - (Nucleo Centro). Trattandosi di conversione di area già edificata si prevedono i seguenti caratteri edificatori:

- progettazione unitaria;
- sup. coperta max. 60% della Sf;
- altezza max m. 8,50;
- lotto minimo 600 mq;
- sup. massima per unità immobiliare 700 mq;
- casa del custode mc 450 max.;
- standards pari al 20% reperibili anche in zone adiacenti con esclusione aree a sud dell'ambito (mapp. 119 foglio 18);
- Non sono ammesse attività che possono essere classificate "insalubri di prima classe ex D.M. 02/03/1987".

Per gli altri parametri si rinvia alle attuali N.T.A. riguardo le zone D1 previste nel P.R.G. vigente.

**D1 PER) Aree per impianti produttivi esistenti e di nuovo impianto industria-artigianato di produzione perequate:** gli indici stereometrici non contemplati nelle schede specifiche delle aree perequate D1 PER sono quelli riferiti alle N.T.A. delle Z.T.O. "D1".

**Prescrizioni particolari da D.G.R.V. n. 1712 del 24.06.2008 (Variante parziale al P.R.G. n. 14) :**

Il parametro di riferimento dell'indice di copertura delle zone D1 è da intendersi a metro quadrato (mq).

Si ribadisce che l' "indice di copertura" indicato nel repertorio normativo si intende corrispondente a "(Ic) rapporto copertura" definito al punto 5) dell'art. 4 - Parametri urbanistici - delle N.T.A. vigenti.

Data la vulnerabilità del territorio più a nord, caratterizzato dalla presenza di polle di risorgiva, si dovranno, in fase attuativa degli interventi, adottare tutte le cautele al fine di scongiurare inquinamenti delle falde acquifere presenti nel sottosuolo.

Per tali finalità, il Comune valuti l'opportunità, di fare eseguire accurate indagini geologiche atte a parametrare l'acquifero mediante prove in sito, nelle seguenti Z.T.O. :

- Nucleo Abbazia Pisani : Z.T.O. D1/7 - D1/10 - D1/3 Per - D1/8 Per.

Il PTCP prevede il potenziamento della SP n. 22 e della SP 58 dal centro verso ovest. L'attuazione degli interventi che si attestano su tali viabilità andranno concordati con il competente settore viabilità della Provincia, così come il nuovo innesto alla SP 22, di cui alle seguenti Z.T.O.:

Interventi SP n. 22 : Nucleo Abbazia Pisani : Z.T.O. D1/10.

## **ART. 11 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "D2"**

Aree destinate al commercio direzionalità ed artigianato di servizio.

### **Destinazioni d'uso**

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali di qualsiasi categoria e attività artigianali di servizio;
- attività ed impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- studi professionali e magazzini artigianali;
- residenza nelle quantità massime espresse nelle singole sottozone nel Repertorio Normativo che risulta essere del 30%;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Non sono ammesse attività produttive insalubri.

Viene ammesso l'ampliamento di attività produttive esistenti alla data dell'adozione della variante parziale al P.R.G. n° 11/2001.

### **Interventi ammessi**

Con intervento diretto:

Applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal Repertorio Normativo per le aree identificate in scala 1:2000 e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).

Rapporto di copertura: 40%

Con strumento urbanistico attuativo:

Indice Territoriale secondo le indicazioni espresse dal Repertorio Normativo.

Rapporto di copertura: 40%

### **Caratteri dell'edificazione**

Con intervento diretto:

Consequente alle preesistenze limitrofe.

Con strumento urbanistico attuativo:

Da determinarsi nelle normative di attuazione del piano stesso.

### **Altezza**

m. 11; altezze diverse sono consentite in caso di comprovate esigenze di carattere tecnologico.

### **Distanze**

Le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

#### **1) Da confini:** ½ dell'altezza con un minimo di m. 5.

Sono consentite distanze inferiori, fino a confine, con consenso terzi confinanti previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di m. 5 tra fabbricati registrato e trascritto; i fabbricati che vanno realizzati nell'allineamento stradale possono svilupparsi fino ai confini laterali di proprietà senza il consenso dei confinanti terzi.

## 2) Da strade

Secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G. ove però non esistano tali prescrizioni la distanza minima dovrà essere pari a m. 7.50 e comunque nel rispetto del D.I. 1444/68 e dal codice della strada.

## 3) Tra fabbricati e corpi di fabbrica

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di mt. 10.00

Nel caso - alla data di adozione del P.R.G. - esistessero fabbricati a distanza dal confine inferiore a mt. 5,00, le nuove costruzioni dovranno comunque mantenere la distanza di mt. 5,00 dal confine, mentre la distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere uguale o maggiore dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 10,00.

Le distanze di cui sopra non si applicano nel solo caso le pareti antistanti siano cieche. Debbono comunque rispettarsi le distanze dai confini.

Sono ammesse distanze diverse purché in presenza di strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi u.c. art. 9 D.M. 1444/68 (P.P., oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche).

## 4) Da corsi d'acqua

La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua individuati nella Tav. 13.3 è di m. 15 dal ciglio esterno, per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4.00.

Gli ampliamenti possono essere concessi solo se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto con un minimo di ml. 4.00 per i canali non arginati e di ml. 10.00 per quelli arginati.

Con strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche:

Secondo norme di attuazione dello strumento stesso e comunque nel rispetto del D.I. 1444/68 del codice della strada.

Per i corsi d'acqua vale quanto previsto per gli interventi diretti.

## Verde e parcheggi

Secondo legislazione nazionale e regionale vigente.

**D2 PER) Aree destinate al commercio, direzionalità e all'artigianato di servizio perequate:** gli indici stereometrici non contemplati nelle schede specifiche delle aree perequate D2 PER sono quelli riferiti alle N.T.A. delle Z.T.O. "D2".

## ART. 12 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "D3"

Zone destinate ad attività turistico/ricettive.

### Destinazioni d'uso

Sono ammesse, le seguenti destinazioni d'uso:

- attività turistico/ricettive;
- attività alberghiere;
- tutte le attività e gli impianti specifici connessi all'attività principale;
- abitazione dei custodi o del gestore con un massimo di mc 500;

- eventuali attrezzature pubbliche compatibili;
- attività commerciali connesse.

### **Interventi ammessi**

#### **Tipo 1**

Con intervento diretto :  
Superficie coperta: 30% del lotto.

#### **Tipo 2**

Con strumento urbanistico attuativo :  
Superficie coperta: 40% del lotto.

### **Caratteri dell'edificazione**

Con intervento diretto:

Consequente alle preesistenze.

Con strumento urbanistico attuativo:

Da determinarsi nelle normative di attuazione del piano stesso.

### **Altezza**

m. 8,5; altezze diverse sono consentite in caso di comprovate esigenze di carattere tecnologico.

### **Distanze**

Con intervento diretto:

Confini: 5 m. o a confine

Strade : m 10 o allineamento alle preesistenze e comunque nel rispetto del D.I. 1444/68 e del codice della strada.

Corsi d'acqua: m 15 dal ciglio esterno o dall'unghia dell'argine se presente.

Con strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche:

Secondo Norme di attuazione dello strumento stesso o comunque nel rispetto del D.I. 1444/68 del codice della strada.

Per i corsi d'acqua vale quanto previsto per gli interventi diretti.

### **Verde e parcheggi**

Secondo legislazione nazionale e regionale vigente.

## **ART. 13 - INTERVENTI SU EDIFICI PRODUTTIVI E COMMERCIALI, ALBERGHIERI ESISTENTI IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DIVERSE DALLE "D"**

Sugli edifici produttivi, e commerciali, alberghieri esistenti in Z.T.O. diverse dalla "D" al momento dell'adozione del P.R.G., purché sia prevista l'area per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio e purché ricorrano le condizioni ex art. 126 comma 3° L.R. 61/85 e in particolare

l'attività fosse in essere alla data del 1 ottobre 1983 nel fabbricato oggetto dell'intervento edificatorio, sono ammessi i seguenti interventi.

**A) attività da confermare (intendendosi come tali quelle di cui agli allegati approvati con D.G.R.V. n° 163 del 29.05.1992 e D.G.R.V. n° 2677 del 14.07.1998)**

**1) Destinazione d'uso**

Ammessi insediamenti industriali e artigianali, attività commerciali - alberghiere e relative attività accessorie. Tali attività dovranno comunque essere connesse con l'attività principale svolta in loco alla data del 1/ottobre/1983: (attività commerciali, direzionali, spacci aziendali, mense ed attività per il tempo libero degli addetti).

**2) Interventi ammessi e modalità costruttive**

Ammissa la ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti e il loro ampliamento secondo le quantità indicate nell'apposito cartiglio allegato.

L'intervento può essere ammesso per documentate esigenze relative a:

- riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva od aziendale
- aumento del numero degli addetti
- igiene ambientale e sicurezza del lavoro
- applicazioni delle Leggi vigenti.

L'ampliamento compreso l'eventuale alloggio custode dovrà essere eseguito seguendo le direzioni di sviluppo indicate nelle schede allegate comunque in aderenza col fabbricato esistente.

In ogni caso l'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto delle Leggi per la tutela dell'inquinamento dell'aria, nonché dell'igiene e sicurezza sul lavoro, e la Prevenzione Incendi.

L'ampliamento è comunque subordinato alla stipula della convenzione di cui allo schema allegato (All. B) alle presenti Norme attuative. Nella stessa devono essere stabiliti i tempi di inizio dei relativi lavori edilizi.

**3) Norme di edificazione**

**Percentuale di copertura massima:** 60% dell'area di pertinenza individuata nella scheda d'indagine.

**Altezza massima:** mt. 8 salvo documentate esigenze produttive relative a particolari impianti tecnologici.

**Distanza minima dai confini:** H max/2, minimo mt. 6 oppure contatto previo accordo tra le parti.

**Distanza dagli edifici:** (H1 + H2) : 2, minimo mt. 10 oppure aderenza previo accordo tra le parti.

**Distanza dal ciglio stradale:** allineamento, minimo m. 10.

**Aree scoperte** (attività produttive) il 10% della superficie del lotto dovrà essere destinata parcheggio e verde.

**B) attività da bloccare**

sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
- 2) realizzazione dei parcheggi all'interno dell'area di pertinenza dell'azienda
- 3) per i manufatti esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. qualora l'attività produttiva cessi o riduca sono consentiti gli interventi ammessi dalla normativa relativa alla zona di appartenenza

- 4) inserimento di impianti tecnologici in funzione dell'adeguamento della lavorazione in essere alle norme igienico sanitarie

### **C) attività da trasferire**

sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) ordinaria manutenzione
- 2) adeguamento igienico - sanitario senza aumento di volume
- 3) in caso di trasferimento dell'attività produttiva in essere al momento dell'adozione del P.R.G., l'intera area così liberata può essere trasformata sulla base dei parametri urbanistici della zona di appartenenza.

### **D) attività da confermare ai sensi dell'art. 30 della L.R. 61/85 (variante parziale al P.R.G. n° 11/2001)**

#### **Parametri edificatori e Caratteri di intervento per le schede di cui all'art. 30 della L.R. 61/85**

##### **1) Destinazioni d'uso**

Quelle riportate nella scheda tecnica

##### **2) Interventi ammessi e modalità costruttive**

Ammissa la ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti e il loro ampliamento secondo le quantità indicate nelle apposite schede tecniche.

L'intervento è ammesso per esigenze di:

- riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva od aziendale;
- aumento del numero degli addetti;
- igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
- applicazioni delle Leggi vigenti.

In ogni caso l'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto delle Leggi per la tutela dell'inquinamento dell'aria, nonché dell'igiene e sicurezza sul lavoro, e la Prevenzione Incendi.

L'ampliamento è comunque subordinato alla stipula della convenzione di cui allo schema allegato (All. B) alle presenti Norme attuative. Nella stessa devono essere stabiliti i tempi di inizio dei relativi lavori edilizi.

##### **3) Norme di edificazione**

**Percentuale di copertura massima:** quella riportata nella scheda tecnica.

**Altezza massima:** mt. 8 salvo documentate esigenze produttive relative a particolari impianti tecnologici.

**Distanza minima dai confini:** quella della zona di appartenenza.

**Distanza dagli edifici:** quella della zona di appartenenza.

**Distanza dalle strade:** quella della zona di appartenenza.

**Aree scoperte:** quelle previste dalle schede tecniche.

Gli interventi di cui al punto A), saranno da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale secondo lo schema allegato.

Ogni ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto delle leggi statali 10/05/1976 n. 319 e 13/07/1966 n. 615 e loro successive modificazioni, dei regolamenti comunali d'igiene e polizia urbana.

Nel caso si tratti di ampliamenti di attività produttive insalubri rientranti nell'elenco della prima classe del D.M. 02.03.1987 dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- siano presentati elaborati esecutivi degli impianti atti ad impedire emissioni (polveri, odori, rumori, scarichi, ecc.) nocive o moleste; gli stessi dovranno essere ritenuti sufficienti e tecnicamente idonei dal Responsabile di settore dell'U.S.L.

### **Prescrizioni particolari**

Per le attività di cui al precedente punto **A) (attività da confermare)** che, censiti negli appositi repertori attuino ampliamenti secondo l'indice previsto, è fatto obbligo di adottare opportune barriere arboree per diminuire l'impatto paesaggistico secondo quanto sarà indicato dalla Commissione Edilizia.

Le caratteristiche architettoniche degli edifici dovranno essere in sintonia con l'ambiente in cui ricade l'attività.

Nelle zone agricole dovranno, di norma, essere rispettati i criteri per la nuova edificazione in zona rurale; qualora l'intervento avvenga su edifici esistenti caratterizzati da una tipologia architettonica consolidata e meritevole di conservazione, la stessa potrà essere mantenuta e riproposta.

Gli spazi esterni scoperti delle aree di pertinenza dovranno essere realizzati e mantenuti in sintonia con la zona di appartenenza, per garantire il decoro ambientale.

Le aree di pertinenza delle attività produttive e commerciali potranno essere recintate lungo il perimetro, in sintonia con l'ambiente, con le seguenti prescrizioni:

- ogni accesso, dove richiesto, dovrà essere preceduto da uno spazio aperto sulla pubblica via, di profondità adeguata alla specifica situazione della viabilità ed alle dimensioni degli automezzi che accedono all'azienda;
- ai fini della sicurezza potrà essere regolamentata la chiusura degli spazi a verde e parcheggi negli orari di chiusura dell'attività aziendale.

L'insediamento di nuove attività compreso il cambio di destinazione d'uso senza opere, è ammesso previo parere del Consiglio Comunale.

Il cambio di attività all'interno della stessa destinazione d'uso deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

### **Prescrizioni particolari da D.G.R.V. n. 1712 del 24.06.2008 (Variante parziale al P.R.G. n. 14) :**

Data la vulnerabilità del territorio più a nord, caratterizzato dalla presenza di polle di risorgiva, si dovranno, in fase attuativa degli interventi, adottare tutte le cautele al fine di scongiurare inquinamenti delle falde acquifere presenti nel sottosuolo.

Per tali finalità, il Comune valuti l'opportunità, di fare eseguire accurate indagini geologiche atte a parametrare l'acquifero mediante prove in sito, per la seguente attività :

- Scheda d'intervento n. 19 ai sensi dell'art. 30 L.R. 61/85 - Allegato A.

### **ART. 14 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E"**

Il territorio agricolo è suddiviso ai sensi dell'art. 11 della L.R. 24/85 in tre sottozone così definite:

- E2: Aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva;

- E3: Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario - utilizzabili contemporaneamente per la produzione e la residenza;
- E4: Aree caratterizzate da aggregati rurali destinati principalmente alla residenza ed alla attività agricola.

#### **- CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA**

L'edificazione residenziale in zona agricola dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

##### **Le operazioni di ristrutturazione e ripristino dovranno:**

- garantire, per quanto possibile, la conservazione degli edifici nella loro integrità esterna;
- conservare, per quanto possibile, tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati;
- utilizzare materiali di finitura conformi alle tradizioni locali: manto di copertura in tegole laterizie a canale; tipi di intonaco chiaro, scelti nella gamma delle terre naturali o mantenimento delle murature faccia a vista;
- escludere l'impiego di materiali impropri quali avvolgibili, coperture in eternit, ecc.

##### **Le operazioni di ampliamento dovranno:**

- rispettare le indicazioni del comma precedente;
- predisporre i nuovi corpi di fabbrica senza snaturare il manufatto originario seguendo gli schemi di ampliamento in sintonia con le preesistenze.

##### **Le nuove costruzioni dovranno:**

- adottare forme planimetriche semplici;
- adottare coperture regolari a due falde o a padiglione con manto in tegole laterizie a canale, con linea di gronda e di colmo a livelli il più possibile costanti;
- adottare per quanto possibile poggiosi in nicchia o contenuti entro la sagoma dell'edificio;
- escludere le scale esterne;
- adottare possibilmente fori modulari tra loro con contorni semplici e serramenti con ante d'oscuro, porte e portoni (basculanti) in legno o rivestiti di legno; eventuali serramenti metallici dovranno essere realizzati in ferro o alluminio elettrocolorato;
- organizzazione dei volumi studiata secondo allineamenti omogenei con la natura del luogo;
- adottare intonaci a calce con finiture civili; le tinteggiature dovranno essere di tipo chiaro nella gamma delle tinte naturali.

#### **- FABBRICATI A SERVIZIO DELLA PRODUZIONE**

##### **Tipologia edilizia**

Conforme alle norme dell'art. 47 e 69 del R.E. seppure reinterpretate alla luce delle esigenze produttive e delle tecnologie costruttive più recenti.

In particolare sono ammesse - solo per gli ampliamenti dei fabbricati esistenti - coperture con pendenze e materiali diversi da quelli ex art. 47b del R.E. purché giustificati - a parere della c.e. - da esigenze produttive specifiche.

L'edificazione è condizionata alla dimostrazione da parte del richiedente di un rapporto organico con la funzione produttiva dell'azienda e tale da costruire un miglioramento fondiario della stessa (anche per gli ampliamenti dell'esistente).

Per la nuova edificazione devono essere inoltre allegati alla domanda di concessione:

- a) la planimetria catastale dell'intera proprietà con superficie e colture in atto alla data di presentazione;
- b) il Piano di spesa per investimento relativamente alla nuova organizzazione produttiva del fondo, alle colture e alle attrezzature di produzione che dimostrino la convenienza economica dell'intervento.

La costruzione di nuovi annessi rustici e allevamenti aziendali è ammessa nei seguenti limiti massimi di copertura della superficie del fondo agricolo.

<b>FONDO AGRICOLO</b>	<b>ZONE "E2" - "E3"</b> <b>(% sup. coperta)</b>
Fino a 5.000 mq.	2% (solo ampliamento)
Oltre 5.000 mq.	5%

Nel caso di fondi agricoli inferiori a 5.000 mq. non sono ammessi nuovi fabbricati a servizio della produzione. Sono ammessi solo gli ampliamenti dell'esistente fino al 2% di superficie coperta complessiva (esistente + ampliamento).

Nei fondi oltre i 5.000 mq. il limite massimo di copertura del 5% può essere superato nei seguenti casi:

- a) A seguito di presentazione di piano agricolo aziendale - redatto ai sensi del presente articolo e conforme al piano zonale agricolo;
- b) A seguito di certificazione dell'I.P.A. attestante:
  - la necessità delle opere ai fini produttivi del fondo;
  - la loro idoneità tecnica;
  - la superficie di pavimento ammessa ai fini produttivi;
- c) A seguito di certificazione dell'I.P.A. - per gli allevamenti che impieghino esclusivamente manodopera familiare se l'azienda è formata da famiglie anche riunite in cooperativa agricola.

Il rilascio della concessione di nuovi annessi rustici o di ampliamento dell'esistente è espressamente condizionata all'utilizzo prioritario delle preesistenze agricole e - nel caso di fabbricato vincolato con grado di protezione - al loro recupero tipologico e funzionale.

#### **A) Annessi rustici (art. 2/e - L.R. 24/85)**

- **Altezze:** max 7.50 mt.
- **Distanza dai confini di proprietà:** = 5.00 mt. o minore nel caso di terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità, registrato e trascritto, fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati.

- **Distanza dai fabbricati di altra proprietà:** = 12.00 mt.
- **Distanza da altri fabbricati ad uso produttivo stessa proprietà:** = 10.00 mt.
- **da corsi d'acqua:** La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua individuati nella Tav. 13.3 è di m. 15 dal ciglio esterno, per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4.00.  
Gli ampliamenti possono essere concessi solo se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto con un minimo di ml. 4.00 per i canali non arginati e di ml. 10.00 per quelli arginati.

E' ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale purché non vi siano accessi diretti tra locali a residenze e locali ad annessi, e purché i relativi spazi di collegamento siano realizzati secondo le tipologie tradizionali della zona agricola.

#### **B) Allevamenti aziendali connessi con la conduzione del fondo (art. 2/e - L.R. 24/85)**

Ad integrazione dell'art. 69 del R.E. si danno le seguenti norme:

- **distanza dai confini di proprietà:** distanza minima mt. 10.00 o minore nel caso di terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità registrato e trascritto fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati.
- **distanza dagli edifici residenziali di terzi:** mt. 30.00
- **distanza dagli edifici residenziali di proprietà:** ml. 15.00
- **da corsi d'acqua:** La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua individuati nella Tav. 13.3 è di m. 15 dal ciglio esterno, per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4.00.  
Gli ampliamenti possono essere concessi solo se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto con un minimo di ml. 4.00 per i canali non arginati e di ml. 10.00 per quelli arginati.
- **altezza max.:** 7.50 mt.

E' ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale secondo i criteri di cui al precedente punto A).

#### **B1) Allevamenti aziendali di grandi dimensioni**

Per gli allevamenti aziendali aventi una delle seguenti caratteristiche:

- più di 150 U.C.G.B. (Unità capogrosso bovino)
- più di 400 U.C.G.S. (Unità capogrosso suino)
- più di 1500 mq. coperti - se allevamenti avicunicoli -  
Dovranno rispettarsi le seguenti ulteriori prescrizioni:
- **distanza dai confini di proprietà:** 30.00 ml.
- **distanza dagli edifici residenziali di terzi:**  
per allevamenti suinicoli: ml. 100.00  
per allevamenti avicunicoli e zootecnici: mt. 50.00
- **distanza dagli edifici residenziali di proprietà:** mt. 20.00

- **distanza dalle Z.T.O. “A - B - C - F”:**
  - per allevamenti zootecnici: ml. 100.00
  - per allevamenti suinicoli: ml. 200.00
  - per allevamenti avicunicoli: ml. 150.00
- **altezza max.:** 7.50 mt.

Questi allevamenti non sono ammessi nelle fasce di rispetto ex L. 431/85.

### **C) Allevamenti zootecnici “intensivi” ed impianti di acquacoltura.**

(art. 2/g - L.R. 24/85)

Ad integrazione delle disposizioni dell’art. 6 (II e III comma) della legge R. 24/85, così come specificati dalla D.G.R. 7949/1989, si danno i seguenti indici:

#### **1) Allevamenti zootecnici intensivi**

- **Sf = Superficie fondiaria minima in possesso costituente un’unica figura geometrica:**  
= mq. 30.000
- **Uf = Indice di utilizzazione dell’area di pertinenza** = 0.2 mq./mq.
- **Dc = Distanza dai confini** = come da D.G.R. n. 7949/89
- **Df = Distanza dagli edifici residenziali di proprietà** = ml. 20.00.
- **Distanze dalle zone A - B - C - F** come da D.G.R. n. 7949/89

Le aree di pertinenza dovranno essere piantumate con essenze tipiche a mascheramento degli impianti, per una superficie pari ad almeno il 15% dell’area stessa.

Questi impianti non sono ammessi nelle fasce di rispetto ex L. 431/1985.

#### **2) Impianti di acquacoltura**

- **Sf = superf. fondiaria minima:** mq. 10.000
- **Sc = superf. coperta:** 50% (comprendente impegni edilizi e vasche di produzione)
- **Dc = distanza dai confini:** ml. 10.00
- **Df = distanza dagli edifici res. di proprietà** = ml. 15.00

### **D) Impianti tecnologici.**

Sono ammessi impianti privati di deposito con erogazione di carburanti per autotrazione agricola e per attività di autotrasporto senza trasformazione del territorio nel rispetto della normativa antincendio, previa predisposizione delle opere necessarie per la salvaguardia igienico-sanitaria del sottosuolo.

### **- FABBRICATI NON PIU’ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO**

Le schede di censimento dei fabbricati in zona agricola individuano i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo (art. 4 - 2° comma L.R. 24/85).

Per tali fabbricati sono ammesse le destinazioni specifiche contenute nelle schede di indagine allegate al P.R.G..

In ogni caso il cambio di destinazione d’uso dovrà essere associato, per fondi rustici di superficie superiore a mq. 3.000, alla conservazione delle seguenti superfici minime di annessi rustici:

- mq. 50 per ettaro per fondi di superficie fino a 3 ettari;

- ulteriori mq. 30 per ettaro per fondi di superficie da 3 a 10 ettari;
- ulteriori mq. 20 per ettaro per fondi di superficie superiore a 10 ettari.

La costruzione di nuovi annessi rustici (art. 3e L.R. 24/85) e di allevamenti zootecnici (art. 3g L.R. 24/85), nel caso i preesistenti siano stati normati come “non più funzionali alle esigenze del fondo”, non è ammessa.

Il rilascio della concessione edilizia per i fabbricati non più funzionali al fondo agricolo è condizionata alla stipula di un atto di vincolo di inedificabilità su tutti i terreni rurali costituenti il fondo agricolo.

Per i fabbricati in oggetto che assumono una destinazione diversa da quella originaria, si prescrive inoltre particolare cura nella sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza con opportune alberature e/o siepi di essenze autoctone al fine di ridurre l’impatto visivo delle strutture nei confronti di un ambiente di pregio.

### **VINCOLO DELLE SUPERFICI FONDIARIE**

In tutte le sottozone i volumi dei fabbricati esistenti si computano ai fini degli indici di cui alla legge R. 24/85 richiamata, così come integrati dalle presenti norme.

Restano validi i vincoli apposti ai sensi della L.R. 58/78

Per gli annessi rustici costruiti usufruendo dell’art. 6 L.R. 24/85 viene costituito un vincolo di inedificabilità sul terreno del fondo rustico in rapporto all’edificazione richiesta. Il vincolo resta valido fino alla variazione dello strumento urbanistico. Sono fatte salve le possibilità così come definite nel paragrafo “Ampliamenti dell’esistente residenziale”.

La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo (art. 8 L.R. 24/85).

### **PERTINENZE**

Le pertinenze si intendono identificate - ai fini urbanistici - contestualmente all’edificio.

Pertanto le aree a corte, a cortile, ad aia, gli elementi puntuali e lineari significativi dovranno essere salvaguardati e valorizzati ove gli stessi costituiscano pertinenza di fabbricati vincolati con specifici gradi di protezione.

#### **- RECINZIONI IN ZONA AGRICOLA**

Nelle zone agricole le recinzioni delle pertinenze agricole, dovranno essere improntate al rispetto delle tipologie della sottozona specifica.

Sono ammesse recinzioni costituite da zoccolo in calcestruzzo (h. max. = 50 cm.) con rete metallica o cancellata in ferro (fino a m. 1.80 complessivi) purché accompagnate dalla messa a dimora di siepi costituite da essenze arboree locali, fanno eccezione le pilastrature ed i cancelli d’ingresso pedonali/carrai per un’altezza non superiore a m. 2.50.

Sono altresì ammesse altezze complessive della parte piena fino a mt. 1.00 e relative sopraelevazioni con cancellate in ferro o rete metallica fino a mt. 1.80 (complessivi) purché le stesse siano conformi alle tipologie specifiche della zona e l’intervento sia - a parere della C.E. - di particolare impegno architettonico.

Sono ammesse le recinzioni del fondo agricolo solo nei casi di necessità connesse con la coltivazione dello stesso e la necessità di proteggere il fondo da intrusioni che possono danneggiare particolari allevamenti e/o colture specializzate.

Le recinzioni - anche se costituite solo da siepi - dovranno distare dai corsi d'acqua individuati nella Tav. 13.1a - mt. 4.00.

## **PIANO AGRICOLO AZIENDALE**

Il piano agricolo aziendale, ove previsto, dovrà contenere la seguente documentazione:

- Planimetria catastale dell'intera proprietà con superfici e colture in atto alla data di presentazione.  
Planimetrie delle infrastrutture di servizio di tutti gli impegni edilizi esistenti.
- Carta geopedologica ed agronomica indicante le caratteristiche geofisiche e climatiche del terreno (eventualmente disaggregando e affinando le analoghe tematiche delle tavole d'indagine al P.R.G.)
- Carta delle attitudini colturali opportunamente - disaggregate in classi e sottoclassi - in funzione delle colture in atto o prevedibili.
- Piano di spesa di investimento relativamente alla nuova organizzazione produttiva del fondo, alle colture ed alle attrezzature di produzione e ai tempi di esecuzione.
- La qualifica del richiedente e la relativa documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- L'indicazione della consistenza occupazionale dell'azienda specificando gli occupati a tempo pieno, quelli a tempo parziale, quelli già residenti sui fondi;
- I progetti di massima delle opere necessarie all'attuazione del programma di sviluppo.

In alternativa alla documentazione di cui sopra, possono essere prodotti gli elaborati contemplati nel regolamento comunitario CEE n. 797/85.

## **- INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA PRIORITA'**

In tutte le zone agricole l'eventuale applicazione dei seguenti articoli della L.R. 24/85 art. 3 (nuove edificazioni), art. 4 (1° comma - Ampliamento) e art. 5 - (edificabilità nelle aree con preesistenze) - ancorché ammessa - è espressamente condizionata dal preliminare recupero delle funzioni originarie (abitative o produttive) degli edifici esistenti attraverso l'occupazione degli interventi sull'edificato così come definiti dal presente P.R.G. attraverso l'applicazione dei "gradi di protezione"

Nelle zone agricole sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto o nelle schede di rilevamento.

Essi riguardano particolarmente:

- le rogge, fossi, canali di irrigazione e di scolo;
- le colture o lavorazioni di antica tradizione;
- le tracce di antiche colonizzazioni del territorio.
- i pozzi, i capitelli, i sacelli votivi.

Gli elementi sopracitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati, le alberature eventualmente abbattute dovranno essere ricostruite, utilizzando essenze locali tipiche.

I lavori relativi a movimenti di terra, o di demolizione, sono ammessi previa autorizzazione e fatto salvo il rispetto del Regolamento di Polizia Rurale, alterazioni di corsi d'acqua,

abbattimento di macchie e filari alberati, sono ammessi per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo.

#### **Ampliamenti dell'esistente residenziale (art. 4 L.R. 24/85)**

L'ampliamento degli edifici ex art. 4 L.R. 24/85 (ampliamento fino a 800 mc.) deve intendersi applicabile "una tantum".

Gli ampliamenti ove ammessi possono essere realizzati nei seguenti casi e secondo le seguenti modalità in sintonia con le tipologie edilizie in zona agricola.

- a) esiste un annesso rustico in aderenza alla residenza.  
L'ampliamento deve usufruire delle strutture edilizie e delle volumetrie dell'annesso fino al raggiungimento delle volumetrie ammesse di progetto.
- b) Esiste un annesso rustico non aderente alla residenza, ma facente parte di un unico aggregato abitativo.  
L'ampliamento dovrà di norma essere realizzato in aderenza alle preesistenze residenziali. Ove ciò non sia possibile per rispetto di distanze per tutela delle fasce di rispetto, ovvero nel caso di valutazioni di ordine formale della C.E. l'ampliamento può essere ricavato nella parte di annesso rustico non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo (art. 2/h L.R. 24/85).
- c) Non esiste alcun annesso rustico.  
L'ampliamento dovrà essere realizzato in aderenza alla preesistenza abitativa.

Nei casi a) e b) sono ammessi ampliamenti che non utilizzino la parte rustica a condizione che il richiedente alleggi alla domanda di concessione una dichiarazione I.P.A. oppure dichiarazione dell'interessato, redatta nella forma di legge, attestante che l'annesso rustico è necessario alla conduzione del fondo, dichiarazione opportunamente corredata in questo secondo caso dalla documentazione contemplata nel presente articolo relativa alla costruzione di nuovi fabbricati al servizio della produzione.

#### **- Demolizione e ricostruzione in loco (art. 4 L.R. 24/85 - primo comma)**

La demolizione e ricostruzione delle costruzioni esistenti, purché privi di valore storico ambientale, in zona agricola - ivi compresi i fabbricati classificati non più funzionali al fondo - per "inderogabili motivi di staticità e di tutela della pubblica incolumità" è soggetta alle seguenti prescrizioni.

- 1) La richiesta di demolizione deve essere accompagnata da relazione - di un tecnico abilitato - sullo stato delle strutture edilizie.  
Tale relazione dovrà contenere opportuna documentazione probatoria di quanto sopra, anche fotografica.
- 2) La ricostruzione dovrà avvenire "in loco" o area adiacente (art. 27 L.R. 61/85 terzultimo comma).

Gli spostamenti annessi dovranno garantire:

- a) una collocazione staticamente e geologicamente più sicura del nuovo fabbricato.
- b) un rispetto più adeguato alle "Zone di tutela e fasce di rispetto" di cui all'art. 27 della L.R. 61/85.

In particolare per i fabbricati esistenti nella fascia di rispetto o nelle zone di tutela lo spostamento dovrà essere tale da collocare il fabbricato al di fuori della fascia o delle zone stesse rispettando - fatto salvo il rispetto del punto a) - le distanze minime dal sedime originario.

In ogni caso tali distanze non potranno superare ml. 100 e il fabbricato potrà essere collocato anche in area non adiacente.

E' altresì ammesso l'ampliamento fino a 800 mc. nelle fasce di rispetto purché l'ampliamento non sopravanzi l'esistente. Ciò vale anche nel caso non venga usufruito dell'annesso agricolo. In ogni caso la distanza minima non potrà essere inferiore a mt. 10 dalla strada.

### **INTERVENTI CON SCHEDE AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA L.R. 61/85 (VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. N° 11/2001)**

Parametri edificatori e caratteri di intervento per le schede di cui all'art. 9 della L.R. 61/85.

- 1) Destinazioni d'uso:  
quelle riportate negli elaborati della scheda tecnica.
- 2) Interventi ammessi:  
quelli riportati negli elaborati della scheda tecnica.  
Saranno presentati elaborati esecutivi degli impianti atti ad impedire rumore, scarichi, ecc.; gli stessi dovranno essere ritenuti sufficienti e tecnicamente idonei dal Responsabile di settore dell'U.S.L..

### **ART. 15 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO " E2 "**

Zone di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

#### **Destinazioni d'uso**

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- edifici residenziali
- edifici pertinenti e di servizio alle aree agricole, le strutture produttive fisse (serre, magazzini, impianti)
- attività esistenti se opportunamente individuate nelle tavole del P.R.G.

#### **Interventi ammessi**

Quelli derivanti dalla L.R. 24/85, art. 11 per le zone E2.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in un raggio massimo di mt 100 in aree contigue ad edifici preesistenti entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

#### **Caratteri dell'edificazione residenziale**

Consequente alle preesistenze delle zone limitrofe, con particolare riferimento ai caratteri dell'edificazione rurale tradizionale.

#### **Altezze**

Residenziali: massimo m. 7,00

Altre: conseguenti alle necessità tecniche

**Distanze dai confini**

m. 5; distanze inferiori con consenso confinanti terzi

La distanza minima dei fabbricati dal ciglio dei corsi d'acqua individuato nella Tav. 13.1.a. è di m. 15 per le recinzioni di siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4.

**Distanze dalle strade**

Come da D.M. 1404/1968 e dal codice della strada.

**Distanze tra fabbricati :** mt. 10,00.

**ART. 16 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO " E3 "**

Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

**Destinazioni d'uso**

- edifici residenziali
- edifici pertinenti e di servizio alle aree agricole, strutture produttive fisse (serre, magazzini, impianti)

**Interventi ammessi**

Quelli derivanti dalla L.R. 24/85, art. 11 per le zone E3.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

**Caratteri dell'edificazione residenziale:**

Consequente alle preesistenze delle zone limitrofe, con particolare riferimento ai caratteri dell'edificazione rurale tradizionale.

**Altezze:**

Residenziali: massimo m. 7,00

Altre: conseguenti alle necessità tecniche

**Distanze dai confini:** m. 5,00 distanze inferiori con consenso confinanti terzi.

**Distanze dalle strade:**

Come da D.M. 1404/1968 e dal codice della strada

**Distanze tra fabbricati:** m. 10,00

**Distanze dai corsi d'acqua:**

La distanza minima dei fabbricati dal ciglio dei corsi d'acqua individuati nella Tav. 13.1.a. è di m. 15,00 per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4,00.

## **ART. 16 BIS - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "E4"**

Comprendono le aree caratterizzate da aggregati rurali destinati principalmente alla residenza ed alla attività agricola.

### **Destinazioni d'uso**

- residenza;
- annessi rustici;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi, odori molesti, contrari all'igiene ed al decoro della zona, con un massimo di 251 mq. di superficie utile e di mc. 1.001 di volume.

### **Modi di intervento**

**Tipo a** - sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d della Legge 457/78, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- di riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data dell'adozione della variante al P.R.G. n° 11/2001 purché autorizzate;
- per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Tipo b** - nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo.

### **Parametri edificatori**

#### **Indice di edificabilità**

Per l'edilizia esistente alla data del 31.12.00:

- è sempre consentito, per gli edifici unifamiliari esistenti, intendendosi come tali anche quelli bifamiliari tra loro accostati o sovrapposti (fino ad un massimo di due alloggi), un volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800 per alloggio, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc. 150;
- è ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (mq. 251 di superficie utile di calpestio, mc. 1.001 di volume, rapporto di copertura < 0.50 mc./mq.), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data dell'adozione della variante parziale al P.R.G. n° 11/2001 che non siano da bloccare o da trasferire, purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contorno;
- gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni, nei limiti sopra riportati, previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto, comunque nel rispetto delle distanze ed altezze previste nel presente articolo;
- gli interventi di ampliamento devono prevedere, allo scopo di riqualificare le aree scoperte di lotti edificati, un progetto unitario di sistemazione urbanistica di tutti gli immobili del lotto e nel rispetto delle altre norme di zona;
- nuove edificazioni: secondo le quantità predeterminate nei lotti indipendentemente dalle dimensioni degli stessi;
- negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti al presente articolo.

## **Distanza minima da strade e confini di proprietà**

### **Distanza dalle strade:**

come da D.M. 1404/1968 e dal codice della strada, fatto salvo il caso di prevalente allineamento preconstituito a maggiore o minore distanza, nel qual caso il responsabile dell'U.T.C. può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento, e comunque non minore di ml. 7.50;

### **dai confini di proprietà:**

ml. 5.00 o minore nel caso di consenso di terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità, fino alla distanza di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto;

### **distanza minima tra fabbricati:**

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- tra pareti cieche: ml. 5.00 oppure in aderenza;

Nel caso in cui nelle proprietà confinanti esistano edifici con altezza non superiore a ml. 2.50, costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. a distanza dal confine inferiore a 5 ml., le nuove costruzioni osserveranno la sola distanza dai confini.

### **da corsi d'acqua:**

La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua individuati nella Tav. 13.3 è di m. 15 dal ciglio esterno, per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4.00.

Gli ampliamenti possono essere concessi solo se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto con un minimo di ml. 4.00 per i canali non arginati e di ml. 10.00 per quelli arginati.

### **distanza minima dai limiti di zona:**

- da zone a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- da zone a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

### **Altezze**

- residenziali: massimo ml. 7.50;
- altre: conseguenti alle necessità tecniche.

## **ART. 17 - ZONE SIGNIFICATIVE**

Le tavole di Progetto di P.R.G. in scala 1:2000 indicano, per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia, gli interventi ammessi sulle aree urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture ed attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi e caratteri espressi nei vari paragrafi, negli articoli specifici e nel Repertorio Normativo allegato.

In sede di attuazione del Piano Regolatore Generale, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultanti dalle planimetrie catastali e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia della istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, la quantità volumetrica costruibile non potrà mai essere superiore a quella del Repertorio (il dimensionamento è stato fatto con quelle quantità), lo stesso criterio vale anche per le superfici copribili.

#### **ART. 18 - ZONE "F" DI INTERESSE COMUNE**

Nelle zone di interesse comune sono ammessi i seguenti servizi pubblici e/o di interesse pubblico:

F/a - Aree per l'istruzione, riservate per Scuole materne e Scuole dell'obbligo

F/b - Aree per attrezzature di interesse comune, destinate a strutture partecipative, amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, a servizi postali, nonché ad altri servizi pubblici ritenuti compatibili dall'Amministrazione.  
Per ogni intervento sarà consentito coprire una superficie massima pari al 60%, mentre l'altezza massima potrà superare i ml 11,00.

F/c - Aree attrezzate a parco, gioco sport e verde pubblico; su dette aree sono ammesse tutte le specifiche attrezzature, nonché i servizi di supporto, con superficie coperta massima del 10%.

F/d - Aree per parcheggio.  
I parametri per l'attuazione di dette aree sono:

Zona	Distanza Confini	Dist. Strade	Dist. Fabbricati	H.	Rapporto Copertura
<u>Fa</u>	5.00 mt	10.00 mt	10.00 mt	8.50 mt	40%
<u>Fb</u>	5.00 mt	10.00 mt	10.00 mt	8.50 mt	40%
<u>Fc</u>	5.00 mt	10.00 mt	10.00 mt	8.50 mt	10%

Si rammenta comunque il rispetto del codice della strada.

#### **ART. 19 - GENERALITA' DEGLI INTERVENTI**

- 1) **Perimetro zona omogenea A, B, C1, C2, D1, D2, D3, F:** ogni zona omogenea è perimetrata da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi e la capacità e quantità della zona stessa.
- 2) **Perimetro zona omogenea E:** ogni zona omogenea agricola è perimetrata da linea continua che definisce l'area entro cui possono essere effettuati gli interventi. La capacità insediativa va riferita alla dimensione della proprietà che può ricadere in zone agricole omogenee (E2, E3).
- 3) **Delimitazione zona:** ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla L.R. 61/85, o secondo necessari affinamenti delle stesse.

- 4) **Riferimento cartiglio specifico:** per ogni nucleo significativo, le singole zone e sottozone fanno riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il repertorio normativo specifico della singola realtà, esistente e proposta.
- 5) **Lotti ineditati di tipo A:** a questo simbolo corrispondono interventi edificatori su lotti precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria o di elementare allacciamento; indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, a questa indicazione corrisponde una volumetria predeterminata di 800 mc. (tipologia mono-bifamiliare).  
E' ammesso l'accorpamento delle volumetrie di lotti "A" contigui, nonché l'utilizzo della volumetria del lotto "A" per l'ampliamento di edifici residenziali in lotti confinanti".
- 6) **Lotti ineditati di tipo B:** come per i lotti di tipo A, con volumetria predeterminata di 1200 mc. (tipologia bi-trifamiliare).  
E' ammesso l'accorpamento della volumetria di lotti "B" contigui, nonché l'utilizzo della volumetria del lotto "B" per l'ampliamento di edifici residenziali confinanti.

### **AREE A VINCOLO SPECIALE**

- 1) **Aree di verde di rispetto o di tutela:** tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in funzione di tracciati archeologici, riferimenti storici, valori ambientali, o in presunzione di opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente.

Tali aree sono:

- 1) Aree di rispetto stradale
- 2) Aree di rispetto cimiteriale
- 3) Aree di rispetto fluviale
- 4) Aree di rispetto ferroviario
- 5) Aree di rispetto elettrodotti

Queste aree individuano le fasce di rispetto per la realizzazione di nuovi edifici e sono determinate, per i punti 1, 3, 4 e 5, dalle Norme di Attuazione relative alle singole zone omogenee, dalla legislazione nazionale e regionale o dagli Enti competenti (Enti di Bonifica, Ferrovie, Enel, ecc.) e per il punto 2 delle Tavole di Progetto n. 13.1 e 13.1.a e comunque nel rispetto dei regolari eventuali decreti di riduzione sanitaria.

In queste aree sono consentite solo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti o interventi secondo le disposizioni della L.R. 24/85 art. 7. In particolare nella zona a ridosso del fiume Tergola individuata come "vincolo ambientale paesaggistico" sono consentite opere di "riqualificazione degli annessi rustici" mediante demolizione ed eventuali accorpamenti di quelle porzioni di edificio esteticamente non funzionali nell'insieme; fino all'approvazione della variante specifica al P.R.G. per l'edilizia esistente o nuova edificazione valgono le norme delle sottozone "E" di appartenenza.

#### **2) Elettrodotti**

La fascia di rispetto di elettrodotto, individuata nel P.R.G. è riferita all'elettrodotto di potenza pari a 132 Kv; ha carattere indicativo e riporta la distanza di rispetto di metri 50 dallo stesso.

La fascia e la distanza di rispetto possono essere modificate secondo le direttive, le leggi ed i provvedimenti regionali, senza che questi modifichino le indicazioni riportate nella cartografia di P.R.G..

L'individuazione esatta dell'estensione del vincolo di inedificabilità viene effettuata, al momento della richiesta di edificabilità, su rilievo topografico che individua l'esatta

posizione dell'elettrodotto, dall'A.R.P.A.V. o da tecnico specializzato ed abilitato, che certificheranno l'estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche dell'elettrodotto esistente all'atto della rilevazione e della richiesta di edificabilità, nonché in rapporto alla normativa ed alle direttive vigenti alla stessa data.

Nell'ambito della fascia di rispetto dell'elettrodotto non è consentita l'edificazione di nuove abitazioni né di altri manufatti per abituale prolungata permanenza.

Fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 1/2003.

### 3) Stazioni di rifornimento carburanti

L'installazione di nuove stazioni di rifornimento carburanti e le ristrutturazioni di quelle esistenti, sono ammesse nelle aree di rispetto stradale secondo i seguenti criteri, requisiti e caratteristiche delle aree, in attuazione a quanto previsto dall'art. 2 del D.L. 11.02.1998 n° 32:

- la superficie dell'area oggetto d'intervento dovrà essere almeno di mq. 3.500 e quella massima non superare i 5.000 mq.;
- dovranno essere obbligatoriamente poste sul fronte strada, con lunghezza minima di ml. 60 con una profondità massima di ml. 85.00;
- dovranno rispettare tutte le condizioni previste dal Nuovo Codice della Strada e Regolamento di Esecuzione (D.P.R. 16.09.1996, n° 610);
- dovranno rispettare i seguenti parametri di edificazione:
  - volumetria massima ammessa (escluso tettoie per erogazione carburanti) mc. 800
  - rapporto di copertura massima mq./mq. 40%
  - altezza massima fabbricati ml. 4.50
  - distanza dal ciglio stradale secondo D.M. n° 1404/68
  - distanza dai confini ml. 5.00
  - distanza tra fabbricati ml. 5.00
  - destinazione delle aree scoperte a verde mq./mq. 20%
  - destinazione delle aree scoperte a parcheggio mq./mq. 10%

I nuovi impianti non potranno comunque essere richiesti ed autorizzati laddove saranno necessarie opere idrauliche di chiusura di acque demaniali.

I nuovi impianti di distribuzione dei carburanti non potranno sorgere ad una distanza inferiore a 200 m. dalle aree edificabili residenziali anche di futura espansione comunque individuate nella cartografia di P.R.G..

Per quanto non previsto si fa esplicito riferimento alle norme contenute nella L.R. 28.06.1988 n° 33 e successive modificazioni ed integrazioni, alla deliberazione della G.R. 11.11.1997 n° 3906 ed alla deliberazione del Consiglio Regionale 18.02.1998 n° 3.

**4) Limiti di rispetto o di tutela:** limite che distingue aree contigue di verde di rispetto o tutela di diverso carattere, tra quelle indicate al precedente punto 8).

**5) Verde privato:** in tali aree sono consentiti solo il mantenimento e il consolidamento dei parchi privati, i giardini e gli orti.

## **ART. 20 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE**

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

### **Grado 1 - Restauro filologico**

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

### **Grado 2 - Risanamento conservativo**

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

### **Grado 3 - Restauro propositivo**

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con l'ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne dell'edificio e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso. Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati alla massima valorizzazione del bene originario.

### **Grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A"**

Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento e alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto interno compatibile. E' ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto, con creazione di abbaini di tipo tradizionale.

### **Grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo "B"**

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

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

### **Grado 6 - Ristrutturazione edilizia globale**

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

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

### **Grado 7 - Demolizione e ricostruzioni**

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso e alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante; è ammesso

il recupero dei volumi e/o delle superficie lorde esistenti, anche precarie limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici e di servizio.

### **Grado 8 - Demolizione**

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

### **Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica**

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

Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico inserimento delle nuove previsioni.

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

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

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

Sugli edifici non numerati sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto delle normative di zona e sottozona.

## **ART. 21 - MODALITA' DEGLI INTERVENTI**

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

a) **Intervento edilizio diretto** è ammesso in tutti i casi nei quali l'area sia dotata di opere di urbanizzazione e non sia sottoposta a prescrizione di strumento attuativo;

b) **Strumento urbanistico attuativo** obbligatorio in tali zone gli interventi edilizi dovranno essere preceduti da progettazione urbanistica estesa al comparto indicato; nel caso in cui non fosse possibile, o opportuno, procedere con intervento urbanistico sull'intera area, le parti non pianificate dovranno ugualmente (anche se indicativamente), essere considerate ai fini della progettazione stessa;

Nelle aree soggette a S.U.A. - in assenza del relativo progetto - sono ammessi solo gli interventi di cui al quarto comma dell'art. 27 della legge 457 /1978 (manutenzione ordinaria - straordinaria - restauro e ristrutturazione edilizia). (art. 9 L.R. 61/85 penultimo comma).

Sono fatte salve le prescrizioni particolari contenute nelle "modalità di intervento" relativi ai singoli strumenti urbanistici attuativi, nel rispetto dei gradi di protezione definiti dal P.R.G.

c) **Piano Particolareggiato** è uno strumento urbanistico di iniziativa pubblica. Dovrà contenere tutti gli elaborati e le analisi prescritti dalla L.R. 61/85; sono ammesse modeste variazioni di

perimetro, di altezze e distanze, ferme restando le quantità volumetriche o di superficie espresse dal P.R.G.

d) **Piano per l'edilizia economica e popolare** questo strumento verrà redatto ai sensi della Legge 167/62 e successive modificazioni e integrazioni. Eventuali modifiche, successive all'approvazione, che non incidono nei perimetri approvati e nelle quantità complessive, saranno attuabili previa approvazione in Consiglio Comunale.

e) **Piano per gli insediamenti produttivi**

questo strumento attuativo di iniziativa pubblica, redatto ai sensi della Legge 865/71, potrà applicarsi a tutte le aree produttive elencate nel presente P.R.G.

f) **Piano di recupero di iniziativa pubblica** questo strumento, previa delimitazione delle zone di degrado, è redatto ai sensi della Legge 457/78. Sono sempre consentiti i cambi di destinazione d'uso ammessi dal P.R.G. e le ricostruzioni delle parti crollate o demolite (nelle quantità con certezza documentabili) anche con forme e funzioni diverse dalle precedenti.

g) **Piano di recupero di iniziativa privata** modalità e prescrizioni come per i piani di iniziativa pubblica.

Il Piano di recupero potrà essere proposto dai privati anche per aree non perimetrare come zone di degrado del P.R.G., previa analisi preliminare dello stato di fatto e dei motivi di degrado. Il Piano di Recupero privato potrà essere esteso alla sola unità minima di proprietà, ferma restando la proposta di soluzione progettuale per l'intera zona di degrado.

h) **Piano di lottizzazione**

previa definizione degli ambiti di cui all'art. 16 L.R. 61/1985, il Piano di lottizzazione svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.G., e indicano, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o sottozona. Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, ecc.) con la possibilità di variare, previa analisi delle zone limitrofe e delle preesistenze, gli elementi di previsione di P.R.G., ferme restando le capacità globali (volumetriche o di superficie) espresse dal P.R.G. stesso.

Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire identità ed omogeneità alla zona stessa. Il Piano di lottizzazione potrà essere redatto anche per zone ad intervento diretto, qualora si ravvisasse la necessità di modificare le tipologie, le altezze, le distanze, i rapporti di superficie, i perimetri, ecc., previsti dal P.R.G., fermi restando i dimensionamenti volumetrici o di superficie. La viabilità di lottizzazione convenzionabile o scomputabile dagli oneri dovrà riguardare le sole strade di interesse pubblico; le altre viabilità, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno, (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruttori.

i) **Progettazione unitaria**

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

Le previsioni non assoggettate, o assoggettabili, alle procedure di autorizzazione, convenzione, concessione della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per

le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e quindi, elementi guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico. Sono consentite lievi modifiche nelle perimetrazioni fermo restando l'impianto tipologico e la capacità edificatoria prevista.

l) **Individuazione delle modalità di intervento** le modalità di intervento sopracitate, la dimensione minima dell'intervento stesso, l'eventuale definizione delle opere da eseguire dall'Amministrazione, le quote di servizi da inserire nei piani attuativi o nei progetti planivolumetrici sono definite dal Repertorio Normativo.

m) **Unità minime di intervento**

negli interventi per i quali il P.R.G. non prescrive l'obbligo della redazione dello strumento attuativo, l'esecuzione diretta dei lavori dovrà pure prevedere la contemporanea esecuzione delle opere edilizie, delle infrastrutture interne (private) e/o delle infrastrutture di uso pubblico, nonché la cessione delle aree pertinenti a servizi individuate nelle tavole di progetto del P.R.G.

n) **Zone di degrado.** Nelle zone perimetrate come "zone di degrado" dal P.R.G., gli interventi edilizi di nuova edificazione sono condizionati alla redazione e approvazione di un Piano di Recupero (punti f) e g) precedenti) .

## **ART. 22 - CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI**

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

a) **Allineamenti**

prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate dalle preesistenze o ai grafici di progetto.

b) **Fronte commerciale con portici**

prescrizioni di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.), da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe.

c) **Passaggi coperti**

elementi pubblici, di uso pubblico o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.

d) **Coni visuali del paesaggio rurale**

prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando le possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata; limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni secondo le prescrizioni dell'Autorità Comunale.

e) **Percorsi pedonali**

tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.

f) - **Percorso vita "Naturalistico"** (v. art. 30b)

g) - **Ponti del Percorso vita** (v. art. 30c)

h) - **Percorsi pedonali attrezzati di collegamento del verde.**

prescrizione di procedere nella progettazione dei percorsi di cui al punto e) precedente considerando in particolar modo l'inserimento delle essenze arboree nel contesto ambientale.

i) - **Percorso storico a livello comprensoriale** (v. art. 30e)

l) - **Edifici monumentali del percorso storico**

Gli interventi su questi edifici dovranno essere relazionati alla valorizzazione del percorso storico sul quale insistono.

m) - **Sorgenti d'acqua viva** (v. art. 31)

n) - **Mulini da recuperare** (v. art. 34)

o) - **Strade del graticolato romano** (v. art. 33)

p) - **Linea prerisorgive** (art. 31c)

q) - **Corsi d'acqua** (v. art. 31)

r) **Filari alberi di alto fusto**

da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.

s) - **Cortine alberate**

Come prescrizione r), ma con la possibilità di messa a dimora di essenze non necessariamente d'alto fusto.

t) - **Cortine alberate da proteggere** (v. art. 32)

u) **Piazze pedonali**

tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati e attrezzati a seconda delle loro dimensioni;

potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1:2000 ferme restando le quantità di P.R.G.; in caso di progettazione o disposizioni comunali, una quota pari al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.

v) **Viabilità di progetto**

indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali.

z) **Piste ciclabili**

si tratta di percorsi, il cui tracciato è indicativo, che collegano punti significativi all'interno del territorio comunale. Saranno risolti in fase progettuale tenendo presente di separarle dalla viabilità automobilistica.

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali e piazze pedonali, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n. 384 del 27/04/1978.

Vedasi anche art. 30 d) relativamente alla

- pista ciclabile stradale
- pista ciclabile fuoristrada.

## **ART. 23 - TIPOLOGIE EDILIZIE**

Gli elementi espressi nei grafici 1:2000 sono indicativi per forme, dimensioni e ubicazione.

Dovranno, in ogni caso, essere mantenute nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, ed essere codificate nello strumento urbanistico attuativo.

### **1) Conseguente all'antica**

il tipo edilizio e le soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti planoaltimetrici e per la prosecuzione degli elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte dal P.R.G. in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta. Altezze da determinarsi in funzione di quelle degli edifici esistenti e planimetrie massime entro i limiti grafici di P.R.G. Volumetrie da quantificarsi come risultato dei parametri precedenti.

### **2) Isolata o unifamiliare**

tipo edilizi per i quali verranno applicate le norme generali di zona o le prescrizioni di strumento urbanistico attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in bifamiliari o a schiera delle volumetrie risultanti, per un massimo di 4 unità.

### **3) Bifamiliari**

tipi edilizi comparti verticali e/o orizzontali comuni: applicazione delle norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo: sono sempre ammessi gli accorpamenti in schiere delle volumetrie risultanti, con un massimo di 6 unità contigue.

### **4) Schiera**

tipi edilizi determinanti da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); è ammessa l'interruzione (minimo m 2) tra parti con pareti cieche e con minimo di 4 unità; applicazione degli indici di zona o le prescrizioni di strumento urbanistico attuativo.

### **5) In linea, a cortina, a corte**

edifici continui, con numero di piani prescritto in sottozona, o nello strumento urbanistico attuativo. Caratterizzati da elementi di connessione fisica tra le parti del complesso.

Edificazione con intervento preventivo secondo gli indici di P.R.G.

Edificazione diretta con adeguamento agli allineamenti, altezza dei piani fuori terra (emergenti dalla strada più alta) come indicato in repertorio.

### **6) A blocco**

tipo edilizi risultanti dalla applicazione di zona o sottozona, costituenti complessi prevalentemente polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre

tipologie.

Altezze minime: pari a 3 piani emergenti dalla strada, a maggior quota altimetrica.

Distanze dalla strada: secondo P.R.G.

Distanze minime dai confini: m 5 o a confine

In caso di nuovi interventi, applicazione degli indici di zona o delle prescrizioni di strumento attuativo.

## **ART. 24 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Le tavole di progetto della serie 13.3 individuano le zone, le sottozone od anche i lotti singoli nei quali l'edificazione è subordinata a particolari prescrizioni condizionanti l'intervento stesso. Tali prescrizioni particolari - graficizzate in P.R.G. - sono:

### **1) Indagine geologica preventiva:**

per le zone individuate dalla specifica grafia devono essere verificate preventivamente, attraverso opportune indagini geo-fisiche, la natura e la portanza dei terreni, tramite l'approfondimento a scala adeguata dei temi affrontati nelle tavole di indagine al P.R.G. e sulla tav. di progetto - Tav. 13.1 - Tav. 13.3b.

### **2) Indagine archeologica preventiva:**

interessa le zone delimitate nelle tavole di P.R.G. ove siano presumibili rinvenimenti di reperti archeologici (strade del graticolato romano). Essa dovrà verificare, attraverso le opportune documentazioni storiche e gli eventuali scavi di assaggio, la presenza di elementi di rilevante interesse archeologico.

E' fatto obbligo in caso di reperimento di materiale di interesse archeologico, sospendere i lavori e comunicare il ritrovamento alle competenti autorità.

### **3) Indagine storica preventiva.**

in tutte le aree oggetto di Piano di Recupero o Piano Particolareggiato è obbligatoria la redazione di un'indagine storica preventiva, da allegare agli elaborati di cui all'art. 12 e 15 della L.R. 61/85.

### **4) Modifiche e interventi nel sistema idrografico**

Qualsiasi modifica al sistema idrografico, comprese modifiche di arginature, tombamenti, modifica degli scoli esistenti, realizzazione di ponti, deve essere sottoposta ad autorizzazione del Sindaco, sentito parere favorevole della Commissione Edilizia ed ottenere il nulla osta del Consorzio di Bonifica competente, nonché l'autorizzazione/concessione dell'ufficio del Genio Civile.

Poiché le problematiche maggiori dell'intero territorio sono legate alle difficoltà di deflusso delle acque superficiali in corrispondenza di eventi meteorologici eccezionali, è indispensabile che lungo i corsi d'acqua individuati nella Tav. 13.3 venga lasciata una fascia operativa di m. 4, al fine di permettere le manutenzioni ordinarie e straordinarie eseguite dagli enti competenti.

Per quanto riguarda l'idrografia superficiale minore che assume una fondamentale importanza ai fini di prolungare i tempi di corrivazione in occasione di eventi di piena, nella zona agricola individuata nel P.R.G. è vietata la chiusura o l'interramento dei fossi poderali; il tombinamento

di tali affossature è autorizzabile esclusivamente per consentire l'accesso alle proprietà private e solo per il tratto strettamente necessario per tale funzione, previo indispensabile nulla-osta idraulico del competente Consorzio di Bonifica.

## **5) Scarichi**

Qualsiasi scarico diretto, attuato tramite affossature private, che convogli liquami di qualsiasi genere, diverse da quelli piovani, nei corsi d'acqua individuati nella planimetria Tav. 13.1.a - Tavola del paesaggio e della valenza ambientale, deve essere autorizzato a norma dell'art. 15 della L.R. 08/01/1981, n. 1 dal Consorzio di Bonifica competente per il territorio. Resta valido l'obbligo di autorizzazione ULS per tutti gli scarichi che non vengano immessi nelle fognature comunali.

## **6) Norme di cantiere**

In caso di cantieri edili che interessino alberature da mantenere e/o proteggere si dovranno osservare le seguenti indicazioni:

- a) proteggere i tronchi da urti accidentali con assi o staccionate apposite;
- b) proteggere gli apparati radicali dal costipamento dovuto a mezzi di cantiere, almeno per una superficie pari a quella definita dalla proiezione della chioma degli alberi sul terreno. Utilizzare apposite staccionate in legno o in rete metallica;
- c) evitare in ogni modo di alterare il profilo del terreno con riporto o asportazione di materiale nell'area occupata dagli apparati radicali;
- d) nel caso di interferenza dei rami o delle radici con le attività di cantiere, affidarsi a tecnici esperti per valutare le più opportune modalità d'intervento.

## **7) Interventi di arredo per le aree scoperte delle zone residenziali**

I gazebi scoperti, i pergolati, i berceaux, anche se non costituiscono superficie coperta ai sensi del precedente art. 4, debbono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: mt. 1.50
- altezza massima: mt. 3.00
- sup. max: 40% della superficie coperta.

Sono sempre ammesse cassette in legno nel rispetto del rapporto di copertura di cui sopra con una superficie non superiore a mq. 10 ed una altezza non superiore a ml. 2.40.

Sono ammesse solo coperture ombreggianti (tele, tende, ecc.).

## **8) Monetizzazione degli standards nelle zone di completamento (Residenziali e produttive)**

In queste zone - ove sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli standards ex D.M. 2 aprile 1968 nell'area oggetto dell'intervento edificatorio (ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, piani di recupero, ecc.) è ammessa la relativa monetizzazione a condizione:

- che le quantità di tali aree a standards siano previste nel dimensionamento di P.R.G.;
- e che le stesse siano, comunque, reperibili in zone contigue all'intervento edilizio.

## **ART. 25 - PRELIEVO IDROPOTABILE**

Tutte le acque reflue di origine civile, industriale e agricola, non dovranno essere scaricate direttamente nel sottosuolo e nelle falde acquifere sotterranee, secondo quanto previsto dalla legge statale 319/76 e successive modificazioni.

Qualunque prelievo di acqua dal sottosuolo è assoggettato a preventiva autorizzazione del Genio Civile (T.U. delle acque 1904).

Inoltre tutti coloro che provvedono autonomamente all'approvvigionamento idrico devono provvedere all'installazione e al buon funzionamento di idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate e farne denuncia ai competenti uffici della Provincia, dei Consorzi e dei Comuni, con periodicità non superiore all'anno ( art. 10 L. 650/79).

Il responsabile del settore igiene e sanità pubblica competente definirà il grado di accettabilità delle acque e stabilirà gli adeguati sistemi di depurazione ai sensi della L.R. 33/85.

## **ART. 26 - STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE**

La materia è regolata dal provvedimento del Consiglio Regionale n. 1068 del 16/03/1990, dalla L.R. 29/06/1988, n. 33 e dalla L.R. 08/01/1991, n. 2.

## **ART. 27 - REPERTORIO NORMATIVO**

Le presenti norme sono integrate da uno specifico repertorio normativo, suddiviso per sottozona e riportante i parametri per l'edificazione e le dimensioni di massima ricavate dalle analisi dello stato di fatto e dalle tavole di progetto.

Le dimensioni Planimetriche, nelle zone di completamento residenziali (B, C1) e produttive (D1, D2, D3), risultano, perciò, indicative e andranno verificate, attraverso l'applicazione delle generalità delle norme, del regolamento e dei parametri di sottozona alle quantità reali e ai casi specifici, in sede di progettazione edilizia ed urbanistica, tenuto conto dei parametri e delle previsioni delle tavole di P.R.G.

Nelle zone residenziali (C2) o produttive (D1 - D2 - D3) di nuova formazione le dimensioni espresse dai repertori (volume di progetto e/o superficie coperta) sono, invece, le massime consentite.

Inoltre si allega un Capitolo Normativo relativo alla Tavola del paesaggio e delle valenze ambientali (TAV. 13.1.a).

## **ART. 28 - AREE URBANIZZATE**

Le nuove aree urbanizzate confinanti con le aree rurali, dovranno essere delimitate da alberature nel lato o nei lati a confine con il territorio rurale stesso. In particolare le aree per insediamenti produttivi poste a Nord del capoluogo vanno delimitate con doppia fila di alberi ad alto fusto con funzione di raccordo paesaggistico nonché di filtro tra la zona artigianale stessa ed il territorio rurale circostante.

## **ART. 29 - PARCO NATURALE DEL TERGOLA**

In queste aree l'azione di Regione, Provincia e Comune è volta a garantire gli obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano gli ambiti stessi. In questo ambito, con specifici programmi, si dovranno definire le opportune misure per garantire la permanenza delle configurazioni tipiche del paesaggio (alberature di confine, terrazzamenti, stagni, sorgenti, trame arative, ecc.) e l'arricchimento dell'ambiente attraverso interventi che prevedono il rinforzo o la creazione di quinte arboree - arbustive autoctone lungo il perimetro delle zone coltivate, delle zone umide e dei corsi d'acqua al fine di pervenire ad una maggiore articolazione del paesaggio che permetta tra l'altro la ricostruzione di habitat residui per specie animali e vegetali tipiche del paesaggio agrario storico che l'assetto monocoltura tende a far scomparire.

Il programma o variante al P.R.G. dovrà prevedere inoltre opportune misure per il controllo e l'abbattimento dei tassi di inquinamento agricolo dovute alla emissione di pesticidi, diserbanti e fertilizzanti di sintesi, favorendo con incentivi l'applicazione dell'agricoltura biologica e tradizionale.

Negli edifici rurali individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 si potranno infine predisporre interventi atti a consentire l'inserimento di attività turistico-ricreative compatibili con il rispetto dell'ambiente e delle attività agricole zootecniche in atto (attività agrituristiche, attività di artigianato tradizionale di matrice agricola, formazione di percorsi ciclopedonali nell'ambiente rurale, musei della civiltà contadina, ecc.).

Fino all'approvazione della variante specifica al P.R.G. per l'edilizia esistente o nuova edificazione valgono le norme delle sottozone "E" di appartenenza.

## **ART. 30 - VERDE PUBBLICO-ATTREZZATO - PERCORSI**

- a) Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato si potranno organizzare percorsi vita con attrezzature adeguate.
- b) All'inizio ed alla fine dei percorsi vita naturalistici si dovranno creare barriere atte ad impedire l'ingresso a veicoli motorizzati.
- c) I ponti pedonali e ciclabili del percorso vita del fiume Tergola dovranno essere realizzati con prevalenza del legno e non potranno avere una larghezza superiore a m. 3.50.
- d) La pista ciclabile stradale potrà essere realizzata sulla fascia di rispetto stradale con le dimensioni previste dal codice della strada.  
Dovrà essere inoltre opportunamente segnalata e protetta dal traffico stradale con opportune transennature.  
La pista ciclabile fuori strada dovrà essere in terra battuta o con fondo comunque diverso dall'asfalto.
- e) Il percorso storico a livello comprensoriale interessa più comuni contigui il territorio del Comune di Villa del Conte. Dovranno essere opportunamente segnalati gli edifici monumentali del "percorso storico" con tabella fondo giallo riportante il nome originario del monumento e l'epoca di costruzione.

Fino all'approvazione della variante specifica al P.R.G. per l'edilizia esistente o nuova edificazione valgono le norme della Zona "E" di appartenenza.

**ART. 31 - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA (ART. 19 PTRC)  
SORGENTI - CORSI D'ACQUA - LE RISORGIVE**

Le tavole di P.R.G. affinano i perimetri delle "aree di tutela paesaggistica" normate dall'art. 19 di PTRC.

Tali aree sono vincolate ai sensi delle leggi 1497/1939 e 431/1985.

Il P.R.G. individua le sorgenti, le risorgive e i corsi d'acqua.

- a) Le sorgenti d'acqua viva individuate nella Tavola 13.3 ed altre eventualmente esistenti sul territorio sono soggette a vincolo di protezione.  
Nel raggio di ml 50 dalle suddette non potranno esserci fognature a dispersione o comunque nessun scarico a fondo perduto che risulti inquinante.
- b) Lungo i corsi d'acqua della Tavola 13.1a. si istituisce una fascia di rispetto della profondità indicata con apposita grafia e comunque di almeno 15 m dal ciglio esterno o dall'argine.  
All'interno di tale fascia non potranno sorgere nuove edificazioni e gli eventuali scarichi devono essere autorizzati come previsto dall'art. 13 delle presenti N.T.A.
- c) Gli scarichi civili ed industriali degli edifici situati a Nord della linea delle prerisorgive non convogliati su rete fognaria comunale dovranno adeguarsi alle prescrizioni riportate su Regolamento Edilizio art. 61.

**ART. 32 - CORTINE ALBERATE DA PROTEGGERE**

Cortine alberate da proteggere sono indicate nella Tavola 13.1a. con apposita simbologia. Esse godono di protezione paesaggistica, non potranno essere estirpate ma solo potate o comunque sostituite da piante indigene o uguali alle esistenti.

Nel caso che piante arboree si trovassero in prossimità dei corsi d'acqua individuati nella Tav. 13.1.a e qualora dovessero essere abbattute e sostituite, le nuove verranno poste a distanza di almeno m. 4.00.

**ART. 33 - ZONE ARCHEOLOGICHE VINCOLATE AI SENSI DELLA L. 1089/39 E  
431/85 (ART. 27 PTRC)  
AGROCENTURIAZIONE (ART. 28 PTRC)  
STRADE ROMANE**

Il P.R.G. (Tav. 13.1.a) individua ed affina i perimetri delle "Zone archeologiche vincolate ai sensi della L. 1089/39 e 431/85.

All'interno dell'"Agrocenturiazione" di cui all'art. 28 di P.T.R.C., il P.R.G. individua le "strade romane".

Per tali zone valgono le disposizioni ex art. 28 P.T.R.C. (Paragrafo A).

Le antiche strade corrispondenti al "graticolato romano" dovranno essere opportunamente segnalate con tabella a fondo giallo riportante il numero del Cardo-Decumano attribuito.

Le nuove recinzioni affacciate su tali strade dovranno essere realizzate con siepe alta m. 1.50 e rete metallica o cancellate in ferro con sfondi colore verde. Lo zoccolo in cls non potrà superare mt. 0.50: complessivamente la recinzione (rete + zoccolo) non potrà superare l'altezza di mt. 1.80, fanno eccezione le pilastrature ed i cancelli d'ingresso pedonali/carrai per un'altezza non superiore a m. 2.50.

## **ART. 34 - I MULINI**

I mulini sul fiume Tergola potranno essere recuperati anche con interventi di recupero radicale inteso a mettere in evidenza la struttura originaria nonché il contesto ambientale.

Le destinazioni d'uso potranno essere di tipo socio-culturale (biblioteca - mostra - museo degli attrezzi agricoli, ecc.), commerciale-artigianale, ristoro, ecc.

## **ART. 35 - EDIFICI RURALI**

Gli edifici rurali individuati ai sensi dell'art. 10 Legge 24/85 elencati e schedati in apposita documentazione sono soggetti a tre gradi di vincolo di cui all'art. 6.1 a seconda dell'importanza dell'edificio, della tipologia, dello stato di conservazione, dell'inserimento nel paesaggio rurale, ecc.

Nell'elenco allegato alla schedatura sono riportati i numeri d'individuazione riferiti alla Tav. 13.1.a nonché il numero del tipo di vincolo assimilabile all'art. 6.1 delle presenti Norme.

Gli interventi sull'edificato in zona rurale debbono essere conformi a quanto previsto nell'articolo 47 del Regolamento Edilizio.

## **ART. 36 - NORME PER LE STRUTTURE COMMERCIALI DI VENDITA L.R. 37/99**

### AMPLIAMENTI

Agli effetti del D.Lgs n° 114/98 e della legge regionale n° 37/99, l'ampliamento della superficie di vendita di un esercizio di vicinato può essere effettuata, nel rispetto degli standard urbanistici, sino al raggiungimento del limite massimo di mq. 150 con comunicazione al Comune.

L'ampliamento della superficie di vendita di un esercizio di media struttura operante alla data del 09.05.2000 di entrata in vigore della programmazione comunale (delibera di C.C. n° 12 del 09.05.2000), è consentito fino ad un massimo di 800 mq. nelle zone A - B - C1 - C2 - D a specifica destinazione commerciale.

### ACCORPAMENTI E CONCENTRAZIONI

L'autorizzazione alla vendita per un esercizio di media struttura di vendita derivante dalla concentrazione o dall'accorpamento di più esercizi di medesima titolarità, non può superare il limite pari ad una superficie massima di mq. 800.

In deroga alla programmazione comunale può essere rilasciata l'autorizzazione alla vendita di una media struttura derivante dalla concentrazione di almeno quattro o dall'accorpamento di più esercizi tutti autorizzati ai sensi della legge 426/71, da insediare nella zona di P.R.G. A - B - C1 - C2 - D a specifica destinazione commerciale, assoggettata all'osservanza delle seguenti condizioni e modalità, e cioè:

- il limite dimensionale per i singoli punti vendita che si intendono concentrare o accorpare è previsto nel limite massimo di 800 mq.;

- in caso di concentrazione gli esercizi devono essere almeno quattro, mentre in caso di accorpamento gli esercizi devono essere almeno due; in entrambi i casi ciascun esercizio dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti:
  1. tutti gli esercizi devono essere stati autorizzati ai sensi della Legge n° 426/71;
  2. l'autorizzazione deve contenere almeno una delle tabelle di largo e generale consumo come definite dall'art. 31, comma 3 del D.M. n° 375/88 - I, II, VI, VIII, IX;
  3. gli esercizi devono essere rimasti aperti al pubblico da almeno tre anni in forma continuativa precedentemente alla data di presentazione della domanda di concentrazione o accorpamento. Nel calcolo dei tre anni richiesti può essere computato anche l'eventuale periodo di sospensione per sei mesi in caso di trasferimento o subingresso;
  4. l'impegno formale dei richiedenti al reimpiego di tutto il personale dei preesistenti esercizi concentrati o accorpati;
  5. la concentrazione e l'accorpamento non danno diritto a premi di superficie: la superficie finale sarà al massimo pari alla somma delle superfici concentrate o accorpate, e comunque entro il limite di cui 800 mq.

In caso di rilascio di nuova autorizzazione per concentrazione o accorpamento, i titoli autorizzativi dei preesistenti esercizi sono revocati.

#### TRASFERIMENTI

Il Comune è da considerarsi come zona unica.

Il trasferimento di esercizi di medie strutture di vendita è libero e avviene su domanda in bollo e l'esercizio è subordinato al rilascio di una nuova autorizzazione. Il trasferimento deve avvenire nel rispetto delle zone di P.R.G. A - B - C1 - C2 - D a specifica destinazione commerciale, con l'osservanza degli standard previsti dalle norme urbanistiche in vigore.

#### NUOVE APERTURE

Il rilascio di autorizzazione comunale per una nuova apertura di esercizio di media struttura di vendita è subordinato alla conformità delle previsioni urbanistiche contenute nel vigente P.R.G., in particolare per le aree a parcheggio dovranno essere garantiti i valori minimi per ogni zona omogenea individuati dagli artt. 13 e 14 della legge regionale n° 37/99 e secondo i criteri indicati nella circolare regionale n° 23 del 21.12.1999.

Vengono stabiliti quali termini quantitativi fissi per l'accoglimento delle richieste di nuove aperture all'interno del territorio comunale nelle zone A - B - C1 - C2 - D a specifica destinazione commerciale, di P.R.G.:

- l'apertura di n° 2 (due) esercizi di media struttura fino ad un massimo di 400 (quattrocento) mq., non ampliabili durante il periodo di efficacia della normativa programmatica di cui alla delibera di C.C. n° 12 del 09.05.2000.

#### **ART. 37 - CRITERI, OBBLIGHI, DIVIETI E CONDIZIONI PER L'INSTALLAZIONE E GESTIONE DELLE STAZIONI RADIO BASE PER TELEFONIA CELLULARE**

DLS 4.9.2002, n° 198.

All. B

SCHEMA DI CONVENZIONE  
(ART. 13 delle N.T.A. del P.R.G.)

CONVENZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 13 DELLE NORME  
TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO P.R.G.  
REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI VILLA DEL CONTE      PROVINCIA DI PADOVA

Tra il Segretario Comunale,

che agisce in questo atto nella sua qualità di legale rappresentante del Comune di Villa del Conte, all'uopo autorizzato con deliberazione di Giunta Municipale N. .... in data ....., esecutiva a tutti gli effetti;

e il sig. .... che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta ..... all'uopo autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione ..... N. .... in data ..... che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "La Ditta".

PREMESSO CHE:

- le norme dello strumento urbanistico vigente stabiliscono modalità e criteri per il rilascio delle concessioni a costruire per l'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività produttiva, ricadenti in zona rurale da confermare.

- La Ditta ha presentato istanza al comune per ottenere la concessione del diritto a costruire su una area di sua proprietà, più avanti individuata nelle sue coerenze catastali, un ampliamento dell'azienda esistente.

- Il rilascio della concessione è subordinato alla stipula della convenzione prevista dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale art. 13 "interventi su edifici produttivi esistenti".

- I presupposti della convenzione devono essere:

a) esigenza documentata di:

- 1) riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva aziendale;
- 2) aumento del numero degli addetti;
- 3) igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
- 4) applicazione delle leggi vigenti;

b) rispetto dei parametri edilizi di legge;

c) destinazione a parcheggio e/o verde privato di almeno il 10% della superficie del lotto di pertinenza;

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione,

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Viene dato atto che sull'area censita del Comune di Villa del Conte al Foglio ..... mappali ..... della superficie di mq. .... catastali e mq. reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato destinato ad attività di produzione industriale (o ad attività commerciale) in essere fin dal 1° ottobre 1983.

Art. 2) Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 è destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune a "Zona Territoriale Omogenea" e che la stessa area non è destinata a pubblici servizi.

Art. 3) La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto, per cui chiede la concessione a costruire, acquisito agli atti del Comune al N. .... di prot. gen. in data ..... entro tre anni dal rilascio della concessione, ed ad iniziare i lavori entro 18 + 12 (diciotto più dodici) mesi.

Art. 4) La Ditta si impegna a portare il numero complessivo degli addetti, attualmente di ..... a ....., entro mesi ..... dal rilascio della licenza di agibilità per l'ampliamento di cui al citato progetto.

Art. 5) Viene dato atto, con il conforto del parere della Commissione Edilizia N. .... in data ..... che:

1) la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo (commerciale) esistente, alla data del ..... è di mq. ...., come già detto al precedente articolo 1;

2) la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq. .... (di cui mq. .... adibiti a residenza del custode);

3) la superficie lorda del progettato ampliamento è di mq. .... della superficie lorda dell'immobile esistente (di cui mq. .... per residenza del custode);

4) la superficie lorda dell'immobile esistente mq. .... sommata a quella dell'ampliamento in progetto di mq. ...., forma un totale di mq. ...., che è inferiore al ..... della superficie del lotto, di cui al punto 1 del presente articolo.

Art. 6) La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area della superficie di mq. ...., pari al ..... della superficie del lotto, a ....., ed a sistemare tale area a proprie cura e spese;

Art. 7) La Ditta a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fidejussoria n. .... del ..... dell'Istituto articolata nei seguenti tempi ed importi:

a) per rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6 relativi all'ampliamento, £. .... (lire ..... ) per un periodo di quattro anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune;

Art. 8) La Ditta si impegna a versare per il rilascio della concessione edilizia il corrispettivo del diritto a costruire, relativo all'incidenza delle spese di Urbanizzazione Secondaria determinato il £. .... e delle spese di Urbanizzazione Primaria in £. ...., inoltre la ditta medesima si impegna a propria cura e spese allo smaltimento e trattamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi inerenti alla propria attività come previsto dall'art. 10 della legge 10/1977 e leggi vigenti in materia.

Art. 9) Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre la Ditta, i suoi successori aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del signor conservatore da ogni analoga responsabilità.

Art. 10) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare della legge 1.06.1943 n. 666 e 28 gennaio 1977 n. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.