COMUNE DI
SAN GIORGIO IN BOSCO

P.R.G.

Elaborato

Scala

Norme Tecniche di Attuazione

IL SINDACO

Renato Roberto Miatello

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

geom. Maurizio Bergamin

IL PROGETTISTA

arch. Silvano De Nardi

Variante 35

Variante parziale - art. 50 comma 4 lett. i), l) L.R. 61/85

Aggiornamento cartografico per assunzione nuova base cartografica e ricognizione zone di interesse comune

Elaborato adeguato alle seguenti varianti:

Variante 8 - D.G.R.V. 3700 del 28/11/2003
Variante 11 - D.C.C. 43 del 08/10/2002
Variante 13 - D.G.R.V. 2184 del 16/07/2004
Variante 14 - D.G.R.V. 3252 del 16/10/2007
Variante 16 - D.C.C. 19 del 28/04/2005
Variante 17 - D.G.R.V. 2584 del 16/09/2008
Variante 18 - D.G.R.V. 2970 del 14/10/2008
Variante 19 - D.C.C. 6 del 28/01/2005
Variante 20 - D.G.P. 306 del 23/12/2010
Variante 21 - D.C.C. 20 del 28/04/2005
Variante 22 - D.C.C. 42 del 26/09/2006
Variante 23 - D.C.C. 67 del 03/12/2007
Variante 24 - D.C.C. 10 del 08/05/2007
Variante 25 - D.C.C. 45 del 26/09/2007
Variante 26 - D.C.C. 5 del 14/01/2008
Variante 27 - D.C.C. 14 del 04/04/2008
Variante 28 - D.C.C. 43 del 06/08/2008
Variante 29 - D.C.C. 51 del 29/09/2008
Variante 30 - D.C.C. 52 del 29/09/2008
Variante 31 - D.C.C. 24 del 21/04/2009
Variante 32 - D.C.C. 25 del 21/04/2009
Variante 33 - D.C.C. 66 del 25/09/2009
Variante 34 - D.C.C. 41 del 10/09/2010

ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO E TECNICO:

Studio Giotto
Architettura e Urbanistica

arch. Giancarlo Ghinello - arch. Francesco Calgaro
P.zza Martin Luther King 26 - 35030 Rubano (PD)

marzo 2011

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Le presenti Norme si intendono sostitutive di tutte le precedenti normative e sono conformi alla normativa urbanistica nazionale e regionale.

Le presenti norme si intendono integrate dalle “azioni di mitigazione” contenute nelle “Valutazioni d’incidenza” di cui alla D.G.R. 1662/2001 e alla D.G.R. n. 2584 del 16.09.2008; dalle “prescrizioni” contenute nella “Valutazione di compatibilità idraulica” ex D.G.R. 3637/2002; dalle prescrizioni riportate nel parere del Genio Civile con nota prot. 24290/4607 del 17.01.2005.

DISCIPINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale, riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali, concernenti le operazioni di salvaguardia e protezione dell'ambiente e le operazioni di corretta trasformazione del territorio stesso.
Le norme di attuazione del P. R. G., esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

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

2.1.
Le presenti norme fanno parte integrante, come elaborato B del Piano Regolatore Generale del Comune di San Giorgio in Bosco (Padova) che, agli affetti delle previsioni, risulta così composto:

Elab.	13.1	-	ZONIZZAZIONE scala 1:5000
"	13.2	-	RETI TECNOLOGICHE scala: 1:5000
"	13.3.1	-	PROGETTO ZONA SIGNIF. S.GIORGIO IN BOSCO: scala 1.2000
"	13.3.2	-	PROGETTO ZONA SIGNIFICATIVA DI PAVIOLA: scala 1:2000
"	13.3.3	-	PROGETTO ZONA SIGNIF.S.ANNA MOROSINA: scala 1:2000
"	13.3.4	-	PROGETTO ZONA INDUSTIALE NORD: scala 1:2000
"	13.3.5	-	PROGETTO ZONA SIGNIFICATIVA DI LOBIA: scala 1:2000
"	14	-	VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO
"	A	-	REGOLAMENTO EDILIZIO
"	B	-	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
"	C	-	REPERTORIO NORMATIVO
"	D	-	RELAZIONE ILLUSTRATIVA: stato di fatto, progetto, situazione demografica e socio economica

2.2
Fanno parte, invece, della fase conoscitiva e analitica gli elaborati contraddistinti dai numeri da 1.1 a 12.a; essi sono, suddivisi per temi, i seguenti:

1	1.1	AMBITI AMMINISTRATIVI SOVRACOMUNALI
2	1.2	AMBITI AMMINISTRATIVI COMUNALI
3	2	ANALISI STORICA DELL'INSEDIAMENTO
4	3	PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE
5	4	MOSAICO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI VIGENTI
6	5	PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE COMUNALE IN ATTO
7	6.1	DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI DELL'EDIFICATO
8	6.2a	CLASSI DI ETA' DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI
9	6.2b	NUMERO DEI PIANI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI

10	6.2c	TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI
11	6.2d	DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI ALLOGGI
*	6.3	ATTIVITA' E STRUTTURE PRIMARIE
12	6.4	ATTIVITA' ED ATTREZZATURE SECONDARIE
13	6.5	ATTIVITA' ED ATTREZZATURE TERZIARIE
14	7	INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO
15	8	OPERE DI URBANIZZAZIONE - INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE A RETE
16	9	OPERE DI URBANIZAZIONE - SEVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE
°	10.1	CARTA GEOMORFOLOGICA
°	10.2	CARTA GEOLITOLOGICA
*	10.3	CARTA DELLA CLASSIFICAZIONE AGRONOMICA DI TERRENI
°	10.4	CARTA IDROGEOLOGICA
*	10.5	CARTA DELLE COLTURE INTENSIVE E DI PREGIO
*	10.6	CARTA DELLA TUTELA DEGLI INVESTIMENTI E DELL'INTEGRITA' DEL TERRITORIO
*	10.7	CARTA DELLA CLASSIFICAZIONE SOCIO-ECONOMICA DELLE AZIENDE AGRICOLE
°	10.8	CARTA DELLE ATTITUDINI COLTURALI
°	10.9	CARTA DELLE PENALITA' AI FINI EDIFICATORI
17	11	VINCOLI E SERVITU'
18	12	BENI CULTURALI
	12.a	SCHEDE "A-B-C-D-G " DI RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE – INDAGINE SULLE ATTIVITA' PRODUTTIVE-COMMERCIALI

° tavole allegate alla Relazione Geologica
* tavole allegate alla Relazione Agronomica

2.3
Nel caso di contraddizioni di previsioni tra il testo delle norme e gli elaborati grafici prevale quanto contenuto nel testo normativo.
Nel coso di contrasto di previsione tra elaborati grafici prevalgono le previsioni dei grafici a scala maggiore (es.: scala 1:2000 prevale su scala 1:5000).
Nel caso di contrasto tra gli elaborati grafici e la relazione prevalgono le previsioni degli elaborati grafici.
Nel caso di contrasto tra norme generali e norme specifiche prevalgono quest'ultime.

2.4
Quando nella presente normativa si richiama il concetto di edifici esistenti, si intende, salvo diversa specificazione, quelli esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. .

2.5. – ZONE SIGNIFICATIVE
2.5.1.
Per le aree di espansione ed in tutte le zone perimetrate nelle tavole di progetto come soggette ad intervento urbanistico preventivo le "caratteristiche degli interventi" indicate nella legenda degli elaborati grafici in scala 1:2000, riferite alle tipologie architettoniche, sono da considerarsi indicative.
La qualificazione tipologica e formale degli insediamenti edilizi verrà definita di volta in volta dallo

strumento urbanistico attuativo del vigente P.R.G..

2.5.2. –RIFERIMENTO CARTIGLIO SPECIFICO
Per ogni nucleo significativo, le singole zone e sottozone fanno riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il repertorio normativo specifico, dello stato di fatto e di progetto del P.R.G..

Art. 3 – MODI DI INTERVENTO

Qualora nel repertorio normativo di P.R.G. le superfici territoriali, le superfici coperte e le volumetrie indicate per l'esistente risultassero difformi dalle misure reali rilevate, saranno da applicare, per gli interventi di progetto, le quantità derivanti dall'applicazione dell'indice territoriale espresso dal Repertorio normativo medesimo.

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

3.1. – Intervento diretto

E' consentito nelle aree di completamento e in tutti i casi nei quali l'area:

- Sia dotata di opere di urbanizzazione primarie essenziali;
- Non sia sottoposta a prescrizione di Strumento Urbanistico Attuativo;
- Non esistono deroghe ad altezze e distanze previste dalle norme generali di zona.

L'edificazione dei singoli lotti è consentita previa presentazione di un progetto e successivo rilascio di concessione ad edificare.

3.2. – Strumento Urbanistico Attuativo obbligatorio

E' consentito nelle aree di espansione e in tutte le zone perimetrate nelle tavole di progetto come soggette ad intervento urbanistico preventivo.
La presentazione di un progetto edilizio è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'area perimetrata del P.R.G. .
L'attuazione di questi strumenti può avvenire anche per stralci in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa regionale e nazionale.
La progettazione urbanistica dovrà altresì riguardare, pure se indicativamente, l'intero comparto definito dal P.R.G., specificando gli elementi che dovranno essere tenuti a base delle future progettazioni (allineamenti, materiali, spazi pubblici, distanze, disegno urbano, ecc.)

Progettazione unitaria

Nelle zone delimitate dal perimetro di progettazione unitaria (Tav. 13.3), i progetti urbanistici ed edilizi svilupperanno proposte per l'intera area indicata dal P. R. G. .
Gli elaborati grafici dovranno essere redatti in scala non inferiore a 1:500, per i progetti urbanistici, e 1:200 per quelli edilizi.
Le proposte elaborate in conformità a quanto previsto al comma precedente saranno recepite dall'Amministrazione Comunale che le considererà base per le successive richieste ed attività edilizie ed urbanistiche e, quindi, elementi di guida per la definizione di un complessivo disegno urbanistico e architettonico.
L'attuazione potrà avvenire anche per stralci nel rispetto di un Piano Guida preventivamente approvato.

Piano Guida

Per aree di considerevoli dimensioni è ammesso operare per stralci funzionali nel rispetto di un piano guida preventivamente approvato dal Comune, che definisca e coordini gli ambiti relativi a ciascuno stralcio.

Si considerano Strumenti Urbanistici Attuativi :

3.2a. – Piano Particolareggiato

Questo strumento dovrà contenere tutti gli elaborati e le analisi prescritti nella L.R. n. 61/85 e nel Regolamento Edilizio.

3.2b. – Piano per l'Edilizia Economica Popolare

Questo strumento è redatto ai sensi della Legge 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni. E' fatto salvo quanto previsto dall'art.13 della L.R. 61/85.

3.2c. - Piano per insediamenti produttivi

Questo strumento è redatto ai sensi della Legge n. 865/1971, e potrà essere applicato a tutte le aree produttive elencate nel presente P.R.G..

3.2d. – Piano di recupero di iniziativa pubblica

Questo strumento, previa delimitazione delle zone di degrado di cui all'art.27 della Legge n.457/1978, consentirà il recupero totale o parziale delle volumetrie esistenti, come indicate nei grafici e nel repertorio di P.R.G., consentendo anche eventuali integrazioni tecnico-volumetrico, necessarie alla trasformazione e all'inserimento di aree e edifici nel contesto urbano limitrofo. 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 documentabile) anche con forme e funzioni diverse dalle precedenti.

3.2e. – Piano di recupero di iniziativa privata

Valgono le stesse modalità e prescrizioni dei Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica .
Il P. di R. privato potrà essere esteso alla sola unità minima di proprietà, ferma restando la proposta di soluzione progettuale per l'intera zona di degrado.

3.2f. – Piano di lottizzazione

Il piano di lottizzazione del comparto di cui all'art.18 Legge n. 61/85 svilupperà le quantità globali stabilite per la zona o la sottozona .
Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuale di verde, caratteri dell'edificazione, ecc.) con la possibilità di variare, previa analisi delle zone limitrofe e delle preesistenze, con adeguata documentazione (foto, relazione illustrativa, indicazioni tipologiche) gli elementi di previsione di P.R.G., ferme restandole capacità globali (volumetriche o di superfice) espresse dal P.R.G. stesso.

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

e omogeneità alla zona stessa.

I verdi primari (di cui all'art.26 della L.R.61/85) interni alla lottizzazione , qualora non raggiungessero i mq. 1.000 di superfice , verranno monetizzati come previsto dalla legislazione regionale.

3.2g. – Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica (P.I.R.U.E.A.), di cui alla L.R. n. 23/1999 in attuazione dell'art. 16 della L.S. n. 179/1992.

3.2h. – Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui all'art. 11 della L.S. n. 493/1993 e all'art. 8 della L.R. n. 23/1999.

3.2i. – Accordi di programma.

3.2l. – Ambiti territoriali di Perequazione Urbanistica.

a) generalità.

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Per "zone di perequazione" si intendono specifici ambiti territoriali urbani, individuati con idonea grafia e simbologia nella zonizzazione di P.R.G., ove il meccanismo perequato dovrà essere applicato nel modo più coerente ed univoco possibile.

Tali zone riguardano tre tipologie di aree, diversificate in funzione della loro localizzazione rispetto ai tessuti urbani ed ai sistemi ambientali limitrofi:
- le aree di perequazione strutturale (PS);
- le aree di perequazione integrata (PI);
- le aree di perequazione ambientale (PA).

All'interno dei singoli ambiti territoriali lo S.U.A. prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti; nuovi servizi; interventi di riqualificazione ambientale; attrezzature e servizi puntuali ed a rete.

Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia:
- parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria;
- parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

Le aree di perequazione sono, di norma, soggette a pianificazione attuativa di iniziativa privata; è facoltà dell'Amministrazione comunale, attraverso apposita deliberazione consiliare, fare ricorso ad un piano attuativo di iniziativa pubblica.

I singoli proprietari delle aree comprese negli ambiti partecipano in pro-quota all'attuazione (ovvero proporzionalmente alla proprietà goduta) ed all'edificabilità complessiva.

Lo stesso rapporto proporzionale viene applicato alle cessioni di aree pubbliche e/o di uso pubblico (aree a servizi).

Ai fini della presentazione al Comune della domanda di attuazione dell'intervento dovrà essere

ottemperato a quanto disposto dall'art. 60, comma 3, della L.R. n. 61/1985 in materia di formazione dello S.U.A. di iniziativa privata.

In questo caso dovrà essere garantito il rispetto, comunque pro-quota, degli indici, dei parametri ed oneri facenti capo ai proprietari dissenzienti. A tale scopo è previsto, all'atto di presentazione del primo strumento attuativo, un contestuale schema di assetto generale, definito "Piano Guida", esteso a tutta l'ambito territoriale di perequazione.

Gli strumenti attuativi sub-comparti dovranno adeguarsi a tale schema generale, salvo dimostrazione di soluzioni migliorative.

Nelle aree di perequazione oltre alla destinazione residenziale potrà essere consentita la compresenza di usi appartenenti alle funzioni commerciali e terziarie in stretto rapporto funzionale. La misura della destinazione non residenziale è definita in sede di S.U.A..

L'attuazione delle aree di perequazione avviene con riferimento alle seguenti definizioni:

- Superficie territoriale di zona soggetta a perequazione (STp)
  Individua la superficie territoriale alla quale si applicherà il meccanismo della perequazione.
  Il relativo perimetro può essere modificato e/o ridefinito rispetto alle indicazioni contenute nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. secondo le modalità stabilite dall'art. 11, comma 2, della L.R. n. 61/1985;

- Superficie edificabile privata (SEpr)
  Individua l'area sulla quale andrà concentrata l'edificazione (comparto edificatorio comprendente edifici e pertinenze): essa comprenderà la viabilità privata e pedonale relativa agli insediamenti, i parcheggi privati e le rampe di accesso agli stessi qualora siano previsti, dallo S.U.A., al piano interrato o seminterrato.

- Superficie edificabile pubblica (SEpu)
  Individua l'area sulla quale andrà concentrata l'edificazione (comparto edificatorio comprendente edifici e pertinente) pubblica, compresa la destinazione a P.E.E.P..
  In essa andrà, comunque, individuata la dotazione di parcheggi pubblici.

- Superficie a Servizi (Ss)
  Individua l'area che andrà ceduta al Comune e/o vincolata ad uso pubblico, da destinare a verde, nonché ad attrezzature e servizi.

b) modalità di attuazione.

L'attuazione della zona di perequazione dovrà avvenire:
- sulla scorta dello S.U.A. eventualmente inquadrato in un Piano Guida nel caso di attuazione per stralci;
- sulla scorta di una convenzione urbanistica per tramite della quale vengono definiti i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione e dell'edificazione, gli oneri di urbanizzazione e gli eventuali scomputi.

Per gli standard primari, comprensivi delle strade e dei percorsi pedonali e ciclabili, è richiesta la cessione delle aree e l'esecuzione delle opere senza corrispettivo in denaro, ovvero a scomputo degli oneri primari secondo quanto specificatamente disposto dall'art. 86 della L.R. n. 61/1985; per i servizi secondari è richiesta la cessione al Comune e/o vincolo di uso pubblico senza corrispettivo

in denaro nel rispetto della Convenzione.

Per quanto riguarda la superficie a servizi (Ss), calcolata al netto di quelli primari e secondari, la stessa andrà ceduta al Comune e/o vincolata all'uso pubblico.

L'ara a servizi di cui sopra e le eventuali opere eseguite, vanno scomputate sulla scorta della convenzione. Lo scomputo, rispetto all'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondari è effettuato sulla base del valore dell'area e delle eventuali opere, fermo restando che all'area, essendo ormai priva di qualsiasi potenzialità edificatoria, viene attribuito il valore agricolo base annualmente stabilito dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio; tale criterio va applicato anche nel caso dell'area a P.E.E.P..

Criteri di progettazione e di attuazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi.

Rispetto al P.R.G. gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale e sue varianti, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

Per gli standard primari, comprensivi delle strade e dei percorsi pedonali e ciclabili, è richiesta la cessione delle aree e l'esecuzione delle opere senza corrispettivo in denaro, ovvero a scomputo degli oneri primari secondo quanto specificatamente disposto dall'art. 86 della L.R. n. 61/1985; per i servizi secondari è richiesta la cessione al Comune e/o vincolo di uso pubblico senza corrispettivo in denaro nel rispetto della Convenzione tipo comunale.

Nelle aree in cui il P.R.G. si attua per mezzo di un Piano Particolareggiato, decorsi cinque anni dalla data di approvazione dello strumento urbanistico generale il vincolo di P.P. decade, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. n. 327/2001 e trova applicazione la disciplina dettata dall'art. 9 del T.U. in materia edilizia dei cui al D.P.R. n. 380/2001.
Tali aree potranno essere attuate anche con S.U.A. di iniziativa privata ribadendo, tuttavia, che lo strumento prioritario di attuazione è il P.P..

Le aree in cui il P.R.G. si attua per mezzo di un Piano di Recupero sono dichiarate "degradate" dal presente strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 27 della L.S. n. 457/1978.

Negli S.U.A. la delimitazione dell'ambito territoriale e i termini per l'eventuale costituzione dei Consorzi e la presentazione dei progetti sono deliberati o variati con provvedimento del Consiglio Comunale, che diventa esecutivo ai sensi dell'art. 59 della L.S. n. 62/1953.
Gli stessi potranno essere attuati anche per ambiti omogenei a condizione che l'organizzazione funzionale sia definita per l'intera area e che le aree a servizi sino proporzionalmente ripartite.

Nella formazione degli S.U.A. è possibile riequilibrare i volumi derivanti dall'applicazione di indici di edificabilità diversi all'interno dello stesso Piano attuativo a condizione che l'indice di edificabilità territoriale afferente al volume totale insediabile (indice medio ponderale) non superi quello massimo previsto dal P.R.G. per il Piano in questione.

Sono ammesse altezze o distacchi diversi da quelli indicati nelle singole zone e/o aree nel caso di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ferma restando la distanza minima di m. 10 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche posti all'esterno dell'ambito dello strumento attuativo.

Gli strumenti attuativi devono indicare le superfici lorde di pavimento minime e massime da riservare a destinazioni d'uso diverse dalla residenza.

Negli S.U.A. è possibile, qualora convenzionato, la gestione privata delle aree per pubblici servizi e/o impianti tecnologici a servizio degli insediamenti.

Sono in ogni caso da ritenersi ammissibili, in diretta attuazione del Piano Regolatore Generale, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L.S. n. 457/1978, e quelli di completamento su parti del Territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
L'attuazione del P.R.G. per tramite di I.E.D. avviene a mezzo di permesso di costruire e denuncia di inizio attività, ai sensi degli articoli 10 e 22 del D.P.R. n. 380/2001, nei limiti dei parametri urbanistici previsti dal P.R.G. per ciascuna zona territoriale omogenea interessata.

Il Piani Attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di Piano Attuativo, dovranno contenere precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, affinché sia possibile al competente organo comunale di dichiararne la sussistenza in sede di approvazione degli stessi Piani.
Ciò al fine dell'applicazione di quanto all'uopo stabilito dall'art. 22, c. 3 lett. b) del D.P.R. n. 380/2001.

In generale la composizione urbanistica delle aree e/o zone soggette a S.U.A. dovrà uniformarsi ai seguenti criteri:

Progettazione: deve essere orientata a contribuire, per quanto possibile, alla ricucitura del tessuto urbano.

Edificazione: andrà localizzata, in linea di principio, in continuità all'edilizia esistente avendo attenzione a non creare "lotti in seconda fila". In questo senso, piuttosto di accessi individuali sono preferibili accessi ad ambiti condominiali.

Area a verde privato: dovrà essere complementare all'edificazione ed agli spazi privati in genere.
Le aree pavimentate edificabili con funzioni residenziali non dovranno superare il 50% della superficie coperta. Non concorrono a detta quota le superfici sistemate con pavimentazioni parzialmente drenanti tipo grigliati erbosi, masselli di cemento erbosi ed altro.

Area a servizi: dovrà risultare il più possibile continua e rappresentare l'elemento qualificante e di unione tra le varie parti dell'intervento e del tessuto esistente.

Parcheggi pubblici: andranno localizzati, possibilmente, in modo che risultino funzionali sia al nuovo insediamento, sia quelli limitrofi e tali da essere complementari ed integrativi a quelli privati afferenti al nuovo intervento.

Strade pubbliche: dovranno essere conformate secondo tracciati di massima razionalità, di sezione ed ambientazione idonea al ruolo di ciascun singolo Piano, tali da garantire ogni accorgimento per gli attraversamenti, i percorsi pedonali e

ciclabili, ecc..
La larghezza stradale non dovrà essere inferiore a m. 7,00 e la dimensione di una corsia di marcia non dovrà essere inferiore a m. 3,50.
I marciapiedi dovranno avere una larghezza non inferiore a m. 1,50 e, qualora alberati, larghezza non inferiore a m. 2,00.
Qualora particolari composizioni urbanistiche lo richiedano è consentita la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra di inversione del senso di marcia dei veicoli, di dimensioni tali da consentire di inscrivere un cerchio del diametro di m. 12, per le zone residenziali, e m. 25 per le zone industriali, artigianali, commerciali e direzionali.
Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato, pertanto la larghezza minima non potrà essere inferiore a m. 6,00. In tal caso l'intersezione con lo spazio pubblico potrà essere delimitata da recinzione.

Parcheggi privati: in generale i parcheggi privati ed i locali accessori pertinenziali (autorimesse, lavanderie, cantine, ecc.) potranno essere realizzati nei piani interrati o seminterrati, al piano terra degli edifici od in costruzione ad un piano - di altezza non superiore a m. 3,00 – previste come collegamento di fabbricati contigui all'interno di un disegno architettonico complessivo tale da garantirne la massima integrazione compositiva. Le rampe di accesso ai piani interrati dovranno essere opportunamente mitigate e coperte per la massima estensione possibile.
Prima della rampa, a partire dal piano orizzontale posto a quota maggiore, dovrà essere previsto un dosso carrabile dell'altezza non inferiore a cm. 30. Ciò al fine di contribuire alla messa in sicurezza dei locali interrati dal rischio idraulico.
Nei casi di nuovi insediamenti in corrispondenza di ambiti territoriali considerati di particolare pregio ambientale, andrà incentivata l'adozione di sistemi elevatori di tipo elettromeccanico per la zona stallo entrata/uscita dalle autorimesse interrate.

Aree scoperte private – recinzioni: le aree scoperte private andranno, prioritariamente, sistemate a verde.
Sono ammesse recinzioni perimetrali alle aree private, lotti od ambiti unitari, preferibilmente con siepi e rete metallica, elementi di arredo e murature (in particolare per evidenziare gli accessi pedonali e carrabili), oppure sistemi misti muretto – ringhiera per particolari tipologie (lotti – case a schiera), secondo le caratteristiche dimensionali previste dal R.E.. Le recinzioni prospettanti gli spazi pubblici previsti dallo S.U.A. (strade, marciapiedi, verdi, altro) dovranno essere omogenee, dal punto di vista tipologico-formale e dimensionale, per tutte le aree e/o zone interessate dal Piano.
Divisioni interne agli ambiti e/o lotti andranno realizzate con elementi di arredo, siepi e rete metallica.

Impianti tecnologici privati: dovranno essere realizzati all'interno delle aree private in modo da non compromettere la funzionalità degli spazi scoperti pubblici. Potrà essere concessa la realizzazione di

impianti tecnologici privati in aree pubbliche nel caso non vi siano oggettivamente alternative, oppure nel caso che tale soluzione venga imposta dagli Enti preposti alla distribuzione dei servizi a rete.

Tutte le opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle aree pavimentate, dovranno essere progettate e realizzate con modalità e materiali tali da assicurare la massima permeabilità del suolo nel pieno rispetto di quanto stabilito dallo studio di incidenza idraulica effettuato per ciascun Piano.
Nella sistemazione delle aree pubbliche e/o di uso pubblico dovrà essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani, così come previsto dalle leggi vigenti, in particolare dalla L.R. n. 41/1993 per il superamento delle barriere architettoniche.

I criteri per la progettazione delle opere di urbanizzazione sono i seguenti.

a) strade.

1. Sedi stradali e parcheggi:
- sistemazione degli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare ed ai pedoni;
- distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla circolazione ed alla sosta dei veicoli (automobili, motocicli e cicli) allo scopo di evidenziare chiaramente le diverse funzioni;
- indicare le aree di sosta ed i parcheggi riservati alle persone disabili.

2. Marciapiedi e percorsi ciclabili:
   - disposizione delle cordonate dei marciapiedi in modo da impedire l'invasione dei veicoli nelle aree pedonali e ciclabili;
   - distinguere, ove necessario, i percorsi ciclabili da quelli pedonali;
   - le piste ciclabili dovranno essere realizzate secondo le indicazioni contenute nello specifico manuale regionale;
   - eliminare le barriere architettoniche prevedendo eventuali percorsi alternativi protetti;
   - utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdrucciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;
   - disporre di alberature, lungo i percorsi stabiliti dallo S.U.A., secondo i criteri generali indicati per le aree a "verde pubblico" di seguito riportati.

b) Slarghi, passaggi pedonali.

1. Generalità:
   - gli spazi pedonali andranno realizzati in modo da formare un ambiente organico dove ogni elemento pedonale, integrato con le aree a verde, assuma una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente (naturale e/o già edificato o di futura edificazione) circostante.

2. Pavimentazioni:
   - da realizzarsi in continuità con i marciapiedi in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri, gli scambi interpersonali secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche.

3. Alberature e sistemazioni a giardino:
   - gli elementi arborei andranno disposti in modo da caratterizzare l'ambiente e realizzare zone d'ombra in posizioni significative, secondo i criteri generali che verranno esposti per le aree

a verde pubblico.

4. Panche e sedili:
   - andranno disposti in posizione significativa rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire gli incontri e la conversazione.

5. Attrezzature di servizio:
   - dovranno essere realizzate con manufatti durevoli e di facile manutenzione, preferibilmente scelti tra quelli della produzione di serie, coordinando tra loro le singole attrezzature anche all'interno di idonei manufatti (cunicoli, pozzetti, interstizi, ecc., opportunamente compartimentati) – anche prefabbricati – tali da rendere razionali i tracciati e funzionali le ispezioni / manutenzioni.

c) Verde pubblico.

1. Generalità:
   - considerare le aree a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità del nuovo insediamento;
   - le aree possono essere eventualmente sistemate con attrezzature di gioco per bambini da scegliere e progettare nel rispetto delle caratteristiche dominanti del verde pubblico.
   - la progettazione delle aree a verde si basa sulla valutazione degli elementi di seguito indicati.

2. Rapporti visuali:
   - tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, ecc..

3. Funzione delle alberature:
   - delimitazione degli spazi, schermi visuali e da riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc..

4. Caratteri delle alberature:
   - specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc..

5. Ambiente biologico:
   - caratteri pedologici del suolo e qualità dell'habitat umano.

6. Esigenze di manutenzione:
   - irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc..
     Dovrà essere garantito che la preparazione del suolo, la messa a dimora delle piante, la manutenzione delle aree a verde, siano realizzate con metodi corretti sul piano tecnico e paesaggistico.
     Per le alberature disposte su aree pavimentate (slarghi, marciapiedi) dovrà essere garantita la necessaria umidità mediante opportuna pavimentazione.

d) Impianti tecnologici.

- dovrà essere evitato, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree a verde e delle piazze;
- le cabine (elettriche, gas, acqua, telefono) dovranno essere realizzate su spazi appositamente

individuati e attrezzati al fine di mitigare l'impatto visivo.

e) illuminazione artificiale.

1. Generalità:
   - si considera l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana. A questo proposito si dovranno sfruttare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole anche nelle ore serali e notturne nel rispetto di quanto specificatamente stabilito dalla L.R. n. 22/1997.

   La progettazione della luce si dovrà basare sui seguenti criteri:

   - illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle varie ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo ed i diversi componenti del quartiere, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc.;
   - distinguere, con linguaggio chiaro e decifrabile, la gerarchia dei percorsi, evidenziare la differenziazione tra le sedi veicolari e quelle pedonali consentendo una facile identificazione delle diramazioni, degli attraversamenti, dei luoghi particolari, ecc.;
   - considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
   - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
   - illuminazione diretta o riflessa;
   - diversità di colore della luce nelle possibili tonalità.

Art. 4 – CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI

I caratteri degli interventi edificatori di seguito elencati, così come graficizzati nelle Tav. 13.3.1. e 13.3.5., sono da considerarsi indicativi ai fini dell'orientamento progettuale esecutivo.

4.1a. Allineamenti.

Indicazione di adeguare gli interventi alle linee determinante delle preesistenze o dei grafici di progetto.

4.1b. Fronte commerciale con portici

Individuazione di 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 degli edifici e delle preesistenze limitrofe .

4.1c. Passaggi coperti

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

4.1d. Limite massimo sedime

Individuazione del limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti.

4.1e. Coni visuali significativi

Aree da mantenere inedificate in quanto necessarie alla 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 fornite dall'Autorità comunale.

4.1f. Percorsi pedonali e ciclabili

Indicazione dei percorsi e dei tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere realizzati con dimensioni e materiali adeguati al tipo di insediamenti e flussi di traffico che ne usufruiscono.

4.1g. Filari alberi alto fusto

Aree su cui è prescritta la piantumazione di essenze tipiche della zona.

4.1h. Piazze pedonali

Individuazione di spazi destinati prevalentemente ad uso pedonale; dovranno essere pavimentati, alberati e attrezzati a seconda delle loro dimensioni; le indicazioni delle sagome contenute nel P.R.G. (grafici 1:2000) non sono prescrittive, ferme restando le quantità di P.R.G. .

4.1i. Viabilità di progetto

Vengono individuati gli assi di collegamento (esistenti e di progetto) tra zone diverse o all'interno di una singola zona; con il piano urbanistico attuativo e/o il progetto edilizio possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; la viabilità non indicata potrà risultare privata o condominiale .

4.1l. Allineamenti servizi commerciali

Indicazione dei fronti dove dovranno essere accorpati e allineati gli elementi direzionali, espositivi, residenziali, commerciali, delle zone produttive.

4.2. Barriere architettoniche

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti percorsi pedonali e piazze pedonali di cui ai punti b), c), f), h), del presente articolo, 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 e nella L. 13/89 e successive modificazioni od integrazioni.

Art. 5 – TIPOLOGIE EDILIZIE

5.1

Nelle Tav.13.3.1 e 13.3.5. sono indicate le tipologie edilizie ammesse per la nuova edificazione; i simboli sono indicativi per forma, dimensione e ubicazione.
La qualificazione tipologica e formale degli insediamenti edilizi verrà assunta di volta in volta nel

rispetto delle definizioni seguenti.

5.2.- Definizioni

Valgono le seguenti definizioni:

5.2.1 – Conseguente all'antica

Il tipo edilizio e le soluzioni formali dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici, 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.

5.2.2. – Isolata o unifamiliare

Tipi edilizi con edifici isolati nel lotto per i quali si applicano le norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo .
Sono sempre ammessi gli accorpamenti in bifamiliari delle volumetrie risultanti, per un massimo di due unità abitative.

5.2.3. – Bifamiliari

Tipologie con unità abitative adiacenti, e strutture verticali e/o orizzontali comuni.
Si applicano le norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo.
Sono sempre ammessi gli accorpamenti in schiere delle volumetrie risultanti, con un massimo di quattro unità abitative.

5.2.4. –Schiera

Tipologia determinata da unità abitative (più di due) adiacenti, con strutture verticali comuni, ripetute e continue.
E' ammessa l'interruzione tra unità con pareti cieche e con minimo quattro unità. Si applicano, gli indici di zona o le prescrizioni dello strumento attuativo.

5.2.5. – In linea, a cortina, a corte, a blocco

Tipologie complesse, costituite da più di due unità immobiliari e/o edilizie, anche polifunzionali, con strutture e sviluppo verticale ed orizzontale in comune.
Si applicano le norme generali di zona o le prescrizioni dello strumento attuativo.

5.3. –Interventi coordinati

Tutti gli edifici connessi tra loro nel simbolo corrispondente, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettati unitariamente anche se eseguibili in tempi diversi.
Gli elementi di coordinamento potranno risultare sia da fattori planivolumetrici che da elementi di disegno urbano, che da elementi formali.

Art. 6 – INDICI URBANISTICI

6.1. – Premessa

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale si applicano in caso di Strumento Urbanistico Attuativo.
Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di Intervento Edilizio Diretto.

6.2. – Superfice territoriale (S.T.)

E' la superfice totale di una singola zona territoriale omogenea dedotta dalle planimetrie del Piano Regolatore Generale in base alla quale viene calcolata la capacità edificatoria della zona.
Comprende la superfice fondiaria destinata ad interventi edilizi e la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria.
La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità principale esistente e prevista dallo strumento urbanistico generale, secondo i riferimenti contenuti nelle tavole di P.R.G..

6.3. – Superficie per spazi pubblici (Ssp)

Per superficie per spazi pubblici deve intendersi un'area destinata a spazi pubblici, secondo le norme dei successivi articoli.
La Ssp è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità indicate direttamente nella tavole di P.R.G. o dalle strade esistenti o al lordo delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona.

Gli spazi pubblici comprendono:

a) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria (Sup);
b) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria (Sus);

6.4. – Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)

Ai sensi dell'art.4 della Legge 29/9/1964 n. 847 sono opere di urbanizzazione primaria:

a) le strade residenziali;
b) gli spazi di sosta e parcheggio;
c) le fognature;
d) la rete idrica;
e) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
f) l'illuminazione pubblica;
g) gli spazi di verde attrezzato;
h) ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio come previsto dall'art. 25 della L.R. 61/85.

6.5. – Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)

Ai sensi dell'art. 4 della legge 29/9/1964 n.847 e della legge 22/10/1971 n. 865 sono opere di urbanizzazione secondaria:

a) gli asili nido e le scuole materne;
b) le scuole dell'obbligo;
c) i mercati di quartiere;
d) le delegazioni comunali;
e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;

f) gli impianti sportivi di quartiere ;
g) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
h) le aree verdi di quartiere;
i) ed ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva come previsto dall'art. 25 della L.R. 61/85.

6.6. - Superficie fondiaria (S.F.)

Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di Intervento Edilizio Diretto.
E' la superficie del lotto asservita o da asservire all'edificazione per effetto di un indice di edificabilità (densità) definito dalla normativa di zona, al netto degli spazi destinati all'uso pubblico esistenti o previsti dal Piano e dagli strumenti urbanistici attuativi. Nel caso di difformità tra la superficie catastale e quella reale va considerata quest'ultima.
Eventuali cessioni di superficie fondiaria per migliorare gli spazi esistenti destinati all'uso pubblico non previsti dal Piano Regolatore Generale e dagli strumenti urbanistici attuativi, non riducono la superficie fondiaria del lotto da computare per l'edificazione.

6.7. – Unità minima di intervento (*U.M.I.*)

Per unità minima di intervento deve intendersi l'area minima anche comprendente più proprietà assoggettabile a Strumento Urbanistico Attuativo, a seconda della normativa prevista dal P.R.G., per le diverse zone; essa coincide con l'ambito indicato nelle tavole di P.R.G. e può essere modificata con delibera del C.C. secondo le modalità previste dalla vigente legislazione.

Le varianti agli ambiti delle U.M.I. non costituiscono variante al P.R.G. e diventano esecutive con il voto di legittimità della relativa delibera .

6.8. – 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.

6.9. – Indice di edificabilità territoriale (I.T.)

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

Art. 7 – INDICI EDILIZI

7.1. – Superficie coperta (S.C.)

E' la superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, compresi tutti gli sporti ed aggetti aperti e chiusi, ad esclusione degli sporti ed aggetti aperti che sporgono non oltre i 150 cm. dal filo esterno dal muro perimetrale.

Le parti fuori terra fino all'altezza di cm. 70, purchè senza sovrastanti corpi chiusi, non costituiscono superficie coperta

7.2. - Indice di copertura (I.C.)

Il rapporto di copertura definisce in percentuale il rapporto tra la superficie coperta (S.C.) e la superficie fondiaria (S.F), riferito a tutte le opere edificate.

7.3. – Altezza delle fronti (H.F.)

a.- Quota minima.

La quota minima coincide con il livello del suolo naturale senza alcuna manomissione, e/o con la quota fissata dal piano di urbanizzazione (quota del marciapiede o della concessione edilizia). Nel caso di terreno in pendenza, è costituita dal valore medio delle diverse quote misurato sul perimetro del fabbricato e dei corpi di fabbrica, secondo piano quotati di progetto.

b.- Quota massima

E' la linea formata dall'intersezione tra la quota minima come definita dal precedente punto a) e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale l'altezza è riferita alla quota media.

7.4. - Quota piano di campagna

E' la quota del terreno naturale. Nel caso in cui il terreno naturale presenti livelli diversi ovvero risulti inclinato, la quota del piano di campagna deve essere calcolata come media tra le diverse quote del terreno.
Sono ammesse modeste sistemazioni del terreno per adeguare il lotto alla quota della viabilità esistente e dei lotti limitrofi; ciò non comporta modifiche della quota originaria del piano di campagna ai fini del calcolo sulle altezze.

7.5. - Altezza del fabbricato (H)

E' la maggiore tra le altezze delle fronti del fabbricato come definita al punto 7.3.b.

7.6. - Volume

Il Volume dell'edificio è il volume del solido emergente dato dal prodotto della superficie netta di pavimento per l'altezza utile da pavimento a soffitto finiti.
La quota di riferimento per il calcolo volumetrico è la quota di pavimento, qualora questo sia impostato su vespaio o camera d'aria ventilata emergente fino *a cm. 50* dal piano campagna.
Per i fabbricati con piano seminterrato la quota di riferimento è quella descritta dall'art. 7.3.a.
Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici gli elementi caratteristici, o caratterizzanti indicati per la progettazione architettonica, dalle N.T.A. del P.R.G.
In particolare non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie:

- il vano scale quando è condominiale;
- le logge;
- i camini;
- le terrazze emergenti;
- le tettoie e le pensiline;
- le serre ed i giardini d'inverno;
- i gazebi;

- le parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico;
- gli stenditoi e le coperture di terrazze;
- i pergolati
- i percorsi pedonali coperti e, in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano e di zona;
- nelle zone A, B, C, E, su edifici unifamiliari e bifamiliari, il portico privato accessorio all'abitativo, inteso come spazio passante al piano terra con almeno due lati completamente aperti, fatta eccezione per le tipologie rurali in zona agricola dove può essere ridotto ad un solo lato (in coerenza alle forme degli edifici individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85), nella misura del 20% delle volumetrie conteggiabili; per gli edifici plurifamiliari, e nelle zone A, B, C detta misura è ridotta al 5%: dette due misure non sono eccedenti rispetto ai portici già esistenti e non sono aggiuntive alla misura complessiva del 25% sottoriportata.

Tale norma risulterà applicabile quando gli elementi citati non risultino predominanti, ma funzionali e subordinati, all'edificio o agli edifici principali e comunque quando le quantità misurate vuoto per pieno non superano il 25% delle volumetrie conteggiabili.

In sede di strumento urbanistico attuativo, ai fini del calcolo degli standards urbanistici, il volume edificabile viene maggiorato del 20%.

7.7. - Volume tecnico

I volumi tecnici sono quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico e di condizionamento, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro l'edificio; ad esempio volumi per contenere serbatoi idrici, extra-corsa degli ascensori, vasi di espansione dell'impianto termico, canne fumarie e di ventilazione, vani scale al di sopra della linea di gronda ecc.
Non costituiscono volumi tecnici gli stenditoi coperti i locali di sgombero e simili.
I volumi tecnici non si computano ai fini dell'altezza e del calcolo della volumetria ammissibile.

7.8. – Numero di piani

E' la somma dei piani fuori terra indipendentemente dalla loro destinazione.
Il numero di piani fuori terra deve essere sempre calcolato rispetto al fronte più alto dell'edificio.
Nel caso di terreni posti in pendio i piani seminterrati vanno esclusi dal computo dei piani fuori terra solo quando risultino interrati rispetto al profilo naturale del terreno per almeno metà dell'altezza utile interna.

7.9. – Distanza dalle strade (DS)

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dal ciglio stradale.
Ai sensi di D.M. 1 aprile 1968 n.1404 e successive modificazioni ed integrazioni, si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, scarpate, fossi e simili).

7.10. - Distanza da confini (D.C.)

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale radiale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ai confini di proprietà o ad aree pubbliche prevista dallo strumento urbanistico generale e o attuativo.
I piani interrati non vengono conteggiati ai fini del calcolo delle distanze.

7.11. – Distanza tra i fabbricati (D.F.)

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale lineare dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta dei fabbricati.
I piani interrati non vengono conteggiati ai fini del calcolo della distanza .
Distanza tra corpi di fabbrica sullo stesso edificio: non valgono le distanze minime previste dalla presente normativa.

7.12 . – Calcolo degli indici

Il calcolo degli indici edilizi relativi ai nuovi interventi va eseguito secondo le prescrizioni del presente articolo.
Gli indici, riportati nella presente normativa, sono sempre indici massimi; gli indici minimi non possono essere inferiori al 75 % degli indici massimi riferiti all'area di pertinenza.
La norma non si applica per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento di edificio esistenti.

Art. 8 – APPLICAZIONE DEGLI INDICI

8.1

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) è da correlarsi alla superficie territoriale (St).

8.2

L'indice di fabbricabilità fondiario (I.F.) è da correlarsi alla superficie fondiaria (f) essi si applicano negli Interventi Edilizi Diretti.

Art. 9 – VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA

9.1

Ogni volume edilizio determina al suo territorio un vincolo sulla superficie ad esse corrispondente sulla base del rispettivo indice di zona.

9.2

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato esistenti alla stessa data di adozione, ancorchè confinanti a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore a questo corrispondente, salvo quanto previsto dalla L.R. n. 24/1985 in materia di aree agricole.

9.3

I vincoli di inedificabilità, derivanti da licenze edilizie o concessioni ad edificare già rilasciate, relative alla zona rurale, rimangono confermati qualora il P.R.G. non preveda una diversa destinazione per detta zona.

Art. 10 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI

10.1

L'unità minima di intervento (UMI) fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso il rilascio della autorizzazione alla lottizzazione sarà subordinata alla stipula di apposita convenzione da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

10.2

L'utilizzazione totale degli indici fondiari – corrispondenti ad una determinata superficie – esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie in ampliamento sulla superficie medesima, salvo il caso di ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
Ciò non impedisce di effettuare ulteriori frazionamenti dell'area, fatto salvo, comunque, quanto previsto dall'art.9.

Art. 11 – TRASCRIZIONE IN MAPPA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata copia delle mappe catastali, per l'aggiornamento a cura di detto ufficio sulla base delle costruzioni realizzate, su cui vengono annotate le aree di pertinenza delle concessioni edilizie.

Art. 12 – REGISTRO FONDIARIO

Vale quanto previsto dall'art.8 della L.R.24/85.

Il registro e le planimetrie di cui al presente articolo hanno valore per la verifica di edificabilità dei terreni posti in zona agricola.

Art. 13 – DISTANZE TRA I FABBRICATI

Ai sensi dell'art.9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee, sono stabilite come di seguito riportato.

13.1

Nelle Z.T.O. A: per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive precarie, non integrate e prive di valore storico, artistico ambientale.

13.2

Per tutte le altre zone vale quanto Previsto dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

13.3

All'interno del perimetro dei centri abitati, valgono le norme di cui al nuovo Codice della Strada (Decreto legislativo 30/4/1992 n. 285 e successive modificazioni e/o integrazioni), per le strade di tipo E – F e all'interno delle zone insediative previste dal presente P.R.G. (Z.T.O. A,B,C,D), ed interesse comune, le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- m. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.7.00;
- m. 7.50 per lato, per le strade di larghezza compresa fra i m. 7.00 e m. 15.00;
- m. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.00.

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

13.4

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche, per quanto non in contrasto con le norme del Codice della Strada.

13.5

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si considerano i corpi di fabbricati interrati. In questo caso va comunque rispettata una distanza minima dalle strade di ml.5.00.

Art. 14 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA'

14.1

Ad eccezione della Z.T.O. di tipo A e salvo specifiche disposizioni riferite a singole zone di P.R.G. la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà è stabilita nella metà della distanza da osservarsi tra i fabbricati di cui ai primi tre commi del precedente articolo 13 con minimo di m. 5, salvo il caso di costruzione in aderenza.

14.2

Distanze diverse, ed in particolare inferiori a quelle di cui al primo comma, possono essere consentite solo nel caso esista un atto di assenso registrato e trascritto con il quale i proprietari confinanti si impegnino per sé e per i loro aventi causa ad osservare comunque le distanze tra i fabbricati.

Art. 15 - DISTANZA DEI FABBRICATI DA PARTICOLARI MANUFATTI

Ai sensi e per gli effetti di cui al tredicesimo comma dell'art. 27 L.R.61/85 sono di seguito stabilite

le distanze minime.

a) per le abitazioni o locali destinati alla presenza continuativa di persone:
- dagli edifici industriali in genere: ml10 fatte salve diverse soluzioni approvate dalle autorità sanitarie;
- dagli edifici industriali ove si svolgano attività classificate insalubri di prima classe ai sensi del T.U. leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1256 secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 medesima legge ml.10 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie.

E' comunque ammesso l'inserimento dell'alloggio di servizio nello stesso corpo di fabbrica ove sono previsti gli spazi di lavorazione:

- dai depositi di materiale insalubri e pericolosi: ml 30 fatte salve diverse distanze stabilite delle autorità preposte alla applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplodenti;
- dalle pubbliche discariche e dai pubblici impianti di depurazione delle acque reflue: ml.100 fatte salve diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie (L.10 maggio 1976 n.319 – Disposizioni Ministeriali L.L.P.P. 4 febbraio 1977);
- dagli impianti militari: ml.30, salve diverse disposizioni derivanti da specifiche leggi in materia.

b) Per tutte le costruzioni:
- dalle opere di presa degli acquedotti o risorgive; salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie, valgono le distanze di cui al D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236 e successive modifiche ed integrazioni.

c) Le distanze di cui al presente articolo non si applicano per l'alloggio di servizio dell'attività.

Art. 16 – EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZE INFERIORI A QUELLE DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI

16.1

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., posti in adiacenza strade e corsi d'acqua, a distanza inferiore a quella di cui agli articoli 13 e 14, nonché in adiacenza ai manufatti di cui all'art.15 a distanza inferiore a quelle stabilite allo stesso articolo, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 L.R. 61/85, possono essere adeguati in base agli indici stabiliti per le varie zone, purché l'ampliamento non sopravanzi verso il fronte di rispetto.
Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare a seconda dei casi:

- pericolo per la circolazione;
- impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
- precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza;

Art. 17 – DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI S.U.A.

17.1

Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette S.U.A., salvo diversa specificazione definita per singole zone, sono di seguito riportate.

17.2.- S.U.A. per insediamenti residenziali:

a) Sup = superficie per opere di urbanizzazione primaria
   Strade: come da progetto:
   Spazio a verde 5.00 mq/ab
   Parcheggi 3.50 mq/ab
   Totale a) 8.50 mq/ab

Oltre ai 3.00 mq/ab, di cui all'art. 26 della L.R. 61/85. Ai sensi dell'art. 22 della L.R. 61/85 si attribuisce ad ogni abitante 150 mc. di volume edificabile.

17.3.- Insediamenti industriali e artigianali

a) Sup = aree per opere di urbanizzazione primaria;
   - strade: come da progetto
   - parcheggi pubblici e verde: 10% della Superficie Territoriale.

b) Sus = aree per opere di urbanizzazione secondaria;
   - verde pubblico e parcheggi = 10% della Superficie Territoriale

La superficie a parcheggio non potrà mai essere inferiore al 50% della superficie complessiva S.u.p. e S.u.s.
Il Comune può consentire la riduzione al 4% mediante convenzione in cui ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

17.4.- Insediamenti commerciali e direzionali

Ssp = superficie per spazi pubblici = 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento

17.5.- Insediamenti misti

Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote delle diverse destinazioni.

Art. 18 – MODALITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI.

18.1.

Ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85 le dotazioni di spazi pubblici sono assicurati mediante cessione di aree o vincoli di destinazione sia di aree pubbliche che di aree private ad uso pubblico.
In via alternativa per gli insediamenti, commerciali e direzionali i rapporti relativi ai parcheggi, possono essere conseguiti, nei limiti del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private, da trascriversi nei pubblici registri immobiliari.

18.2.

Per gli S.U.A., è richiesta la cessione delle sole aree relative ad opere di urbanizzazione primaria; le aree per opere di urbanizzazione secondaria sono di norma da monetizzarsi.

18.3

E' facoltà dell'Amministrazione convenzionare, mediante monetizzazione, la mancata cessione di aree per opere di urbanizzazione secondaria in tutti i casi in cui la loro estensione non raggiunga i 1000 mq.
In luogo della corresponsione monetaria può essere convenuta la esecuzione di opere per un pari importo.

Art. 19 – PARCHEGGI PRIVATI

19.1

Ai sensi dell'art.2 della legge 122/1989, nel caso di intervento di nuova costruzione, nonché di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso o aumento di numero di unità immobiliari, è necessario predisporre parcheggi privati, da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto.

Le quantità da rispettarsi sono così definite:

a) per fabbricati residenziali, un posto auto coperto per ciascun alloggio e comunque non meno di mq 1 per ogni 10 mc di volume, e comunque almeno un posto macchina per alloggio; per gli edifici posti in zona B e C1, ai sensi dell'art.29 della L.R. 61/85, la dotazione minima dei parcheggi privati deve essere predisposta anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia;
   Nei fabbricati (con non più di quattro unità), il volume relativo al 1° posto auto interno (mc.3.00x5.00x2.70=mc. 40,5), non sarà conteggiato tra i volumi di cui al precedente punto 7.6. Nelle zone agricole E1–E2–E3 non sono ammesse rampe a piani interrati.

b) per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq 15 per ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Su.
c) per attività commerciali con superficie di vendita maggiore di mq 400: mq 15 ogni mq100 di Su;
d) per attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 400: mq 10 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Su di vendita.
e) Per attività alberghiere, sanitarie e simili: un posto auto ogni 2 camere e comunque non meno di mq 10 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Su;
f) Per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq 10 ogni mq 100 (o frazione di 100mq) di Su;
g) Per attività direzionali e simili: mq 30 ogni mq 100 (o frazione di 100 mq) di Su.

19.2

Nelle aree di cui al punto 19.1, oltre al posto macchina, è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio.

19.3.

Le aree destinate a parcheggio privato esistenti alle data di adozione del P.R.G. o comunque

autorizzate potranno essere modificate nella loro destinazione, solo qualora venga garantito il reperimento di pari superficie all'interno dell'area di pertinenza del manufatto.

Art. 20 – CATEGORIE DI INTERVENTO (definizioni)

20.1.

Le categorie di intervento edilizio previste dal P.R.G. sono quelle definite dal'art.31 della Legge 457/1978, con le ulteriori specificazioni sotto riportate e precisamente:

a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) risanamento conservativo;
d) restauro filologico;
e) restauro propositivo;
f) ristrutturazione parziale tipo "A";
g) ristrutturazione parziale tipo "B";
h) ristrutturazione edilizia globale;
i) ristrutturazione urbanistica;
l) demolizione con ricostruzione;
m) demolizione.

In assenza di indicazioni sono ammesse tutte le categorie di intervento previste nel presente articolo.

A- MANUTENZIONE ORDINARIA

Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di rinnovamento, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ne ad autorizzazione, ne a concessione edilizia.

B – MANUTENZIONE STAORDINARIA

1. Sono considerate di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico- sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso " (art.31 L.457/1978).
   Sono comunque consentiti come manutenzione straordinaria, i lavori per adeguamento statico, igienico, tecnologico, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili); che potranno anche comportare, se adeguatamente motivati, modesti incrementi per volumi tecnici.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria, sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli soggetti a demolizione, per i quali sono consentiti la sola manutenzione ordinaria e le opere necessarie a garantire la sicurezza statica e le minime norme igieniche.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione.

C- RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino e sostituzione dei singoli elementi deteriorati, utilizzando tecniche e materiali idonei che risultino necessarie alla conservazione dell'immobile e consentano la conferma e la valorizzazione dell'impianto, delle caratteristiche tipologiche nonché dei materiali, dei particolari decorativi con le tecnologie con cui è stato realizzato.
Non sono ammesse, se non per motivi igienico sanitari, le realizzazioni di partizioni, pavimentazioni, ecc. che dovranno essere eseguite comunque con le tecniche precedentemente menzionate.
E' consentita l'eliminazione delle superfetazioni. Sono ammesse le destinazioni d'uso compatibile con le caratteristiche dell'edificio ivi compreso l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso.
L'intervento è soggetto a rilascio di concessione edilizia.

D.-RESTAURO FILOLOGICO

Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della lettura delle forme, funzioni, sistemi originali. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico-ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate. E' prescritta l'eliminazione contestuale delle superfetazioni non coerenti con le caratteristiche architettoniche del manufatto. Non è consentito il recupero del volume delle stesse.
L'intervento è soggetto al rilascio di autorizzazione edilizia.

E.-RESTAURO PROPOSITIVO

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di adeguare l'edificio alle nuove esigenze o alle diverse destinazioni d'uso, ridisegnando le partizioni interne. Vanno eliminate le superfetazioni che non è possibile integrare nel contesto formale dell'edificio (compresi eventuali fori di recente realizzazione).
Gli interventi, preceduti da ampia documentazione sulla storia, lo stato di fatto e i riferimenti culturali della proposta, dovranno essere ispirati alla massima valorizzazione e rivalutazione dell'edificio, prevedendo che le parti di nuova realizzazione e le sostituzioni siano in mediato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe. Vanno mantenuti la forma in pianta, l'involucro esterno e le strutture verticali ed orizzontali portanti (sono comunque ammesse sostituzioni parziali di elementi deteriorati).
L'intervento è soggetto al rilascio di concessione edilizia.

F.-RISTRUTTURAZIONE PARZIALE DI TIPO "A" .

Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento, alla protezione ed al ripristino dell'involucro e degli elementi decorativi esterni, in un corretto rapporto con la tipologia preesistente e l'ambiente circostante. E' ammessa la possibilità di realizzare un nuovo impianto interno, anche con la traslazione delle quote di solaio, compatibilmente con la conservazione dell'involucro preesistente (in particolare delle forature).
L'intervento è soggetto al rilascio di concessione edilizia .

G- RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B".

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parti degli elementi principali interni ed esterni di particolare importanza, quali le murature d'ambito esterne, le cornici di gronda, la forma della copertura, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da

confermare e ricomporre l'involucro esterno in forme analoghe a quelle ricavabili da tipologie simili presenti nel territorio.
L'intervento è soggetto al rilascio di concessione edilizia.

H- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE

Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un'insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti esclusa la demolizione totale.
Viene conservata la volumetria esistente.
L'intervento è soggetto a rilascio di concessione edilizia.

1. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono consentiti tutti gli interventi rivolti a sostituire o modificare sostanzialmente, anche attraverso l'alterazione planivolumetrica di un edificio o di un gruppo di edifici, il tessuto urbanistico esistente ed il rapporto con le aree limitrofe.
Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico e riqualificante reinserimento delle nuove previsioni, le quali dovranno, certamente, riguardare aspetti di disegno urbano.
La nuova edificazione dovrà adeguarsi agli indici di zona.

Gli interventi sono soggetti a S.U.A. ed i nuovi edifici dovranno rispettare le modalità di impianto tradizionali; adottando soluzioni architettoniche coerenti con le preesistenze di pregio.

L- DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

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 e ambientale circostante; è ammesso il recupero dei volumi demoliti in zone limitrofe, secondo conteggio preliminare ai sensi della presente normativa.
Gli interventi sono soggetti a S.U.A. e la nuova edificazione dovrà rispettare le modalità di impianto tradizionali, adottando soluzioni architettoniche coerenti con le preesistenze di pregio.

M- DEMOLIZIONE

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

Art. 21 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

21.1

Il territorio comunale, secondo le grafie e le perimetrazioni dei citati allegati di P.R.G. è suddiviso in Zone Territoriali Omogenee (*Z.T.O.*).
Le *Z.T.O.* sono le seguenti:

- ZONE A (art.24)

- ZONE B (art.25)
- ZONE C1 (art.27)
- ZONE C1 di perequazione ambientale (C1/PA) (art. 27 bis)
- ZONE C2 (art.28)
- ZONE C2 di perequazione strutturale ed integrata (C2/PS – C2/PI) (art.28 bis)
- ZONE D1 (art.29)
- ZONE E (art.30)
- ZONE per l'istruzione (art.32)
- ZONE per attrezzature di interesse comune (art.32)
- ZONE attrezzate a parco, gioco o sport (art.32)
- ZONE perequate per le attrezzature a parco, gioco o sport integrate con la residenza (Fc/C2 P) (art.32 bis)
- ZONE per parcheggi (art.32)
- ZONE a verde privato (art.40)
- ZONE a verde privato e attrezzato per il tempo libero (art.41)
- ZONE di rispetto e tutela (art.34)

21.2

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

1. modi di intervento
2. destinazione d'uso
3. parametri edificatori
4. caratteri degli interventi

21.3

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

Art. 22 - DESTINAZIONI D'USO

22.1

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

22.2 – Z.T.O. A – B - C1 – C1/PA - C2 – C2/PS – C2/PI

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

1. a) residenza;
   b) annessi alla residenza (garage, depositi attrezzi, tettoie, ecc.);
   c) uffici pubblici e privati;
   d) attività commerciali fino a 400 mq per unità di sup. di vendita, limitatamente al piano terra degli edifici;
   e) attrezzature pubbliche e servizi sociali;

f) alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
g) teatri e cinematografi;
h) attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile massima di 250 mq per unità e un volume massimo di 1000 mc, e comunque a giudizio del Sindaco sentita la C.E.C.;
i) garages;
l) officine di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti acusticamente protetti;
m) stazione di servizio e distributori di carburante;
n) artigianato di sevizio inteso come artigianato che non abbia necessità di opera o struttura in contrasto con la tipologia della zona;
o) impianti sportivi privati a servizio della residenza;

2.- Dalle zone residenziali sono escluse le seguenti destinazioni:
a) depositi e magazzini merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali annesse che siano limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
b) attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq per unità;
c) attività commerciali all'ingrosso;
d) industrie;
e) ospedali e case di cura;
f) caserme e istituti di pena;
g) mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
h) stalle, scuderie, porcilaie, pollai allevamenti antigienici;
i) le attività insalubri che rientrano nell'elenco di cui al D.M. 19.11.1981 sostituito dal D.M. 02.03.1987;
l) ogni altra attività che, al giudizio del Sindaco sentita la C.E.C., risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

4.- Il cambio di destinazione d'uso riferito ad immobili residenziali e produttivi esistenti può essere autorizzato a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di spazi pubblici di urbanizzazione primaria previsto dall'art. 25 punto 2b della L.R. 61/85.

22.3 – Z.T.O. D.1

Nelle zone produttive sono consentite le seguenti destinazioni:
a) attività produttive, industriali, artigianali, di servizio e commerciali;
b) uffici pubblici e privati;
c) mostre e negozi, sale di esposizione;
d) depositi e magazzini;
e) impianti di attività a servizio del traffico (garages, officine, distributori, ecc.,);
f) attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.;
g) attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita, attività commerciali all'ingrosso;
h) impianti di stoccaggio merci, magazzini, depositi;
i) attività di spedizione merci, corrieri, deposito automezzi;
l) impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
m) attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti, connesse alle attività commerciali e di stoccaggio;

n) attrezzature ricettive (ristorazione, bar, mense, hotel, pensioni, ecc.);
o) abitazione per il titolare e/o il personale di custodia, fino ad un massimo di mc 500. La superficie ad uso attività produttiva dovrà in ogni caso risultare prevalente rispetto alla superficie per uso abitativo.

22.4. – ATTIVITA' COMMERCIALI

1. Spazio Commerciale.

   Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per spazio commerciale si intende qualsiasi ambito spaziale adibito allo svolgimento di un'attività commerciale.

2. Centro Commerciale.

   Per centro commerciale si intende una serie di spazi commerciali nei quali sia assicurata ai consumatori, attraverso la pluralità dei punti distributivi, una vasta possibilità di scelta tra i vari generi di merce. Il centro commerciale è integrato da un serie di servizi per la collettività in modo da assumere la funzione di centro erogatore di servizi integrato per la struttura urbana.

3. Tipologia d'Intervento.

   3.1

   La realizzazione di spazi commerciali segue le procedure previste per l'attuazione della zona in cui sono compresi. La domanda di concessione per edifici destinati prevalentemente ad attività commerciali deve essere corredata da uno studio planivolumetrico che definisca:

   a) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, gli esercizi pubblici, gli uffici, ecc.
   b) gli spazi pedonali a verde attrezzato di pertinenza delle attività
   c) i collegamenti pedonali con i servizi pubblici di quartiere, sia esistenti che previsti
   d) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti.
   e) Per i nuovi fabbricati nelle zone residenziali il volume massimo ammissibile per l'attività commerciali dovrà essere inferiore al 30% del volume totale dell'edificio.
      Sono fatte salve eventuali prescrizioni specifiche contenute nelle tabelle di normativa

   3.2.

   La realizzazione di centri commerciali è ammessa solo mediante S.U.A.. Gli S.U.A., oltre a quanto previsto al precedente 3.1, dovranno specificare:

   a) la localizzazione, la pluralità e la specificazione degli spazi commerciali evidenziando le relazioni tra le loro caratteristiche funzionali e quelle urbanistiche;
   b) l'integrazione degli spazi commerciali con gli altri servizi paracommerciali e con quelli a livello di urbanizzazione secondaria;
   c) l'organizzazione della struttura viaria e delle superfici da destinare all'esclusiva circolazione pedonale che consentano l'integrazione e il coordinamento con i sevizi a livello di urbanizzazione secondaria;
   d) l'organizzazione delle strutture veicolari di servizio (carico e scarico delle merci, ecc.) coordinate con le altre;

e) ogni spazio commerciale deve disporre di un'adeguata area destinata a spazio pedonale prospiciente allo stesso;
f) ogni spazio commerciale deve disporre di un'adeguata superficie da destinarsi ad esclusivo uso di scarico delle merci, a deposito delle medesime, a servizi igienici e altri servizi per il personale; lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato a deposito delle medesime e non può avvenire in alcun modo su spazio pubblico di transito.

22.6.- ATTIVITA' PRODUTTIVE

1.- Gli insediamenti di industrie insalubri di prima classe di cui all'articolo 216 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n° 1265 e successive modifiche sono consentiti nelle Z.T.O. D, a condizione che siano previsti idonei impianti per la protezione degli inquinamenti, previo parere dell'ULSS e CEC.

2.- Per le Z.T.O. D1 il rilascio della concessione è subordinato alla presenza, in sede di progetto, di servizi ad uso degli addetti, del tipo e nelle quantità richieste dalle competenti U.L.S.S..

3.- Tra i volumi tecnici sono compresi:

a) i manufatti edilizi destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini, ecc.) ed in genere le strutture tecnologiche non autonomamente utilizzabili nel limite di 1/3 della superficie e/o dei volumi produttivi; in questo caso i volumi tecnici non vanno conteggiati nel calcolo delle superfici utili e/o dei volumi;
b) gli edifici produttivi destinati a lavorazioni speciali che richiedono particolari altezze; in questo caso i volumi tecnici vanno conteggiati nel calcolo della superficie utile.

4.- Per gli edifici residenziali non collegati ad attività produttive compresi nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 20 delle presenti norme, mantenendo il volume esistente.

22.7. - ZONE PER SERVIZI

Le destinazioni d'uso ammesse nel repertorio normativo, con possibilità di permutare le destinazioni pubbliche tra le varie aree e zone, previa approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale, sono quelle di cui all'art. 22.

Art. 23 – INTERVENTI SULL'ESISTENTE (Gradi di protezione)

23.1.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici contrassegnati con grado di protezione da 1 a 9 nelle tavole da progetto in scala 1:2000 e 1:5000, saranno quelli riferiti al grado di protezione di cui al presente articolo.

23.2.- INTERVENTI AMMESSI PER GRADO DI PROTEZIONE

- GRADO 0A manutenzione ordinaria
- GRADO 0B manutenzione straordinaria

- GRADO 1 risanamento conservativo
- GRADO 2 restauro filologico
- GRADO 3 restauro propositivo
- GRADO 4 ristrutturazione parziale tipo “A”
- GRADO 5 ristrutturazione parziale tipo “B”
- GRADO 6 ristrutturazione edilizia globale
- GRADO 7 demolizione con ricostruzione
- GRADO 8 demolizione senza ricostruzione
- GRADO 9 ristrutturazione urbanistica

23.3. - PRESCRIZIONI

1.- Sugli edifici numerati sono ammessi tutti gli interventi dei gradi di protezione con numero inferiore a quello indicato. Gli interventi sugli edifici segnalati con grado di protezione vanno comunque e in ogni caso documentati adeguatamente con indagine fotografica degli interni ed esterni, del sito, con rilievo critico, approfondita indagine storica, ove richiesta dall’Amministrazione Comunale, rilievo dello stato di fatto, con individuazione dei materiali e tecnologie costruttive, tipologie di aggregazione eventuale perizia tecnica sulle condizioni statiche complessive e particolari del manufatto.
2.- Sugli edifici non numerati sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto delle normative di zona e sottozona.
3.- Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria.
4.- La manutenzione straordinaria è pure ammessa, previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici compresi in aree a destinazione pubblica.
5.- Nelle aree limitrofe a quelle con edifici con grado di protezione 1-2-3-4-5, l’edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei beni tutelati.
6.- Sono sempre ammesse, per tutti gli edifici con grado di protezione, le destinazioni d’uso dell’Art. 22.2, comunque compatibili con il grado di protezione medesimo.

Art. 24 – ZONE “A”
A1: CENTRO STORICO
A2: COMPLESSI O EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO - AMBIENTALE

24.1. – Z.T.O. A1.

1.- Individuazione.

La Z.T.O. A1 è una zona che per le sue caratteristiche è dichiarata “area degradata“ ai sensi della legge n° 457/78. Le *Z.T.O.* A1 comprendendo le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi, (corrispondono alle Zone A della L.R. 61/85).

2.- Destinazioni d’uso.

Vale quanto previsto dall’art.22.2 garantendo in ogni caso almeno il 30% della volumetria ad uso residenziale.

3.- Interventi ammessi.

- Per i fabbricati vincolati ai sensi della legge 1089/39 restano valide le norme della legge stessa
- Per gli altri edifici sono ammessi con i gradi di protezione previsti dall'art. 23 i seguenti interventi:

a) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole in scala 1:2000 e 1:5000 e secondo le prescrizioni date dai relativi gradi di protezione, con esclusione dei gradi 7 e 9 e con gli indici di cui al repertorio normativo.

b) Con S.U.A.: tutti gli altri interventi con gli indici di cui al repertorio normativo.
- Distanze dalle strade: secondo allineamenti alle preesistenze e fatte salve le disposizioni relativi ai distacchi dal confine e dai fabbricati stabiliti dal Codici Civile (art. 873 e segg.)
- Altezze non superiori alle preesistenze e/o ai fabbricati limitrofi di valore storico, architettonico, ambientale, e comunque non superiori a quelle previste nel Repertorio Normativo.
- Standards: valgono le prescrizioni dell'art.18

c) Per gli ambiti individuati nella Tav. 13.3.1bis sono ammessi – fatto salvo il rispetto dei gradi di protezione – gli interventi di nuova costruzione definiti dalle singole U.M.I.

4.- Edifici privi di valore

a) mediante intervento edilizio Diretto, per gli edifici per cui non viene fissato un grado di protezione con esclusione dei gradi 7 e 9, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.23
Per gli edifici uni – bifamiliari e a schiera è ammesso un ampliamento per ogni unità edilizia in misura non superiore al 20% del volume esistente, con un massimo di 120 mc. per unità abitativa.

b) mediante S.U.A. sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto degli indici del Repertorio normativo:
- altezza massima: non può superare l'altezza degli edifici circostanti di valore storico, architettonico o ambientale e comunque nel rispetto dell'altezza massima prevista dal Repertorio Normativo

Ogni singola sottozona è considerata ambito di progettazione unitaria.

5.- Edifici in contrasto con l'ambiente.
E' prescritta la demolizione senza ricostruzione

6.- Aree di pertinenza.
Nelle aree libere non vincolate a spazi pubblici o a verde privato sono ammessi i seguenti interventi:

b) mediante S.U.A. sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici previsti al precedente punto 4.
- vanno conservati i parchi ed i giardini esistenti;
- sono ammessi impianti sportivi di uso privato, privi di copertura, nel rispetto delle essenze arboree esistenti.

24.2. - Z.T.O. A2

Complessi isolati di interesse, storico-architettinico-ambientale e individuati con apposita simbologia.

1.- Individuazione

Il P.R.G. definisce l'ambito di intervento di tutela degli edifici di interesse storico-architettinico-ambientale, comprendente aree, edifici da tutelare e gli immobili contigui, ed il loro grado di protezione (art. 23).
All'interno dell'ambito valgono le seguenti disposizioni:

2.- Destinazione d'uso

Vale quanto previsto dall'Art. 22.2, con le seguenti delimitazioni:
- negozi ed attività commerciali ed artigianali possono essere ubicati solo ai piani terra;
- uffici possono raggiungere il 30% delle superfici lorde delle unità immobiliari o di intervento definite nelle tavole di progetto o aumento delle singole attività esistenti fino al limite del 60%;
- garage ed autorimesse, anche interrati;
- banche ed uffici a livello comprensoriale: solo in edifici con dimensioni e tipologie adeguate a recepire attività di rappresentanza, privilegiando le entità monumentali, con esclusione degli edifici che possono risultare, con lievi variazioni, atti a recepire unità residenziali medio-piccole;
- sedi municipali ed uffici di interesse pubblico.

3.- Interventi ammessi

Premesso che per i fabbricati vincolati ai sensi della L. 1089/39 e 1497/39 restano valide le norme delle Leggi stesse, sono ammessi per gli edifici, e con i gradi di protezione previsti dall'art. 23, i seguenti interventi:

a) Con interventi diretto: secondo le indicazioni delle tavole di progetto e secondo le prescrizioni date dai gradi di protezione.

4.- Edifici privi di valore

a) mediante Intervento Edilizio diretto sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia (grado 6-8) nonché l'ampliamento in misura non superiore al 20% del volume esistente con un massimo di 120 mc. per unità edilizia;

b) mediante S.U.A. sono ammessi interventi di ampliamento con un limite massimo complessivo di 300 mq. di superficie lorda.

In caso l'altezza massima non può comunque superare l'altezza degli edifici circostanti di valore architettonico o ambientale.

5.- Aree di pertinenza

- Vanno conservati i parchi ed i giardini esistenti.

- E' ammessa la realizzazione di manufatti accessori (serre, deposito attrezzi, ecc.) con

un limite massimo di 50 mq. di superficie coperta.

- Sono ammessi impianti sportivi di uso privato, privi di copertura, nel rispetto delle essenze arboree esistenti.

6.- Edifici in contrasto con l'ambiente

E' prescritta la demolizione senza ricostruzione.

Art. 25 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO – ARCHITETTONICO – AMBIENTALE ESTERNI AL CENTRO STORICO

Sono edifici isolati di interesse, storico-architettonico-ambientale esterni al centro storico e ricadenti in Z.T.O. B, C1, C2, D1, D2.

1.- Individuazione

Il P.R.G. definisce l'ambito di intervento di tutela degli edifici di interesse storico-architettonico-ambientale, comprendente aree, edifici da tutelare e gli immobili contigui, ed i loro gradi di protezione (art. 23).

All'interno dell'ambito valgono le seguenti disposizioni:

2.- Destinazioni d'uso

Vale quanto previsto dall'Art. 22.

3.- Interventi ammessi

Premesso che per i fabbricati vincolati ai sensi della L. 1089/39 e 1497/39 restano valide le norme delle Leggi stesse, sono ammessi per gli edifici, e con i gradi di protezione previsti dall'art. 23, i seguenti interventi:

a) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di progetto e secondo le prescrizioni date dai gradi di protezione con esclusione dei gradi 7 e 9;

b) con Strumento Urbanistico Attuativo: tutti gli altri interventi.

E' obbligatoria l'attuazione dell'intera area di pertinenza.

4.- Edifici privi di valore

a) mediante Intervento Edilizio diretto sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 23 con esclusione dei gradi 7 e 9, nonché l'ampliamento in misura non superiore al 20% del volume esistente (per gli edifici uni-bifamiliari o a schiera) con un massimo di 120 mc. di volume per unità edilizia;

b) per gli edifici individuati con grado di protezione 7 è ammessa la demolizione con ricostruzione con recupero in loco del volume esistente, senza alcun ulteriore incremento.

In ogni caso l'altezza massima non può comunque superare l'altezza degli edifici circostanti di valore architettonico o ambientale.

5.- Aree di pertinenza

- Vanno conservati i parchi ed i giardini esistenti.

- Sono ammessi impianti sportivi di usi privato, privi di copertura, nel rispetto delle essenze arboree esistenti.

6.- Edifici in contrasto con l'ambiente

E' prescritta la demolizione senza ricostruzione.

Art. 26 - Z.T.O. B

26.1.- Individuazione

Sono zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate, con indice territoriale attuale superiore a 1.5 mc/mq. e superficie coperta superiore a 1/8 delle aree di pertinenza (corrispondono alle Z.T.O. B della L.R. 61/85).

26.2.- Destinazioni d'uso

Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.

26.3.- Interventi ammessi

A) EDIFICI ESISTENTI

- Con intervento edilizio diretto: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'Art, 20 secondo le classificazioni, quando gli edifici risultino numerati con grado di protezione;
- Si applicano gli indici fondiari di zona espressi dal repertorio normativo;
- Distanze: da edifici, confini, strade: valgono le prescrizioni di cui agli artt. 13 – 14 – 15.

B) NUOVA EDIFICAZIONE

- Con intervento edilizio diretto secondo gli indici definiti nel repertorio normativo;
- Altezze.

Altezza massima secondo quanto definito nel repertorio normativo.

- Distanze da edifici, confini, strade.

Valgono le prescrizioni di cui agli artt. 13 – 14 – 15.

Art. 27 - Z.T.O. C1

1.- Individuazione

Sono zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, totalmente o parzialmente

edificate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.5 e 1.5 mc/mq. e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza (corrispondono alla Z.T.O. C1 della L.R. 61/85).

2.- Destinazione d'uso

Valgono le prescrizioni di cui all'art. 22.

3.- Interventi ammessi

A) EDIFICI ESISTENTI

- con intervento edilizio diretto: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'Art. 20 secondo le classificazioni, quando gli edifici risultino numerati con grado di protezione;
- per gli ampliamenti si applicano gli indici fondiari di zona espressi dal repertorio normativo;
- per gli edifici uni-bifamiliari e a schiera è consentito in eccedenza agli indici di zona un numero massimo di 120 mc., applicabile una sola volta;
- distanze: da edifici, confini, strade: valgono le prescrizioni di cui agli artt. 13 – 14 – 15;
- è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, a parità di volume.

B) NUOVA EDIFICAZIONE

- Con intervento edilizio diretto secondo gli indici definiti nel repertorio normativo
- Altezze.

Altezza massima secondo quanto definito nel repertorio normativo.

- Distanze da edifici, confini, strade

Valgono le prescrizioni di cui agli artt. 13 – 14 – 15.

- Standard

Valgono le prescrizioni dell'Art. 18.

Art. 27 bis - Z.T.O. C1 DI PEREQUAZIONE AMBIENTALE (C1/PA)

Aree prevalentemente libere comprendenti edifici di interesse storico-architettonico-ambientale, destinate a nuovi insediamenti sostanzialmente residenziali da attuare tramite metodica perequata e da insediare in un contesto unitario di spazi aperti nel rispetto delle destinazioni e del grado di protezione ammesso per gli immobili esistenti.

Per dette aree valgono le seguenti prescrizioni:

- il nuovo intervento edificatorio residenziale è vincolato all'attuazione degli interventi di recupero dell'edificato esistente, compreso gli spazi pertinenziali esterni, nel rispetto dei gradi di protezione previsti.

- ripartizione funzionale:
  - superficie edificabile (SEpr): v. scheda S.U.A. di progetto;
  - superficie a servizi (Ss): v. scheda S.U.A. di progetto;

- Indicazioni specifiche per lo S.U.A.:

  lo strumento urbanistico attuativo dovrà definire:

- l'organizzazione degli spazi riservati al parco ed alle destinazioni d'uso sotto indicate nel rispetto dei caratteri fondamentali dell'ambiente, sia naturale che edificato, con indicazione delle specifiche destinazioni d'uso e dei collegamenti interni da articolare mediante strade di penetrazione, di servizio, piste ciclabili e percorsi pedonali;
- i necessari collegamenti dell'area con la viabilità principale esterna;
- i criteri per la sistemazione e utilizzazione delle aree a parco e giardino con particolare riferimento all'impianto di alberature d'alto fusto che dovranno essere scelte tra le specie locali;
- la rete delle opere di urbanizzazione con l'indicazione degli schemi riguardanti i servizi tecnologici ritenuti necessari;
- l'indicazione degli stralci funzionali e delle opere di urbanizzazione da realizzarsi con priorità.

- indici urbanistici:
  - indice di edificabilità: v. scheda S.U.A. di progetto;
  - altezza massima: v. scheda S.U.A. di progetto;
  - distanze da edifici, confini, strade: valgono le prescrizioni di cui agli artt. 13 – 14 – 15.
  - standards: valgono le prescrizioni dell'Art. 18.

- destinazioni d'uso: valgono le prescrizioni dell'Art. 22.
  secondo le seguenti quote:
  - residenziale minima: 80% del volume insediabile;
  - residuo flessibile: 20% del volume insediabile.

Art. 28 - Z.T.O. C2

28.1. - Individuazione

Sono zone con prevalente destinazione residenziale destinate a nuovi complessi insediativi, urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge gli 0,5 mq. (corrispondono alla Z.T.O. C2 della L.R. 61/85).

28.2. - Destinazione d'uso

Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22

28.3. - Interventi ammessi

- E' ammessa l'edificazione mediante Strumento Urbanistico Attuativo: con la possibilità di modificare la rete stradale, la disposizione planimetrica delle zone edificabili e dei servizi previste nelle Tav. 13.3 in scala 1:2000, mantenendo le quantità edificatorie di cui al repertorio normativo.

- Caratteri dell'edificazione (tipologie)

  Vale quanto previsto dall'Art. 4.

- Distanze

  Valgono le prescrizioni dell'Art. 13 – 14 – 15.

- Standard

Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 18.

Art. 28 bis - Z.T.O. C2 DI PEREQUAZIONE STRUTTURALE (C2/PS) ED INTEGRATA (C2/PI)

Sono comprese in queste zone le aree destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente di tipo residenziale, ambientalmente integrati con le aree destinate a servizi a livello urbano, insediabili tramite procedure di perequazione.

L'urbanizzazione e l'edificazione sono subordinate all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, di iniziativa privata o pubblica (se necessario per conseguire la dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 58 della L.R. n. 61/1985), inquadrato in un progetto urbanistico esteso a tutta la zona di perequazione.

Qualora l'Amministrazione comunale intenda procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a servizi ed alla viabilità interna alle aree di perequazione, i proprietari che mettono a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione e/o vincolo di uso pubblico, rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori da utilizzarsi nell'attuazione degli interventi.

Il volume degli edifici esistenti è aggiuntivo rispetto a quello derivato dall'applicazione dell'indice di potenzialità edificatoria previsto per ciascuna area perequata.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono ritenuti ammissibili, anche in assenza di strumento urbanistico attuativo, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L.S. n. 457/1978.

Non sono consentite modifiche nella utilizzazione di autorimesse private al servizio di edifici se la superficie della medesima è pari o inferiore al rapporto di mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione dell'edificio stesso.

Per gli edifici esistenti non sono ammessi ampliamenti, nonché interventi che diano luogo a cambi di destinazione d'uso e/o di utilizzazione in atto od aumento delle unità immobiliari esistenti.

a) Aree di perequazione strutturale (PS).

Aree sostanzialmente libere interne ai tessuti urbani semicentrali e centrali del Territorio comunale, per le quali valgono le seguenti prescrizioni:

- ambito unitario minimo d'intervento:
  solo per S.U.A. con superficie territoriale di zona soggetta a perequazione (STp) superiore a mq. 20.000 è consentita l'attuazione anche per stralci (ambiti unitari).

- ripartizione funzionale:
  - superficie edificabile privata (SEpr): v. scheda S.U.A. di progetto;
  - superficie a servizi (Ss): v. scheda S.U.A. di progetto.

- indici urbanistici:
  - indice di edificabilità: v. scheda S.U.A. di progetto;

- caratteri dell'edificazione (tipologie): vale quanto previsto dall'Art. 4.
- distanze: valgono le prescrizioni dell'Art. 13 – 14 – 15.
- standards: valgono le prescrizioni di cui all'Art. 18.
- altezza massima: v. scheda S.U.A. di progetto;

- destinazioni d'uso:
  - residenziale minima: v. scheda S.U.A. di progetto;
  - non residenziale: v. scheda S.U.A. di progetto;
  - residuo flessibile: v. scheda S.U.A. di progetto;

  la destinazione non residenziale comprenderà: negozi per attività commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, ecc., che non comportino disturbo o molestia e non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
  Sono escluse le utilizzazioni a magazzini e/o depositi all'ingrosso al piano terra degli edifici.

b) Aree di perequazione integrata (PI).

Aree sostanzialmente libere interne ai tessuti urbani semicentrali e centrali del Territorio comunale, destinate all'edilizia privata e all'edilizia pubblica, compreso i P.E.E.P..

Nell'ambito di ogni singola zona di perequazione integrata la localizzazione dell'area per l'edilizia pubblica verrà effettuata in sede di formazione dello S.U.A..

Per le aree di perequazione integrata valgono le seguenti prescrizioni:

- ambito unitario minimo d'intervento:
  solo per l'attuazione dell'area privata con superficie territoriale di zona soggetta a perequazione (STp) superiore a mq. 20.000 è consentita l'attuazione anche per stralci (ambiti unitari).

- ripartizione funzionale:
  - superficie edificabile privata (SEpr): v. scheda S.U.A. di progetto;
  - superficie a servizi (Ss): v. scheda S.U.A. di progetto;
  - superficie edificabile pubblica (SEpu): v. scheda S.U.A. di progetto.

- indici urbanistici:
  - indice di edificabilità privata: v. scheda S.U.A. di progetto;
  - indice di edificabilità pubblica: v. scheda S.U.A. di progetto;
  - altezza massima: v. scheda S.U.A. di progetto;
  - caratteri dell'edificazione (tipologie): vale quanto previsto dall'Art. 4.
  - distanze: valgono le prescrizioni dell'Art. 13 – 14 – 15.
  - standards: valgono le prescrizioni di cui all'Art. 18.

- destinazioni d'uso:
  - residenziale minima: v. scheda S.U.A. di progetto;
  - non residenziale: v. scheda S.U.A. di progetto;
  - residuo flessibile: v. scheda S.U.A. di progetto;

  la destinazione non residenziale comprenderà: negozi per attività commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, ecc., che non comportino disturbo o molestia e non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Sono escluse le utilizzazioni a magazzini e/o depositi all'ingrosso al piano terra degli edifici.

Art. 29 - Z.T.O. D1

1. - Individuazione

Sono le zone produttive per insediamenti industriali, artigianali, commerciali (corrispondono alla Z.T.O. D della L.R. 61/85).

2. - Destinazione d'uso

Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.

3. - Interventi ammessi

a) Con Intervento Edilizio diretto: nelle zone di completamento individuate nelle Tav. 13.1 in scala 1:5000 sono ammesse le nuove costruzioni nonché tutti gli interventi di cui all'art. 20 secondo le quantità stereometriche di cui al repertorio normativo;

b) Con Strumento Urbanistico Attuativo: nelle zone di espansione individuate nelle Tav. 13.1 in scala 1:5000, sono ammesse le nuove costruzioni nonché tutti gli interventi di cui all'Art. 20, secondo le quantità stereometriche di cui al repertorio normativo.

4. - Caratteri dell'edificazione

Tipologia edilizia

Edifici isolati od adiacenti. Negli S.U.A. è data facoltà di prevedere l'accorpamento di più edifici, adottando sistemi edificatori modulari.

5. - Indice di fabbricazione

Superficie coperta max 60% del lotto.

6. - Altezze

Altezza massima: H ml. 12.50 salvo specifiche esigenze per impianti tecnologici per gli edifici produttivi.

7. - Distanze

- con Intervento Edilizio Diretto: valgono le prescrizioni di cui agli art. 13 – 14 – 15;
- con S.U.A.: secondo norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

8. - Standard

Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 18.

9. - Edifici residenziali esistenti

Per le abitazioni ricadenti in Z.T.O. produttiva alla data di adozione del P.R.G. sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle lettere A – B – C – D dell'art. 31 della Legge 457/78 oltre all'incremento del 20% con un massimo di 120 mc. per ogni unità abitativa.

Art. 30 - INTERVENTI SU EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI

Sugli edifici produttivi esistenti, se non ubicati in Z.T.O. D, sono ammessi i seguenti interventi:

30.2.- Attività da trasferire

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria.
E' ammesso il cambio di destinazione d'uso previa autorizzazione della Giunta Comunale.

30.3.- Attività da bloccare

Sono ammessi solo interventi di manutenzione dell'immobile e di adeguamento tecnologico dei cicli produttivi compatibili con la previsione urbanistica indicata.

30.4.- Attività ex L.R. 11/87

Sono le attività individuate nella Variante al P. di F. ai sensi della L.R. 11/87 approvata con delibera di G.R.V. 4687 del 28 agosto 1990.
Per le attività di cui al comma precedente valgono tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nel provvedimento regionale di approvazione che si intende integralmente riportato.

Art. 31 - DEFINIZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

Il territorio agricolo del Comune di S. Giorgio in Bosco è suddiviso in tre sottozone:

E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E3 - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per la relativa residenza;

E4 - Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per la organizzazione di centri rurali.

31.1 Zone E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione e localizzazione dei terreni.

Tali aree sono caratterizzate da colture intensive e di pregio che tuttavia non soddisfano alla condizione dell'ampiezza e della continuità territoriale minima prevista per le sottozone E1 e da aree con diffusa presenza di aziende appartenenti alle 2 classi superiori di classificazione socio-economica delle aziende.

INTERVENTI AMMESSI

A) <u>Edilizia residenziale</u>

E' consentita l'edificazione di una nuova casa di abitazione alle seguenti condizioni:

1) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'Imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti dalla stessa;

2) che costituisca o venga a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico. La nuova edificazione dovrà essere collocata nell'aggregato in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti di massima tutela dell'integrità rurale del fondo;

3) che il fondo rustico presente, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia;

   a) di 60 ha. con la cubatura di 10 mc./ha. per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;
   b) di 40 ha. con la cubatura di 15 mc./ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto;
   c) di 30 ha. con la cubatura massima di 20 mc./ha. per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto;
   d) di 10 ha. per la cubatura massima di 60 mc./ha. per i terreni a risaia stabile;
   e) di 6 ha. per la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;
   f) di 2 ha. per la cubatura massima di 300 mc./ha. per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;
   g) di 1 ha. con la cubatura massima di 600 mc./ha. per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

Le superfici minime, di cui alle lettere a), b), c), d), ed e) possono essere ridotte nella misura massima di 1/3, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della legge regionale 31 ottobre 1980 n° 88.
Concorrono a formare il fondo rustico, come definito dalla L.R. 24/85, anche i terreni della stessa azienda agricola ricadenti in sottozone diverse dalla E2.
Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici di singoli terreni, quanto questa somma consenta, in rapporto alla cubatura praticata ed ai parametri stabiliti nel primo comma, un'edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc. Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture è presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.
Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nel precedente punto 3), sono inedificabili, salvo per quanto riguarda le opere previste al quarto comma dell'art. 3 della L.R. 24/85.
Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonché (fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 normati al successivo punto e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale ed artistico), la demolizione e la ricostruzione per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità .

La ricostruzione dovrà avvenire "in loco" o area adiacente (art.27 L.R. 61/85 terzultimo comma).
Gli spostamenti ammessi in "area adiacente" 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 in fascia di rispetto stradale lo spostamento dovrà essere tale da collocare il fabbricato al di fuori della fascia stessa, rispettando nel contempo – comunque – le

distanze minime dal sedime originario.

Si intendono "costruzioni esistenti" anche i fabbricati oggetto di crollo per vetustà e/o per mancate conservazione delle strutture edilizie.
Il fabbricato dovrà essere riconoscibile nelle sue caratteristiche essenziali:

- i resti esistenti - relativi alle strutture verticali portanti – dovranno rappresentare almeno il 50% delle strutture originarie;
- dovrà essere chiaramente identificabile e ricostruibile, da tali resti: la superficie coperta, le strutture e le altezze degli organismi architettonici e, quindi, la volumetria complessiva;
- dovranno essere ricostruibili, anche attraverso documentazione storico/iconografica i prospetti originari, la distribuzione interna e le coperture.

Quanto sopra dovrà essere accompagnato da relazione e dai relativi elaborati di rilievo asseverati da un tecnico abilitato.

Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni, è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800 elevato a mc. 1.200 per gli usi agroturistici, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 24/85.
L'ampliamento residenziale dovrà avvenire recuperando parte del fabbricato rurale qualora questo costituisca unico corpo con l'abitazione; nel caso ciò non sia possibile per documentati motivi, l'ampliamento dovrà essere contiguo ed in prosecuzione del fabbricato esistente, adeguandovisi sotto il profilo tipologico.
Nell'ampliamento dovranno, per quanto possibile, essere eliminate le superfetazioni non congrue con la tipologia dell'edificio, restando la possibilità di recuperare la volumetria.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle aree di rispetto stradale ed in quelle di tutela dei corsi d'acqua ed alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria o straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n° 457;
b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi 800 mc., nei limiti e con le modalità di cui all'art. 4, commi quarto e quinto della L.R. 24/85;
d) ampliamento di 100 mc. necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente e del suo ampliamento sul fronte del vincolo; gli ampliamenti e le sopraelevazioni in ogni caso devono rispettare il distacco minimo dell'edificio esistente dalla fronte (limite di strada o canale) da cui ha origine il rispetto con un minimo di ml. 5,00 valgono comunque le norme dell'art. 27 della L.R. 61/85 e le disposizioni dell'art. 7 della L.R. 24/85.

B) <u>Edilizia non residenziale</u>

Le costruzioni di annessi rustici sono ammesse in rapporto alla qualità delle singole colture, sempreché il fondo abbia le seguenti superfici minime e con le seguenti limitazioni di densità edilizia:

a) superficie fino a 2 ha. con un rapporto di copertura del 3% del fondo rustico;

b) superficie oltre 2 Ha. con un rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

La costruzione di allevamenti zootecnici è ammessa con le limitazioni di copertura di cui all'art. 6 della L.R. 24/85 e con le limitazioni delle distanze di cui alla D.G.R. 22.12.1989 n° 7949

Sono comunque vietate le costruzioni di insediamenti di tipo agro-industriale; per quelli esistenti in tali aree sono ammesse: la manutenzione ordinaria e straordinaria, le opere di restauro e di ristrutturazione.

Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici, senza i limiti di superficie di cui ai commi precedenti. Quelle fisse ma con strutture murarie fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE

1) ALTEZZA:
Residenziale: Massimo ml. 8,00;
Altra destinazione: conseguente alle necessità tecniche.

2) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI
ml. 5,00 salvo diverso accordo tra confinanti. Sono ammesse costruzioni in aderenza. Detta distanza si applica agli interventi di nuova edificazione, di ampliamento della superficie coperta, di aumento del numero dei piani, mentre non si applica per interventi di ristrutturazione e sopraelevazione con adeguamento delle altezze interne dei locali alla vigente disciplina igienico sanitaria.

3) DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA:
ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronteggiantisi. Tra corpi di fabbrica dello stesso edificio con ambedue le pareti non finestrate, la distanza può essere ridotta a ml. 5,00.

4) DISTANZA TRA LE ABITAZIONI E LE STALLE:
La distanza degli edifici di abitazione dalle stalle e concimaie non deve essere minore di ml 25.00; sono fatte salve le maggiori distanze prescritte per gli allevamenti intensivi, nonché le disposizioni della L.R. 24/84, art. 6 – 12° comma, per la costruzione della abitazione del custode di allevamenti intensivi. La costruzione di nuove stalle per allevamenti non intensivi e relative concimaie dovranno rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di ml. 20, salvo consenso scritto del confinante mediante sottoscrizione del progetto e relativa dichiarazione. La predetta distanza dal confine non si applica nei casi di rifacimento e/o ricostruzione di manufatti e/o costruzioni preesistenti non abusivi, già collocati ad una distanza dal confine inferiore a quella sopra prevista.

5) DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA:
Valgono le prescrizioni di cui al D.M. 01.04.68, n. 1404.

6) Le coperture degli edifici devono essere a falde con pendenza non superiore al 35%, e con manto realizzato in materiale tradizionale con coppi in laterizio. Per i nuovi annessi rustici e fabbricati ad uso allevamento-stalle, e nei casi di ristrutturazione di quelli esistenti, il manto di copertura, potrà essere in materiale diverso, in armonia con l'ambiente e con la struttura anche prefabbricata, ma in ogni caso di color rosso laterizio.

7) Le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico.

8) I materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, di muratura

intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (rosa, ocra, rosso veneziano, avorio) oppure con superficie di intonaco lisciato a calce e fresco marmorino, colorato come sopra.
Sono vietati in assoluto i colori blu, marrone, nero e simili.

9) Le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti aurei, tipici tra larghezza ed altezza.

10) Sono vietate le tapparelle avvolgibili di plastica o altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri in legno o similari nel risultato estetico del tipo a libro o a ventola semplice.

11) Non sono ammessi poggioli e terrazze a sbalzo quando fuoriescano dalla sagoma della costruzione. Sono ammessi gli sbalzi fino a 30 cm nel caso di logge realizzate conformemente alle tipologie rintracciabili nelle zone agricole.

12) Le recinzioni possono essere realizzate solo a delimitazione dell'area circostante il fabbricato residenziale, o il complesso edilizio aziendale in:
-rete plastificata e/o siepe sempreverde accostata,
-muratura intonacata o realizzata con mattoni a vista da armonizzare tendenzialmente con gli elementi prospettici del fabbricato,
-ringhiera di ferro con elementi di tipo semplice.

Sono sempre ammessi gli impianti tecnologici purché compatibili con i caratteri ambientali del sito.
In caso di interventi su edifici esistenti sarà compito della C.E.O. il valutare l'applicabilità delle norme tipologiche e sui materiali di cui sopra al fine di omogeneizzare l'intervento con quanto già esiste.
"Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Sindaco, in sede di autorizzazione o concessione per interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, può autorizzare la demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente ovvero per motivi statici ed igienici: in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del relativo volume anche oltre i limiti stabiliti e comunque nel rispetto dell'art. 6 della L.R. 24/85."

31.2 Zone E3 – Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali

Tali aree sono caratterizzate da elevata frammentazione e dalla perdita della peculiare vocazione primaria.
Sono ammessi tutti gli interventi previsti nel precedente articolo; inoltre nei fondi rustici, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc. 600, purché:

a) il fondo sia, già dalla data del 31 dicembre 1977, in possesso e/o in detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;

b) la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella prevista dal precedente articolo, nei casi in cui alle lettere a), b), c), d) ed e) ed almeno pari a quella minima nei casi di cui alle lettere f) e g);

c) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di 1.200 mc. e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo entro un ambito che tuteli al massimo l'integrità rurale dell'area;

d) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o Enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

L'ampliamento e la nuova edificazione sono subordinate alle precedenti prescrizioni espresse per l'edificazione nelle zone E2.

"Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Sindaco, in sede di autorizzazione o concessione per interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, può autorizzare la demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente ovvero per motivi statici ed igienici: in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del relativo volume anche oltre i limiti stabiliti e comunque nel rispetto dell'art. 6 della L.R. 24/85."

31.3 Zone E4 – Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, utilizzabili per la organizzazione di centri rurali

Tali zone conservano una specifica connessione con il territorio rurale e sono quasi completamente edificate con prevalente tipologia unifamiliare.
"La destinazione principale è quella residenziale, e sono ammesse le abitazioni e gli annessi rustici, con esclusione di nuove stalle ed allevamenti e le utilizzazioni non compatibili con il prevalente carattere abitativo della zona"
Gli edifici abitativi possono anche contenere superfici adibite ad attività commerciali e direzionali, necessarie al servizio del nucleo stesso, fino al 40% della superficie totale.
Le opere di urbanizzazione devono essere particolarmente adeguate ai vari tipi di destinazione e possono formare oggetto di scomputo così come previsto dall'art. 86 della L.R. 61/85.
L'edificazione dovrà tener conto delle norme generali per l'inserimento nell'ambiente circostante (edificato e naturale), con l'esplicito divieto di usare materiali e forme in contrasto con la completa integrazione e valorizzazione dell'intero nucleo.

INTERVENTI AMMESSI

A) <u>Edilizia esistente</u>

1) Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
Per inderogabili motivi statici, igienici o di tutela della pubblica incolumità e per favorire la riqualificazione edilizia e tipologia di edifici in contrasto con il contesto ambientale esistente, sono consentiti, fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 nominati al successivo articolo e quelli comunque soggetti al vincolo monumentale ed artistico, gli interventi di demolizione e ricostruzione, nello stesso sedime od in aree adiacenti ad edifici esistenti.

2) Ampliamento fino a mc. 800 compreso l'esistente, per ogni edificio residenziale.

3) Altezza massima: conseguente all'edificio esistente, fermo restando il rispetto dell'altezza minima interna prevista dal regolamento Edilizio per i locali abitabili.

4) Distanza dai confini: m. 5.00 salvo diverso accordo tra confinanti. Sono ammesse le costruzioni in aderenza.

5) Distanza tra i fabbricati: m. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronteggianti. Tra corpi di fabbrica dello stesso edificio con ambedue le pareti non finestrate, la distanza può essere ridotta a m. 5.00.

6) Distanza dalla strada: m. 5.00. Nel caso di prevalente allineamento di costruzioni esistenti a maggiore o minore distanza di m. 5.00, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

B) Nuova edificazione

1) If = 1.00 mc./mq. con un massimo di mc. 800 nei lotti individuati in planimetria.

2) Lotto minimo: mq. 600.

3) Altezza massima: m. 8.50.

4) Numero dei piani oltre sottotetto: = 2; è sempre ammesso un piano completamente interrato.

5) Distanza dai confini: m. 5.00, salvo diverso accordo tra confinanti. Sono ammesse le costruzioni in aderenza.

6) Distanza dalla strada: m. 5.00;

7) Distanza fabbricati: m. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronteggianti. Tra corpi di fabbrica dello stesso edificio con ambedue le pareti non finestrate, la distanza può essere ridotta a m. 5.00.

8) I caratteri tipologici dovranno essere quelli già previsti per le zone E2.

C) Opere di urbanizzazione

Le tavole grafiche in scala 1:2000 afferenti le zone E4, individuano alcune aree da destinare a parcheggi, verde ed alcuni percorsi pedonali.
La disciplina di tali aree, che sono state individuate allo scopo di dare un minimo di qualificazione ambientale ai nuclei rurali di base, è dettata dalle norme generali di P.R.G..

“D) Ricostruzione

Sono consentiti interventi di ricostruzione solo per le destinazioni d’uso previste nel presente articolo.

Per i fabbricati non residenziali esistenti è ammesso il recupero a destinazione residenziale, alle seguenti condizioni:

a) Gli stessi costituiscono un corpo a sé stante rispetto alla residenza e quindi siano planimetricamente e funzionalmente separati dalla stessa;
b) Sia dimostrata la legittimità degli stessi;
c) Il progetto di recupero, anche attraverso la demolizione e ricostruzione, dovrà interessare l’intero ambito di proprietà;
d) L’indice di edificabilità residenziale, non potrà superare 1 mc/mq comprendendo in tale indice tutte le volumetrie insistenti nell’ambito;

e) Le volumetrie residenziali complessive non potranno – comunque – superare le volumetrie complessive esistenti. Non concorrono alla determinazione dell'indice le aree gravate dal vincolo di "verde privato";
f) Le volumetrie non residenziali, non recuperabili a residenza, in quanto eccedenti gli indici di cui sopra, dovranno essere demolite.
g) Per i fabbricati tipologicamente costituiti dalla residenza e dall'annesso agricolo fisicamente e strutturalmente ad essa collegato è ammesso il recupero con le seguenti limitazioni.
h) Il volume complessivo del recupero a destinazione residenziale non potrà superare il volume esistente complessivo con un aumento una tantum pari al 10%.
i) Fatto salvo quanto previsto al precedente punto e), gli ampliamenti dell'esistente edificato nonché le nuove edificazioni ammissibili, potranno essere collocati anche nelle aree verdi individuate in planimetria. Non sono, invece, ammissibili nuove edificazioni in tali aree.

E' fatta salva la disciplina dei fabbricati non più funzionali

31.4 Prescrizioni particolari per fasce di rispetto cimiteriale

Nelle fasce di rispetto dei cimiteri è vietato qualsiasi tipo di costruzione se non di stretta pertinenza del cimitero stesso.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria:
- demolizione e ricostruzione di ugual volume in area agricola adiacente, esterna alla fascia di rispetto, anche se la superficie del fondo rustico è inferiore alla superficie minima di legge.

31.5 Fabbricati non più funzionali al fondo (art. 4 / 2° c. – L.R. 24/85)

Le variazioni di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali al fondo, interessa esclusivamente gli edifici inseriti nelle sottozone agricole "E" ed individuati puntualmente nelle schede allegate.

Le schede contengono:

- Estratto CTRN scala \1/5000 con individuazione dei fabbricati aziendali costituenti il corpo principale dell'azienda;
- Dati dimensionali e qualitativi dell'azienda. Documentazione fotografica;
- Dati dimensionali di tutti i fabbricati aziendali;
- Dati complessivi dei fabbricati interessati alla variazione di destinazione d'uso;
- Previsioni P.R.G. (dati dimensionali – destinazioni d'uso) e relativa valutazione tecnica;
- Planivolumetrico dello stato di fatto dei sedimi edificati oggetto di variazione di destinazione d'uso scala 1/200;

- Planimetria di progetto dei sedimi edificati oggetto di variazione (nuove destinazioni d'uso di P.R.G.) – scala 1/200

Le variazioni delle destinazioni d'uso, codificate nelle schede allegate, sono soggette alle seguenti norme e prescrizioni

1. Le nuove previsioni urbanistiche ammesse dalle schede escludono l'assoluta ulteriore edificabilità all'interno dell'azienda agricola così come individuata alla data febbraio 2003, (compresi gli ampliamenti ex art. 4 L.R. 24/85).

2. La costruzione di nuovi annessi agricoli potrà essere ammessa solo nel caso di sostanziale incremento della superficie aziendale, tale da raggiungere comunque i minimi di cui all'art. 3 della L.R. 24/85, e da un cambio di indirizzo produttivo tale da configurare una nuova azienda agricola totalmente diversa da quella sulla quale sono state elaborate le schede di non funzionalità.
   La nuova situazione del fondo dovrà essere giustificata da una dettagliata relazione agronomica.
   Nel calcolo della nuova potenzialità edificatoria dovranno – comunque – essere conteggiate le superfici degli annessi precedentemente classificati come non più funzionali al fondo agricolo.

3. Le schede allegate definiscono, oltre alle nuove destinazioni d'uso ammissibili:

   - l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione dell'esistente edificato nell'ambito aziendale;
   - gli accorpamenti e le demolizioni ammissibili e prescrittive;
   - l'obbligo di rispetto dei gradi di protezione apposti sui fabbricati di pregio

   Le destinazioni d'uso debbono essere rispettate nelle quantità planivolumetriche definite dalle schede di progetto.
   In sede di progetto potranno essere proposte soluzioni planivolumetriche alternative (compresi modesti spostamenti di sedime con un limite massimo di mt. 1,50), purché le stesse comportino una più corretta interpretazione delle tipologie edilizie agricole tradizionali e sia comunque rispettato il sedime codificato nella scheda.

4. L'attuazione delle nuove destinazioni d'uso non potrà comunque comportare - nell'ambito aziendale – il ricavo di più di quattro unità residenziali, comprese quelle esistenti.
   Ogni nuova unità non potrà comunque avere un volume netto inferiore a 400 mc..

5. L'accorpamento di volumi conseguenti a demolizioni di superfetazioni o la demolizione di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda.
   Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale delle zone agricole, rispettando nel contempo le tipologie codificate nelle presenti N.T.A.

6. Il rilascio della concessione edilizia sui fabbricati non più funzionali è condizionato:
   a) alla preventiva stipula di un atto notarile di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo. (come da schema allegato) (All. A) .
   b) Alla dimostrazione da parte del richiedente della legittimità urbanistica di tutti i fabbricati aziendali.
   c) Alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e di un adeguato sistema di smaltimento per tutti i fabbricati aziendali così come prescritto dall'art. 9 L.R.

24/85

7. Il cambio di destinazione d'uso non modifica comunque i vincoli derivanti dalla applicazione delle leggi regionali 24/85 - 58/1978 ovvero dalle norme dei P.R.G. o P.di.F. antecendenti all'entrata in vigore delle leggi succitate.

8. Per le nuove destinazioni residenziali debbono rispettarsi "i caratteri delle edificazioni" di cui al presente articolo.

31.6 - Prescrizioni particolari per edifici ricadenti nelle zone agricole

A) "Edificabilità entro il Parco del Brenta

Entro il perimetro del Parco del Brenta il rapporto di copertura degli annessi rustici è limitato all'1% ed è vietata la costruzione di allevamenti zootecnici intensivi."

B) Nuclei rurali e fabbricati di cui alla L.R. 24/85 – art. 10 (beni ambientali ed architettonici)

Nei fabbricati, aggregazioni edilizie, nuclei rurali e manufatti aventi rilevanti interessi ambientali, storici o particolari caratteristiche di beni culturali tipici delle zone agricole, sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di restauro e di ristrutturazione con riferimento al grado di protezione specificatamente individuato negli elaborati grafici.
I gradi di protezione sono i seguenti; e per ognuno sono individuati gli interventi ammissibili:

Grado 1

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

Grado 2

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

Grado 3

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di interpretare nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio compatibilmente alla conservazione dell'involucro esterno con eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso, nel rispetto dei parametri della L.R. 24/85. Gli interventi, preceduti da una completa documentazione sullo stato di fatto e sui riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.
In generale con le opere di cui sopra (grado 1 – 2 – 3), è ammessa la creazione di più alloggi; devono essere oggetto di attenzione i caratteri generali e particolari per i quali l'edificio è stato ritenuto bene culturale; il restauro potrà consentire l'inserimento di tutti gli impianti tecnologici

moderni, ma dovrà dare anche come risultato un edificio che, per quanto possibile, mantenga nel suo aspetto esterno, e nell'impianto architettonico, i caratteri per i quali è stato riconosciuto come elemento avente valore di bene culturale per il territorio.
Qualora le quote dei solai interni risultassero inadeguate ai fini dell'agibilità dei locali ai sensi delle normative vigenti è ammessa la variazione di quota.
E' sempre ammessa la possibilità di dimostrazione di appartenenza di un edificio ad una classe avente grado di protezione differente. In tal caso l'intervento edilizio deve essere preceduto da un ampio studio storico ed iconografico sullo stato di fatto, e la modifica dovrà ottenere il parere favorevole da parte della Commissione Edilizia e della Giunta Municipale.

Art. 32 – ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO A LIVELLO COMUNALE

32.1.- REPERTORIO NORMATIVO

a – Aree per l'istruzione

I.F. 2,5 mc/mq
I.C. max 30%
H max 9,00 mt
Distanza dai confini: minimo 5,00 mt

b – Aree per attrezzature di interesse comune

Non sono ammesse nuove volumetrie edificabili.
Sono ammessi esclusivamente gli interventi di adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza degli impianti.
Esclusivamente per l'area n°. 21 (cinema) sono ammesse le seguenti possibilità:

I.F. 3 mc/mq
I.C. max 50%
H max 10,00 mt

c - Attrezzature parco per il gioco e lo sport

Sono ammessi i seguenti interventi:

Impianti sportivi di base
I.F. 0,10 mc/mq
I.C. max 5%
Distanza dai confini min. 5,00 mt

E' ammesso l'indice di copertura del 10% per gli impianti agonistici.
Per le altre specifiche destinazioni non sono ammessi nuovi interventi edificatori.

d - Aree per parcheggi

In queste aree non sono ammesse nuove edificazioni.

Art. 32 bis – ZONE PEREQUATE PER LE ATTREZZATURE A PARCO, GIOCO E SPORT INTEGRATE CON LA RESIDENZA (Fc/C2 P)

Sono comprese in queste zone le aree sostanzialmente libere interne ai tessuti semicentrali e centrali del Territorio comunale, destinate in parte alle attrezzature a parco e per il gioco e lo sport ed in parte a nuovi complessi insediativi prevalentemente di tipo residenziale, ambientalmente integrati e insediabili tramite le procedure di perequazione di cui al precedente articolo 3.

L'urbanizzazione e l'edificazione sono subordinate all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica, inquadrato in un progetto urbanistico esteso a tutta la zona di perequazione.

Qualora l'Amministrazione comunale intenda procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate alle specifiche attrezzature ed alla viabilità interna alle aree di perequazione, i proprietari che mettono a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione e/o vincolo di uso pubblico, rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori da utilizzarsi nell'attuazione degli interventi.

Il volume degli edifici esistenti è aggiuntivo rispetto a quello derivato dall'applicazione dell'indice di potenzialità edificatoria previsto per ciascuna area perequata.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono ritenuti ammissibili, anche in assenza di strumento urbanistico attuativo, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L.S. n. 457/1978.

Non sono consentite modifiche nella utilizzazione di autorimesse private al servizio di edifici se la superficie della medesima è pari o inferiore al rapporto di mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione dell'edificio stesso.

Per gli edifici esistenti non sono ammessi ampliamenti, nonché interventi che diano luogo a cambi di destinazione d'uso e/o di utilizzazione in atto od aumento delle unità immobiliari esistenti.

Per dette aree valgono le seguenti prescrizioni:

1. ripartizione funzionale:
   - superficie edificabile privata (SEpr):
     l'area sulla quale collocare la nuova edificazione privata presenterà una superficie tale da garantire che l'indice di edificabilità fondiaria non sia inferiore a 1,00 mc./mq.; quest'ultimo, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 61/1985, non potrà essere utilizzato per meno del 75% di quello massimo ammesso, anche in tempi diversi, purché previsto in un progetto di fattibilità che ne garantisca l'utilizzo.
2. indici urbanistici:
   a) attrezzature a parco, gioco e sport:
   - valgono le prescrizioni di cui all'art. 33 lett. c);

   b) residenza:
   - indice di edificabilità: 0,25 mc./1 mq. di STp;

   destinazioni d'uso:

- valgono le prescrizioni di cui all'art. 22;

carattere dell'edificazione:
- vale quanto previsto dall'art. 4;

distanze:
- valgono le prescrizioni degli articoli 13, 14 e 15;

altezza massima:
- m. 6,50;

standards:
- valgono le prescrizioni di cui all'art. 18.

I rapporti intercorrenti tra i diversi soggetti privati ed il Comune saranno regolati da apposita convenzione.

Art. 33 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO E A LIVELLO COMUNALE

1 Es. = Esistente – Mantenimento dello stato di fatto

Individuazione

Comprendono le aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici a livello comunale.

Le indicazioni riportate nelle tavole di P.R.G. relative alle diverse categorie di attrezzature, hanno valore orientativo; la destinazione specifica delle singole aree sarà definita dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative.
Le funzioni specifiche sono definite dal combinato disposto dell'art. 4 della L. 847/1964 e dell'art. 3 del D.M. 1444/1968.

a.- Attrezzature scolastiche

Sono le attrezzature di cui al D.M. 1444/1986, art. 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, art. 4 lettera a) e b) del secondo comma.
Le modalità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie all'edificio scolastico risultano definite dal D.M. 18 dicembre 1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica" e successive modifiche.

- Per attrezzature e parametri che non risultino normati dal suddetto D.M. si applicano le prescrizioni di cui all'Art. 32.

b.- Attrezzature di interesse comune

- Sono le attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, articolo 4 lettera a) e b) del secondo comma.
- Si applicano le prescrizioni di cui all'Art. 32.

c.- Attrezzature per il gioco e lo sport

Sono le attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, articolo 4 lettera a) e b) del secondo comma. Tali attrezzature devono essere inserite in un contesto con significativa presenza di spazi a verde;

- si applicano i parametri di cui all'Art. 32.

d.- Aree a parco

Sono le attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, articolo 4 lettera a) e b) del secondo comma.

Nell'ambito delle aree a parco è ammessa la costruzione di chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini (con esclusione di attrezzature o campi sportivi), impianti tecnologici.

- si applicano i parametri di cui all'Art. 32.

e.- Aree a parcheggio

Sono le attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, articolo 4 lettera a) e b) del secondo comma.

I parcheggi sono di norma da realizzarsi ad unico livello corrispondente al piano di campagna; è ammesso che nel contesto di zone residenziali siano realizzati su diversi livelli.

- si applicano i parametri di cui all'Art. 32.

Prescrizioni particolari:

- Le attrezzature ed i servizi previsti nei punti b, c, d, e possono essere realizzati, previa convenzione, in connessione temporanea del diritto di superficie, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumono la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali.

Art. 34 - FASCE O ZONE DI RISPETTO E TUTELA

Individuazione

Sono aree da mantenere allo stato attuale in funzione di tracciati archeologici, riferimenti storici, valori ambientali, o in previsione della realizzazione di opere di interesse collettivo o della manutenzione dell'esistente. Nelle tavole di P.R.G. esse sono state così individuate:

1. Aree con vincolo monumentale: aree vincolate ai sensi della L. 1089/39 e 1497/39; gli interventi saranno ammessi solo dopo il parere favorevole della competente Sopraintendenza.

2. Aree con vincolo ambientale-paesaggistico: in tali aree gli interventi ammissibili dovranno ottenere preventivamente il parere degli Organi competenti in materia.

3. Con i visuali: zone di particolare pregio ambientale poste nelle immediate vicinanze di manufatti, o individuate a difesa del paesaggio agrario. In tali aree non è consentita alcuna edificazione.

4. Aree con vincolo forestale-idrogeologico: in tali aree gli interventi ammissibili dovranno ottenere preventivamente il parere degli Organi competenti in materia. Valgono le norme di cui all'art. 37.

5. Aree di servizio stradale: fasce da adibire alla realizzazione di nuove strade o ampliamento nell'esistente. Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 35.

6. Aree di rispetto cimiteriale: aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia. Valgono le norme di cui all'Art. 38.

7. Aree di rispetto fluviale: aree per la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alla derivazione dell'acqua, agli impianti di depurazione, ecc. nonché alle opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua.

8. Aree con vincolo tecnologico: sono aree interessate dalle reti principali di servizi tecnologici quali: gasdotti – elettrodotti e disciplinate dalle vigenti norme in materia, in particolare per questi ultimi dalla L.R. n° 27 del 30/06/93 e successive modificazioni integrazioni o abrogazioni. In caso di discordanza tra le previsioni delle fasce di vincolo indicate nelle tavole di P.R.G. e le normative vigenti prevalgono queste ultime.

9. Aree di parco del Brenta: aree sottoposte dalla vigente legislazione alla formazione di un parco intercomunale e da regolamentare con apposito provvedimento regionale. Valgono le disposizioni di cui alla L.R. n° 11/87 e L.R. 24/85 per quanto non in contrasto con le previsioni del P.T.R.C..

10. Aree della Palude di Onara: aree sottoposte dalla vigente legislazione di un parco intercomunale e con apposito provvedimento regionale. Valgono le disposizioni del P.T.R.C..

11. Aree di rispetto ferroviario: fasce di protezione della rete ferroviaria. Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 39.

Art. 35 - ZONE PER LA VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALE

35.1

- Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale ciclabile e veicolare.

- Nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il P.R.G. può indicare:

a) la sede viaria nel caso di interventi di cui esista già il progetto;
b) il presumibile tracciato proposto dal P.R.G., nel caso in cui non esista agli atti un progetto.

- Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della fascia di rispetto, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

- Qualora sia indicata solo la sede viaria potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale, fuori dalla sede esistente, entro una fascia di ml. 10 di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.R.G.

- Le aree comprese entro 5 m. dal ciglio delle strade esistenti si intendono equiparate alle aree precedenti, in vista della esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili.

- La viabilità secondaria interna, pedonale e ciclabile, segnata nel P.R.G. è indicativa; essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

35.2.

Per gli interventi di nuovo impianto, successivamente alla approvazione del progetto esecutivo dell'opera le porzioni che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successi adeguamenti funzionali, assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue; per le porzioni delle suddette aree che risultino comprese entro zone soggette a S.U.A., la definizione di quanto al precedente comma può esser fatta in sede di approvazione del S.U.A.

35.3.

Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, stazioni di servizio per rifornimento carburante, strutture a servizio della viabilità nonché tutti gli altri interventi urbanistici ed edilizi previsti e normati dalle L.R. 24/85 e L.R. 61/85.

- Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la sede stradale, che deve essere esclusa dal computo.

- Nel caso di nuove strade previste dal P.R.G., mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera l'Amministrazione Comunale ha facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato nei limiti previsti dalle vigneti leggi in materia, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

- Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali, per una profondità non superiore a ml. 3 dal limite del fabbricato o dalla recinzione esistente.

Art. 36 - DISTANZA DALLE INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA'

36.1.

Ai sensi del combinato disposto del primo e secondo comma dell'articolo 27 L.R. 61/85 e dell'articolo 1 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e del nuovo codice della Strada, decreto legislativo 30 aprile 1992 n° 285 e successive modificazione e/o integrazioni, le distanze minime del fabbricati dalle strade si applicano al di fuori:

- delle zone esistenti e già urbanizzate previste dal vigente P.R.G.;

- dal perimetro dei centri abitati definito in applicazione dell'art. 17 L. 765/67 e del nuovo Codice della Strada:

le distanze di cui sopra si applicano con riferimento:

- alla classificazione amministrativa della rete di viabilità esistente e di nuova realizzazione;
- alla classificazione amministrativa della rete di viabilità esistente, vigente al momento dell'intervento.

Le distanze da applicarsi e osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'art. 4 – 5 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 che non siano in contrasto con le applicazioni del nuovo Codice Stradale citato e le sue successive modificazioni e/o integrazioni, in caso di contrasto tra le indicazioni date dalle tavole 13.1. e della serie 13.3 e la normativa di legge vigente valgono le disposizioni di legge.

Le fasce di rispetto stradale risultanti dall'applicazione del presente articolo sono indicate nella tavola 13.1., risultando comunque prevalenti le disposizioni qui definite rispetto alle indicazioni grafiche là riportate.
Per quanto attiene le nuove infrastrutture, comprese quelle derivanti dall'ammodernamento dell'esistente, le distanze di cui al presente articolo si applicheranno con riferimento alla ubicazione reale dell'opera eseguita e secondo la sua classificazione funzionale.

36.2.

Ai sensi del combinato disposto di cui all'undicesimo comma art. 27 L.R. 61/85 e dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753, la distanza minima di qualsiasi manufatto dalle ferrovie è fissata in ml. 30, misurata con le modalità del sopra citato art. 49, fatto salvo il caso di diverse minori distanze fissate in vigenti o sopravvenienti decreti emessi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 60 della medesima legge.

Art. 37 - DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA

37.1

- Le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua sono così stabilite, salvo il caso di diversa specificazione per le singole zone;

- ml. 100 (come previsto in cartografia) e comunque non inferiori a quanto previsto dall'art. 27 al punto 6c della L.R. n° 61/85;

- ml. 50 nelle zone agricole per il fiume Tergola;

- ml. 10 nelle zone agricole per i corsi d'acqua, vincolati ai sensi della L.S. n° 431/85 e successive modifiche;

- sulla base delle norme relative alle distanze dai confini per le zone;

per tutti gli altri corsi d'acqua demaniali:

- da ml. 5.00 a ml. 10.00 previa autorizzazione del competente Consorzio;

- sulla base delle norme relative alla distanze dai confini per le altre zone.

- Le suddette distanze sono da computarsi a partire dalla unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio di acqua di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

Art. 38 - DISTANZE DAI CIMITERI

Ai sensi della Legge 27 luglio 1934 n. 1265 Testo Unico delle Leggi Sanitarie, modificato con Legge 17 ottobre 1957 n. 983, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml. 200, fatte salve minori distanze stabilite con successivi decreti di riduzione:
Le distanze suddette possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.
A seguito della esecuzione di ampliamenti dei cimiteri le distanze di cui sopra si applicano a partire dal limite della zona di ampliamento.

Art. 39 - ZONE FERROVIARIE

Comprendono le aree occupate dalle linee ferroviarie e sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario.
In queste zone l'intervento spetta unicamente alle pubbliche Amministrazioni; il P.R.G. si attua attraverso I.E.D.
Per quanto riguarda gli edifici esistenti o la costruzione di nuovi edifici a lato delle linee ferroviarie esistenti, vanno rispettate le prescrizioni del D.P.R. n. 753/1980.

Art. 40 - VERDE PRIVATO

Sono aree inedificabili di tipo agricolo poste in prossimità di attività commerciali destinate a verde privato e parcheggio quest'ultimo nella misura minima del 50%, opportunamente piantumate con essenze locali ad alto fusto e siepi sempreverdi.

Art. 41 - AREE PRIVATE E ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO

Le aree private e attrezzate per il tempo libero identificate con apposita simbologia negli elaborati del P.R.G. sono destinate alle attrezzature sportive e ricreative da convenzionarsi con il Comune.
In dette aree è consentita la costruzione di impianti per lo sport ed il tempo libero ed i servizi ad essi relativi, nonché le reti idriche, fognanti, canalizzazioni irrigue ed eventuali condutture energetiche, con esclusione di ogni tipo di destinazione.
Le delimitazioni segnate nelle tavole di Piano Regolatore Generale possono essere precisate in sede esecutiva, senza alterare le quantità minime ed i principi informatori del Piano Regolatore Generale.
A completamento degli impianti sportivi e ricreativi per il ricavo dei servizi e la dotazione di attrezzature è consentito il riuso degli edifici esistenti ricadenti all'interno delle aree indicate dal P.R.G.
A tale prescrizione non sono tenuti i manufatti per la copertura stagionale degli impianti, salvo il distacco minimo dai confini.
Le attrezzature devono avere a disposizione aree per parcheggi dimensionate in rapporto al tipo degli impianti ed alla presunta affluenza degli utenti.
Le aree non interessate dalle attrezzature sportive dovranno essere sistemate a parco o giardino con piantumazioni di essenze tipiche del luogo.

Art. 42 - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

1.
L'ambiente, sia nell'accezione fisica naturale che nella conformazione assunta attraverso le trasformazioni storiche operate dall'uomo, è considerato oggetto di interesse pubblico.

Il Comune, di intesa con gli altri organi competenti a livello Regionale e Statale, ne cura la conservazione, la valorizzazione e l'utilizzazione sociale al fine di garantire la tutela delle risorse ed il benessere igienico e culturale della popolazione.

2.
Per quanto riguarda la tutela delle risorse fisiche, (terra, acqua, aria) il P.R.G. recepisce le indicazioni delle leggi e dei provvedimenti nazionali e regionali in materia, ed in particolare:

- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.);
- Piani Regionali di Settore (Piano Regionale di Risanamento della Acque, Piano Regionale per lo smaltimento dei rifiuti, Piano Regionale per l'Attività di Cava, ecc.);
- L.R. 33/1985, con particolare riferimento alla procedura di valutazione d'impatto ambientale (VIA).

In coerenza con le indicazioni della Legge n. 431/1985, della L.R. 9/1986 e del P.T.R.C., il P.R.G. tutela il paesaggio nella sua qualità di segno ed immagine dell'ambiente.
Nelle tavole di P.R.G. vengono riportate le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi delle L.N. n. 1497/1939 e n. 431/1985, il perimetro del costituendo parco naturale del brenta, secondo le indicazioni contenute nel P.T.R.C.

3.
In attesa della costituzione del parco, valgono le norme di salvaguardia contenute nella apposita scheda allegata alle Norme Tecniche di Attuazione Titolo VII del P.T.R.C..

Art. 43 - CAVE

1.
L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il perseguimento di servizio di quelle esistenti, è regolato dalle norme della L.R. n. 44/1982 e successive modificazioni, nell'ambito delle zone a ciò destinate dal P.R.G.

2.
per le zone interessate da cave abbandonate o comunque dismesse, dovrà essere predisposto un piano di "ricomposizione ambientale", con le finalità ed i contenuti dell'articolo 14 della L.R. 44/1982.

3.
Per le zone interessate da cave in attività, vengono formulate le seguenti direttive e prescrizioni da seguire nei progetti di coltivazione e in quelli di ricomposizione ambientale:

i piani di ricomposizione ambientale dovranno essere orientati prevalentemente al ripristino delle condizioni originarie attraverso la ricostruzione del manto forestale secondo i criteri della bioingegneria forestale.

La pendenza delle scarpate deve essere contenuta nel limite del 60% prevedendo l'inserimento di banchine intermedie (terrazzamenti) aventi una larghezza minima di 2 metri per consentire la messa a dimora di essenze arboree/arbustive.

Art. 44 - DISCARICHE

Sono aree sottoposte alle norme di cui al D.P.R. 915/82 e relative norme attuative nonché alla L.R. 33/85.

Art. 45 - DEPOSITI DI MATERIALI

La domanda di autorizzazione alla formazione di depositi di materiali deve essere accompagnate da un progetto comprendente almeno gli elaborati e le indicazioni seguenti:

a) planimetria e sezioni dell'area in numero sufficiente ed in scala adeguata, comunque non inferiore a 1:2000, complete di curve di livello;

b) fotografia in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;

c) progetto di utilizzo del suolo, che preveda il mascheramento del materiale mediante recinzione cieca dell'altezza dei ml. 2.00, con la realizzazione all'esterno di una barriera sempreverde di altezza a regime ml. 3.00.

Art. 46 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nei nuovi interventi edilizi tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, devono essere compresi oppure, se distinti, armonicamente composti con l'edificio principale, sia nella forma, sia nei materiali.

Art. 47 - COSTRUZIONI INTERRATE

Sono considerate costruzioni interrate quelle di cui intradosso sia corrispondente alla quota del piano di campagna originario.
Sono ammesse costruzioni interrate fino al piano campagna, esclusivamente qualora siano pertinenti ed accessorie ad edifici principali fuori terra.
La superficie utile della parte interrata potrà estendersi anche fuori del perimetro edificato per non oltre il 30% della superficie rimanente del lotto edificabile.
Tali costruzioni possono essere realizzate a confine; non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale.

Art. 48 - MANUFATTI SPECIALI

Le costruzioni di natura particolare ed aventi caratteristiche di pubblica utilità, quali:
- cabine elettriche;
- impianti radiofonici e televisivi;

- torri piezometriche;
- centrali e cabine di trasformazione;
- centrali di sollevamento:
- serbatoi:
- tralicci;
- altri impianti tecnologici;

e simili, sono valutati caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali e funzionali del sito.
Tali impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della superficie utile per la zona interessata e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, confini e fabbricati, previste per la zona medesima.

Art. 49 - REPERTORIO NORMATIVO

Le presenti norme sono integrate da uno specifico repertorio normativo (allegato c), 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, volumi e superfici, nelle zone residenziali (A, B, C1) e produttive risultano, perciò, indicative per quanto riguarda lo stato di fatto e andranno confrontate con le quantità reali, da utilizzate in sede di approvazione edilizia ed urbanistica, tenuto conto dei perimetri e delle previsioni delle tavole di P.RG.
In caso di discordanza tra indici dello stato di fatto del cartiglio e indici reali, valgono questi ultimi. Ciò comporterà adeguamento degli indici di progetto in quota percentuale.

Art. 50 - P. di L. VIGENTI E/O CONVENZIONATI – P.E.E.P.

50.1.- P.d.L. Vigenti

Gli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del Regolamento Edilizio con annesso P di F., conservando la loro validità con le seguenti limitazioni:

Nuova edificazione

Con intervento edilizio diretto secondo le quantità volumetriche previste dallo strumento urbanistico attuativo convenzionato.

Gli interventi devono rispettare la disciplina generale di R.E. d P. di F. stabilita dall'atto di approvazione.

50.2.- P.E.E.P.

Il Piano di Edilizia Economica Popolare conserva la sua validità nei termini stabiliti dalla legislazione vigente e l'attuazione avviene in base alla normativa del Piano approvato alle scadenze dello strumento attuativo. Valgono le previsioni infrastrutturali e a servizi del presente P.R.G..

Art. 51 – AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN

VIGORE DEL P.R.G.

L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle licenze di costruzione e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni.
Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, vale quanto previsto dall'art. 78 della L.R. 61/85.

Art. 52 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie. (art. 48 L.R. n. 61 del 28 giugno 1985)

Art. 53 - DEROGHE

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del P.R.G., limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 80 della L.R. n. 61/85.

Art. 54 - MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme di intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del Piano modificando quelle richiamate.

Art. 55 - ABROGAZIONE DEL VIGENTE P.di F. CON ALLEGATO R.E.

Il presente P.R.G. annulla e sostituisce il P.di F. con allegato R.E. approvato dalla G.R.V. con delibera n. 1459 del 21 aprile 1976 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 56 – VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

Come richiamato dalla D.G.R.V. n. 2584 del 16.09.2008 e dalla D.G.P. n. 306 del 23.12.2010, si prescrive che la progettazione definitiva di ogni singolo intervento introdotto dalla variante n. 20 approvata con D.G.P. n. 306/2010, in ottemperanza a quanto previsto dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, contenga lo studio sulla valutazione di incidenza ambientale.

Art. 57 – PRESCRIZIONI PER LA COMPATIBILITA' IDRAULICA DEGLI INTERVENTI

Si richiama la D.G.P. n. 306 del 23.12.2010, che recepisce le prescrizioni riportate nel parere del Genio Civile di Padova con nota prot. 24290/4607 del 17.01.2005, in merito alla valutazione di compatibilità idraulica per i nuovi interventi sul territorio comunale (vd all.to B).

PRONTUARIO NORMATIVO

Scheda di progetto n. 01	
TIPO DI AREA	z.t.o. C2/PI
NUMERO ORDINE (presente variante)	01
MODALITA' DI INTERVENTO	Strumento Urbanistico Attutivo
TIPO DI PEREQUAZIONE	Integrata (PI)
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	STp = mq. 58.123 (vale rilievo reale)

Specifiche:	
1) ripartizione funzionale:	• superficie edificabile privata (SEpr) non superiore al 40% dell'STp; • superficie a servizi complessiva (Ss) non inferiore al 20% dell'STp; • superficie edificabile pubblica (SEpu) non superiore al 20% dell'STp.
2) indici urbanistici:	• indice di edificabilità privata: 0,40 mc./1 mq. STp; • indice di edificabilità pubblica: 0,20 mc./1 mq. STp; • altezza massima: m. 7,50 salvo diverse indicazioni stabilite dallo S.U.A. • In sede di strumento attuativo l'indice di edificabilità privata potrà essere elevato a 0,45 mc/mq, con superficie edificabile privata non superiore al 45% del STp, dietro monetizzazione al Comune della corrispondente riduzione al 15% dell'area a servizi.
3) destinazioni d'uso:	• residenziale minima: 80% del volume insediabile per l'edificazione privata; • 100% del volume insediabile per l'edificazione pubblica; • non residenziale minima: 5% del volume insediabile per l'edificazione privata (non vincolante); • residuo flessibile: 15% del volume insediabile.
4) standard:	• capacità insediativa pari a 232 ab. insediabili per il calcolo delle dotazioni minime di cui all'art. 25 della L.R. 61/1985; • nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parti delle diverse destinazioni.
5) prescrizioni speciali:	• Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc.. • Viene fatto salvo quanto diversamente prescritto nella specifica valutazione di compatibilità idraulica condotta ai sensi della D.G.R.V. n. 3637/2002; • I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, agli obblighi derivanti dalla L. 2 febbraio 1974, n. 64 e dal D.M. 11 marzo 1988; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali. • I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..

Scheda di progetto n. 02	
TIPO DI AREA	z.t.o. C2/PS
NUMERO ORDINE (presente variante)	01
MODALITA' DI INTERVENTO	Strumento Urbanistico Attutivo
TIPO DI PEREQUAZIONE	Strutturale (PS)
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	STp = mq. 5.642 (vale rilievo reale)

Specifiche:	
1) ripartizione funzionale:	• superficie edificabile privata (SEpr) non superiore al 45% dell'STp; • superficie a servizi complessiva (Ss) non inferiore al 35% dell'STp.
2) indici urbanistici:	• indice di edificabilità privata: 0,45 mc./1 mq. STp; • altezza massima: m. 7,50 salvo diverse indicazioni stabilite dallo S.U.A.
3) destinazioni d'uso:	• residenziale minima: 90% del volume insediabile; • non residenziale minima: 5% del volume insediabile (non vincolante); • residuo flessibile: 5% del volume insediabile.
4) standard:	• capacità insediativa pari a 17 ab. insediabili per il calcolo delle dotazioni minime di cui all'art. 25 della L.R. 61/1985; • nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parti delle diverse destinazioni.
5) prescrizioni speciali:	• Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc.. • Viene fatto salvo quanto diversamente prescritto nella specifica valutazione di compatibilità idraulica condotta ai sensi della D.G.R.V. n. 3637/2002; • I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, agli obblighi derivanti dalla L. 2 febbraio 1974, n. 64 e dal D.M. 11 marzo 1988; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali. • I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..

Scheda di progetto n. 03	
TIPO DI AREA	z.t.o. C1/PA
NUMERO ORDINE (presente variante)	01
MODALITA' DI INTERVENTO	Strumento Urbanistico Attutivo
TIPO DI PEREQUAZIONE	Ambientale (PA)
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	STp = mq. 17.129 (vale rilievo reale)

Specifiche:	
1) ripartizione funzionale:	• superficie edificabile privata (SEpr) non superiore al 45% dell'STp; • superficie a servizi complessiva (Ss) non inferiore al 40% dell'STp.
2) indici urbanistici:	• indice di edificabilità privata: 0,25 mc./1 mq. STp; • altezza massima: m. 7,50 salvo diverse indicazioni stabilite dallo S.U.A.
3) destinazioni d'uso:	• residenziale minima: 80% del volume insediabile; • non residenziale minima: 5% del volume insediabile (non vincolante); • residuo flessibile: 15% del volume insediabile.
4) standard:	• capacità insediativa pari a 29 ab. insediabili, nell'area libera, per il calcolo delle dotazioni minime di cui all'art. 25 della L.R. 61/1985; • nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parti delle diverse destinazioni.
5) prescrizioni speciali:	• Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc.. • Viene fatto salvo quanto diversamente prescritto nella specifica valutazione di compatibilità idraulica condotta ai sensi della D.G.R.V. n. 3637/2002; • I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, agli obblighi derivanti dalla L. 2 febbraio 1974, n. 64 e dal D.M. 11 marzo 1988; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali. • I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..

Scheda di progetto n. 04	
TIPO DI AREA	z.t.o. C2/PI
NUMERO ORDINE (presente variante)	02
MODALITA' DI INTERVENTO	Strumento Urbanistico Attutivo
TIPO DI PEREQUAZIONE	Integrata (PI)
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	STp = mq. 39.785 (vale rilievo reale)

Specifiche:	
1) ripartizione funzionale:	• superficie edificabile privata (SEpr) non superiore al 40% dell'STp; • superficie a servizi complessiva (Ss) non inferiore al 30% dell'STp; • superficie edificabile pubblica (SEpu) non superiore al 15% dell'STp.
2) indici urbanistici:	• indice di edificabilità privata: 0,40 mc./1 mq. STp; • indice di edificabilità pubblica: 0,15 mc./1 mq. STp; • altezza massima: m. 7,50 salvo diverse indicazioni stabilite dallo S.U.A. • In sede di strumento attuativo l'indice di edificabilità privata potrà essere elevato a 0,45 mc/mq, con superficie edificabile privata non superiore al 45% del STp, dietro monetizzazione al Comune della corrispondente riduzione al 25% dell'area a servizi.
3) destinazioni d'uso:	• residenziale minima: 80% del volume insediabile per l'edificazione privata; • 100% del volume insediabile per l'edificazione pubblica; • non residenziale minima: 5% del volume insediabile per l'edificazione privata (non vincolante); • residuo flessibile: 15% del volume insediabile.
4) standard:	• capacità insediativa pari a 146 ab. insediabili per il calcolo delle dotazioni minime di cui all'art. 25 della L.R. 61/1985; • nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parti delle diverse destinazioni.
5) prescrizioni speciali:	• Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc.. • Viene fatto salvo quanto diversamente prescritto nella specifica valutazione di compatibilità idraulica condotta ai sensi della D.G.R.V. n. 3637/2002; • I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, agli obblighi derivanti dalla L. 2 febbraio 1974, n. 64 e dal D.M. 11 marzo 1988; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali. • I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..

Scheda di progetto n. 05	
TIPO DI AREA	z.t.o. C2/PS
NUMERO ORDINE (presente variante)	02
MODALITA' DI INTERVENTO	Strumento Urbanistico Attutivo
TIPO DI PEREQUAZIONE	Strutturale (PS)
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	STp = mq. 7.927 (vale rilievo reale)

Specifiche:	
1) ripartizione funzionale:	• superficie edificabile privata (SEpr) non superiore al 40% dell'STp; • superficie a servizi complessiva (Ss) non inferiore al 40% dell'STp. Quest'area potrà essere parzialmente utilizzata per edilizia pubblica. Il Volume relativo, definito in sede di formazione dello S.U.A., dovrà essere contenuto entro gli indici urbanistici prescritti.
2) indici urbanistici:	• indice di edificabilità privata: 0,40 mc./1 mq. STp; • altezza massima: m. 7,50 salvo diverse indicazioni stabilite dallo S.U.A.
3) destinazioni d'uso:	• residenziale minima: 90% del volume insediabile; • non residenziale minima: 5% del volume insediabile (non vincolante); • residuo flessibile: 15% del volume insediabile.
4) standard:	• capacità insediativa pari a 21 ab. insediabili per il calcolo delle dotazioni minime di cui all'art. 25 della L.R. 61/1985; • nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parti delle diverse destinazioni.
5) prescrizioni speciali:	• Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc.. • Viene fatto salvo quanto diversamente prescritto nella specifica valutazione di compatibilità idraulica condotta ai sensi della D.G.R.V. n. 3637/2002; • I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, agli obblighi derivanti dalla L. 2 febbraio 1974, n. 64 e dal D.M. 11 marzo 1988; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali. • I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..

Scheda di progetto n. 06 (scheda introdotta ai sensi della D.C.C. n. 21/2006)	
TIPO DI AREA	z.t.o. C2/PS
NUMERO ORDINE (presente variante)	03
MODALITA' DI INTERVENTO	Strumento Urbanistico Attutivo
TIPO DI PEREQUAZIONE	Strutturale (PS)
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	STp = mq. 16.000 (vale rilievo reale)

Specifiche:	
1) ripartizione funzionale:	• superficie edificabile privata (SEpr) non superiore al 40% dell'STp; • superficie a servizi complessiva (Ss) non inferiore al 40% dell'STp
2) indici urbanistici:	• indice di edificabilità privata: 0,40 mc./1 mq. STp; • altezza massima: m. 7,50 salvo diverse indicazioni stabilite dallo S.U.A.
3) destinazioni d'uso:	• residenziale minima: 90% del volume insediabile; • non residenziale minima: 5% del volume insediabile (non vincolante); • residuo flessibile: 15% del volume insediabile.
4) standard:	• capacità insediativa pari a 41 ab. insediabili per il calcolo delle dotazioni minime di cui all'art. 25 della L.R. 61/1985; • nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parti delle diverse destinazioni.
5) prescrizioni speciali:	• Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc.. • Viene fatto salvo quanto diversamente prescritto nella specifica valutazione di compatibilità idraulica condotta ai sensi della D.G.R.V. n. 3637/2002; • I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, agli obblighi derivanti dalla L. 2 febbraio 1974, n. 64 e dal D.M. 11 marzo 1988; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali. • I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..

ALLEGATO A

COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO

Provincia di Padova

VINCOLI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INEDIFICABILITA'

Ex art. 31.5 Norme Tecniche di Attuazione – P.R.G.

Repubblica Italiana

Il……..

In …….. nel mio studio, sito in …….. innanzi a me ……Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di …….. e residente in …….. ed alla presenza dei testimoni, aventi i requisiti di legge come mi confermano:

……..

……..

premesso

- di essere titolari dei seguenti immobili, siti in zona agricola (Z.T.O. "E") del COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO

(descrizione catastale degli immobili: fabbricati e terreni) …..…

Premesso altresì

- Che il Comune di San Giorgio in Bosco ha classificato i fabbricati di cui sopra (in tutto…… o in parte) non più funzionali al fondo agricolo ai sensi della L.R. 24/85 art. 4, il tutto come da allegata scheda di P.R.G. (P.R.G. Variante n°. 14 – ex del. C.c. n°……. D.G.R.V. n°…….)
- Che è intenzione del titolare dare attuazione alle previsioni di P.R.G. giusto progetto presentato in C.E. il ……. Prot……..
- Che i titolari dichiarano:
  - che tutti i fabbricati di cui alla premessa sono conformi alle norme urbanistiche;
  - che i fabbricati sono dotati dei servizi primari (acqua – rete energia elettrica..) e che gli stessi sono collegati alla strada comunale via……;
  - che il sistema di smaltimento dei reflui è conforme al dettato dell'art. 9 della L.R, 24/85.

Tutto ciò premesso,

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 31.5 delle N.T.A. del P.R.G., la destinazione della costruzione che verrà eseguita sull'immobile alle premesse descritte viene espressamente vincolata ad un uso…….. come da progetto sopra richiamato (prot…..).
2. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31.5 delle N.T.A. del P.R.G. , il fondo catastalmente descritto alle premesse e la cui descrizione si da qui per integralmente riportata viene espressamente sottoposto a vincolo di inedificabilità, in quanto il progetto sopra richiamato assorbe tutta l' edificabilità ammessa dal P.R.G.
3. I vincoli di cui sopra vengono costituiti sai sensi dell'art. 31.5 delle N.T.A. del P.R.G. ; in particolare, quelli di cui ai superiori punti 1 e 2 vengono costituiti fino alla variazione dello strumento urbanistico comunale (P.R.G. - Piano Regolatore Comunale).
4. I vincoli di cui sopra hanno carattere reale, per cui, a richiesta di chiunque, potranno essere trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con espresso esonero, per il Signor Conservatore, da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.
5. Le spese e tasse tutte, inerenti e conseguenti al presente atto, staranno a carico della parte comparente.
6. Ai sensi e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985, n. 52 si dichiara:
   a) da parte di……. che i beni oggetto del presente atto sono di loro titolarità esclusiva;

   E, richiesto, io Notaio ho ricevuto quest'atto, che, iscritto da persone di mia fiducia su un foglio per……. facciate, ho letto, presenti i testimoni, ai comparenti, che lo approvano e lo firmano qui di seguito, con i testimoni e con me Notaio.

   F.to…….

   F.to…….

ALLEGATO B

Parere del Genio civile di Padova trasmesso con nota n. 24290/4607 del 17.01.2005

REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Allegato B

Data 17 GEN. 2005 | Protocollo N° 24290 | 9.A /4607 | Allegati N°

Oggetto ***Valutazione di compatibilità idraulica inerente le Varianti Parziali n°17 – 18 – 19 - 20 /2004, al P.R.G. del Comune di San Giorgio in Bosco (Pd).***

Al Signor Sindaco
del Comune di
35010 ***San Giorgio in Bosco (Pd)***

Si rilascia parere sulla compatibilità idraulica inerente le Varianti Parziali n°17 – 18 – 19 - 20 /2004, al P.R.G. del Comune di San Giorgio in Bosco di cui all'oggetto, in conformità alla D.G.R. n. 3637 del 13.12.2002 e in attuazione della L. 3.08.1998 n.267 "Indicazioni e perimetrazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico. Indicazioni per la formazione di nuovi strumenti urbanistici".

A tal riguardo l'articolazione del parere recepisce, facendole proprie, le prescrizioni tecniche per la progettazione delle opere, disposte dai Consorzi di Bonifica "Sinistra Medio Brenta" con nota prot. n. 185 in data 10 Gennaio 2005 e dal Consorzio di Bonifica "Pedemontano Brenta" con note prot. n°11382 in data 9 Ottobre 2004 e n° 15446 in data 23 Dicembre 2004, ognuno per la parte di competenza, di integrazione alla valutazione di compatibilità idraulica relativa alle varianti in argomento che di seguito si riportano:

Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta

- ***Per quanto concerne le varianti parziali n° 17 e 18:***
  In ottemperanza alle Vostre prot. n. 350026 e 350039 del 20.05.2004 si riporta di seguito il nostro parere idraulico relativo allo studio di valutazione di compatibilità idraulica sulla Variante parziale al PRG n. 17 e n. 18 del Comune di San Giorgio in Bosco.
  Constatiamo che quanto previsto nella relazione a firma dell'ing. Paolo Piazzon, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Padova, è in linea con le direttive della D.G.R.V. n. 3637 del 13 dicembre 2002, che prevede per le nuove urbanizzazioni opere di mitigazione, quali quelle che attuano il trattenimento delle acque meteoriche, ad evitare, in caso di piogge intense, l'aggravarsi del rischio idraulico del territorio, già oggi precario, con la disponibilità di scaricare le acque di troppopieno nei corsi d'acqua consorziali più prossimi.
  In particolare la relazione idraulica prevede:
  A. ***Prescrizioni di carattere generale.***
  1. *Si dovrà prevedere un volume di invaso in modo tale che possano essere contenuti almeno **300 mc/ha** di acqua piovana.*
  2. *Il volume per l'invaso delle acque meteoriche in eccesso dovrà essere ricavato in tutto o parzialmente:*
     - *mediante compensazione con la realizzazione di superfici drenanti su parcheggi e/o piazzali;*
     - *realizzando bacini di accumulo superficiale;*
     - *realizzando condotte di raccolta e collettamento delle acque meteoriche con sezione maggiorata rispetto a quanto strettamente necessario;*
     - *con altra tipologia di intervento proposta dal progettista delle opere e ritenuta appropriata dal Consorzio, da definire di volta in volta.*
  3. *Gli invasi per l'accumulo temporaneo delle acque in eccesso, potranno essere realizzati mediante una o più vasche superficiali ubicate immediatamente a monte degli scarichi della fognatura nel corso d'acqua ricettore. I bacini saranno realizzati a cielo aperto, con pendenza delle sponde pari almeno a 1/3 per ottenere un inserimento delle opere gradevole anche dal punto di vista ambientale, e dovranno essere dotati di un'opera di immissione dell'acqua in eccesso nell'invaso, di scarico di fondo e di scarico di troppo pieno.*
  4. *In alternativa o in modo complementare ai bacini a cielo aperto, l'invaso potrà essere realizzato anche posando in opera una serie di condotte di fognatura sovradimensionate rispetto alle esigenze, con sezioni circolari maggiorate o con manufatti scatolari, in modo da poterne utilizzare il volume disponibile regolando lo scarico nella sezione terminale, mediante un apposito manufatto.*

Segreteria Regionale Ambiente e Lavori Pubblici
Ufficio Regionale del Genio Civile di Padova
Sede di Padova - C.so Milano, 20 - Tel. 049/8778111 - Fax 049/8778624
Sede di Este - Via Principe Amedeo, 15 - Tel. 0429/632011 - Fax 0429/601232
e-mail: geniopd@regione.veneto.it

Cod. Fisc. 80007580279 P.I.V.A. 02392630279

5. *Non potranno essere autorizzati interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, di qualsiasi natura esse siano, a meno che non si verifichi una delle seguenti condizioni:*
   a) ci siano evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica,
   b) siano presenti giustificate motivazioni di carattere igienico sanitario,
   c) l'intervento sia concordato e approvato dal Consorzio di bonifica.
7. *Per ogni zona di espansione, la portata massima complessiva scaricabile direttamente nel ricettore dovrà essere pari o inferiore a quella valutata per la situazione attuale, da determinare con apposito studio. Dovrà essere presentato il progetto idraulico riguardante la previsione di questi volumi e una relazione nella quale:*
   a) si dimostri il non superamento della portata massima di deflusso di 10 litri secondo per ettaro, verso i canali principali.
   b) sia riportato il calcolo del volume di accumulo.
8. *L'efflusso attraverso le opere di scarico sarà controllato da una paratoia regolabile o da altro dispositivo che, al variare della portata in arrivo, consenta di scaricare solamente la portata corrispondente a quella attuale e di immettere le portate eccedenti nell'invaso di accumulo temporaneo.*
9. *Il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato ad una quota superiore di almeno 20 centimetri rispetto alla massima quota tra il piano stradale e il piano campagna medio immediatamente limitrofo (fatta eccezione delle strade in rilevato).*
10. *Sono ammessi gli interventi di realizzazione di accessi carrai con lunghezza massima di 6 metri.*
11. *Le nuove tombinature dovranno assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate. A tale scopo, nel presentare una domanda di tombinamento, dovrà essere presentato uno studio idraulico nel quale sia evidenziata la funzione del fossato e le misure che si intendono adottare per mantenere inalterata la funzione dello stesso in relazione a tutto il bacino limitrofo, del quale serve o del quale può servire. In ogni caso si dovranno preferire diametri di tombinatura adeguati (non inferiori ad 80 centimetri).*
12. *Nel caso siano interessati canali pubblici, consortili, demaniali, o iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, qualsiasi intervento o modificazione della configurazione esistente all'interno della fascia di dieci metri dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (disposizioni di polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombra da ostacoli o impedimenti una fascia di larghezza pari a 4 m da entrambi i lati e che sono assolutamente vietate nuove edificazioni a distanza inferiore a 5 metri.*
13. *Le zone alberate lungo gli scoli consortili dovranno essere autorizzate dal Consorzio di bonifica e in ogni caso non potranno essere poste a dimora a distanza inferiore a metri 4 dai cigli dei canali di scolo.*
14. *Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà cercare di evitare il tombinamento di fossi prevedendo possibilmente il loro spostamento, a meno che non si ottenga il parere favorevole del Consorzio di bonifica.*
15. *Per le zone classificate a rischio idraulico dagli strumenti urbanistici vigenti, si consiglia di limitare la realizzazione di locali posti al di sotto della quota del piano campagna o in ogni caso alla quota della falda, anche se solo parzialmente, e comunque di provvedere alla realizzazione di adeguati ed efficienti sistemi di impermeabilizzazione, di drenaggio e di sollevamento delle acque atti a preservare tali locali da pericoli di allagamento (prevedere dossi di sicurezza nelle corsie d'ingresso; porre particolare attenzione alle quote di imposta di bocche di lupo e accessi pedonali).*

B. ***Prescrizioni di carattere particolare.***

1. *Variante n. 17 - Tale variante presenta una trasformazione del territorio da agricolo a urbano o comunque con impermeabilizzazioni molto "limitate". Sono state infatti previsti prevalentemente ampliamenti modesti, cambi di destinazione d'uso o precisazioni di aree già insediate e urbanizzate, senza quindi alterare significativamente l'assetto idrico del territorio comunale.*
2. *Variante n. 18 - Tale variante, in particolare, tenuto conto della rilevante impermeabilizzazione prevista con la realizzazione della nuova zona industriale di 52.000 m^2, così come indicato nell'allegata relazione, dovrà prevedere un volume di accumulo all'interno dell'urbanizzazione di 1.760 m^3, corrispondente ad unitari 330 m^3/ha. Considerato l'impatto rilevante di questa previsione urbanistica e che, sebbene assistita dalle opere di mitigazione sopra descritte, andrà in ogni caso a gravare sul vicino canale Brentella, tenuto conto che lo stesso è stato nel recente passato oggetto di rischio idraulico incombente e in talune situazione di tracimazioni diffuse, sarà necessario che l'Amministrazione comunale coordini con il Consorzio le azioni da intraprendere con la compartecipazione dei lottizzanti, per la realizzazione degli interventi indispensabili per l'adeguamento del canale in questione. Tali interventi dovranno essere realizzati in contemporanea con l'urbanizzazione.*

Si esprime pertanto per quanto di competenza ed ai soli fini idraulici parere favorevole alla "Varianti Parziali al P.R.G." del Comune di San Giorgio in Bosco, limitatamente alla parte di territorio rientrante nel comprensorio del Consorzio di bonifica Pedemontano Brenta.

- **Per quanto concerne la variante parziale n° 20**

Si fa riferimento alla richiesta del Comune di San Giorgio in Bosco prot. n. 15685 dell'11.11.2004, relativa a quanto in oggetto, contenente la documentazione trasmessaci a firma dell'ing. Giuliano Zen, per inviare a codesto Ufficio regionale del Genio Civile il parere idraulico dello scrivente Consorzio, ai fini del definitivo parere di competenza ai sensi della D.G.R.V. n. 3637 del 13 dicembre 2002.
Constatiamo che quanto previsto dal Comune di San Giorgio in Bosco è in linea con le direttive della citata D.G.R.V., che prevede per le nuove urbanizzazioni opere di mitigazione, quali quelle che attuano il trattenimento delle acque meteoriche, ad evitare, in caso di piogge intense, l'aggravarsi del rischio idraulico del territorio, già oggi precario, con la disponibilità di scaricare le acque di troppopieno nei corsi d'acqua consorziali più prossimi.
In particolare, si ritiene necessario sia disposta l'adozione nello strumento urbanistico in argomento, delle prescrizioni di seguito riportate, ricavate dalla citata relazione idraulica dell'ing. Giuliano Zen.
Per le varianti ricadenti nel comprensorio del Consorzio di bonifica "Pedemontano Brenta" (infatti parte del territorio del Comune di San Giorgio in Bosco è compreso nel comprensorio del Consorzio di bonifica Sinistra Medio Brenta con sede a Mirano), che comportano una alterazione del regime idraulico, dovranno essere previste delle opere di "mitigazione" per le varianti puntuali denominate P(15) di 13.500 m^2 e P(16) di 4.500 m^2 così evidenziate:

- *L'impatto dell'urbanizzazione deve essere compensato prevedendo di ricavare dei volumi di invaso in modo da moderare le portate scaricate nella rete di bonifica in misura non inferiore a 300 m^3/ha di area urbanizzata.*
- *Le aree a verde pubblico devono essere altimetricamente collocate a -15 cm da marciapiedi, strade o pedonali contermini, devono essere idraulicamente compartimentate e devono essere conformate in modo da diventare ricettore di parti non trascurabili di precipitazione defluenti dalle aree impermeabili limitrofe; anche per le aree private è consigliabile questa prescrizione, in rapporto diretto alla quota dei marciapiedi pedonali contermini gli edifici;*
- *È consigliabile eseguire le pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare del tipo drenante ovvero semi-permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo per garantire l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta deve essere inferiore a 1 cm/m;*
- *Dovrà essere salvaguardato, o ricostituito, qualsiasi collegamento con fossato o scolo esistente (di qualsiasi natura e consistenza); scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte a quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;*
- *Prevedere l'obbligo della manutenzione dei fossati, anche in area privata, da parte di chi esegue eventuali interventi. L'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di adeguate misure di compensazione idraulica.*
- *Prediligere nella progettazione dei collettori di drenaggio, basse pendenze e grandi diametri e non piccoli diametri e grandi pendenze;*
- *Prediligere nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale; rendere più densa la rete dei punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);*
- *È fatta salva la possibilità, da parte degli Organi preposti a rilasciare il Permesso a Costruire, di inserire ulteriori prescrizioni a seguito dell'analisi, necessariamente più particolareggiata, del progetto definitivo dell'intervento edilizio.*
- *Nella realizzazione delle opere pubbliche ed infrastrutture dovranno essere adottati gli indirizzi sopra indicati. In particolare per le strade di collegamento dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere garantita la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare il tombinamento dei fossi, prevedendo il loro spostamento.*

I bacini di trattenuta temporanea dovranno essere connessi alla rete idraulica consorziale per il tramite di un "manufatto sfioratore". Trattasi di un manufatto, da collocare in sito accessibile, opportunamente dimensionato per permettere di sfruttare al massimo la capacità di invaso costituita da condotte, vasche, aree a temporanea sommersione e fossature, senza pregiudicare la sicurezza idraulica dell'area servita e tale da permettere l'invaso prescritto sotto la soglia stramazzante. La luce di fondo sarà dimensionata in modo da smaltire le portate massime per ciascuna area di urbanizzazione come descritto in precedenza, dell'ordine di 10 l/s/ha.
L'efficacia nel tempo dell'intero sistema idraulico di laminazione delle piene, prodotte da eventi meteorici significativi,

*potrebbe essere compromesso nel caso in cui non venisse fatta una adeguata manutenzione della rete. Gli eventi meteorici (in particolare quelli di elevata intensità e durata limitata, tipicamente i temporali estivi) trascinano nella rete una non trascurabile frazione di sedimenti di medio-piccolo diametro (sabbie fini, limi ed argille), che sedimentando ed essiccandosi, formano uno strato compatto che riduce la sezione libera di deflusso. Questa riduzione di sezione abbassa i margini di sicurezza per le portate che transitano nelle condotte, aumentando le probabilità che il sistema drenante nella sua globalità risulti insufficiente, riducendo i volumi d'invaso efficaci. Inoltre la probabile generazione di un velo liquido sulle strade e sui parcheggi può provocare l'intasamento delle bocche di lupo e delle caditoie ad opera dei sedimenti grossolani, delle foglie, della carta, etc.. Per un corretto funzionamento della rete è necessario pertanto procedere alla pulizia periodica delle tubazioni (canaljet) in particolar modo prima dell'inizio delle piogge autunnali, quando cioè i sedimenti che si sono accumulati nella stagione estiva sono facilmente asportabili, non essendosi ancora compattati. A cavallo tra la stagione autunnale e quella invernale è opportuno, inoltre, procedere alla pulizia sistematica delle caditoie e delle bocche di lupo. Particolare attenzione va poi dedicata al pozzetto limitatore di portata, essendo questa tipologia di manufatto facilmente soggetta ad intasamento, specie nella parte antistante il foro. La verifica ed eventuale pulizia devono essere effettuate dopo ogni evento significativo. **La competenza di tutte le attività manutentorie sopradescritte è in capo ai lottizzanti e futuri aventi causa.***

*Si esprime pertanto per quanto di competenza ed ai soli fini idraulici **parere favorevole** alla "Variante parziale al P.R.G." del Comune di San Giorgio in Bosco, per la parte di territorio rientrante nel comprensorio del Consorzio di bonifica Pedemontano Brenta.*

Consorzio di Bonifica Sinistra Medio Brenta

Esaminati gli elaborati trasmessi dal Responsabile della 2^ Area Tecnica del Comune di San Giorgio in Bosco relativamente a quanto in oggetto, e in particolare le Relazioni di Valutazione di Compatibilità Idraulica a firma dell'ing. Giuliano Zen dell'Ordine di Treviso;

Premettendo che per quanto riguarda la Variante n.19, date le modeste dimensioni dell'ambito territoriale interessato si ritiene sufficiente l'acquisizione, nella successiva fase progettuale, delle indicazioni contenute nella relazione di V.C.I., ferma restando la necessità di verificare la compatibilità dell'inserimento nella rete esistente;

Condividendo in linea di massima i contenuti della Relazione relativa alla Variante n.20, che ai sensi della D.G.R. 3637/2002 sono da ritenersi quali condizioni vincolanti per l'attuazione degli interventi;

Si ritiene tuttavia necessario che la stessa Relazione della Variante n.20 sia integrata con una approfondita documentazione fotografica, completa di planimetria in scala 1:1.000 riportante i coni ottici di visuale, relativa agli ambiti in variante che interessano direttamente o sono contermini a canali consortili o demaniali, specificamente mirata a rappresentare lo stato dei luoghi e degli stessi corsi d'acqua, anche laddove si abbiano tratti tombinati e con particolare riferimento alle sezioni di imbocco e sbocco di tali tratti.

La documentazione depositata dovrà essere inoltre completata con una tavola grafica riportante la sovrapposizione della carta di unione delle aree interessate dalle varianti puntuali, opportunamente individuate e denominate, a quella della rete idrografica su C.T.R. al 10.000.

Si ritiene altresì di fornire ulteriori elementi di carattere generale, inerenti la valutazione di compatibilità idraulica, già sostanzialmente contenuti, sia nello studio proposto dal Comune di San Giorgio in Bosco (Pd) che dai Consorzi di Bonifica "Sinistra Medio Brenta" e "Pedemontano Brenta", preliminari alla progettazione esecutiva delle opere, al fine di evitare l'aggravamento del rischio idraulico conseguente alle previsioni degli strumenti urbanistici: tali prescrizioni tecniche saranno assunte dall'Amministrazione Comunale anche per tutte le future varianti.

La portata scaricata verso la rete estema dalla nuova rete di smaltimento delle acque piovane dovrà essere non superiore a quella corrispondente al valore della portata specifica generata da un terreno agricolo, con riferimento a un tempo di ritorno di 20 anni [10 - 15 l/s x ha]; tutto il sistema, con un adeguato dimensionamento dei volumi di laminazione (il cui valore minimo di riferimento, comunque da verificare analiticamente, è fissato in 300 mc/ha per aree urbanizzate, a seconda del grado di impermeabilità, della entità e distribuzione delle pendenze, del regime pluviometrico, dell'entità dell'area, del tipo di terreno, e del tipo di uso del suolo preesistente), dovrà essere configurato in modo che tramite opportuni accorgimenti e dispositivi il valore di portata indicato non venga ecceduto qualsiasi sia la durata dell'evento considerato (se non per eventi estremi caratterizzati da Tr ≥ 20 anni). I volumi di invaso potranno essere ottenuti sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche, realizzando nuove fossature e zone a

temporanea sommersione nelle aree a verde o altre soluzioni da concordare .Il valore indicato pari a 300 mc/ha, potrà essere ridefinito in accordo con i rispettivi Consorzi di Bonifica competenti (si vedano al riguardo gli studi di compatibilità idraulica proposti), sulla base di valutazioni tecniche e secondo la specificità del caso.

Al fine di garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il loro conseguente utilizzo per la moderazione delle portate, nella sezione terminale della rete d'acque bianche, prima dello scarico, si dovrà posizionare un manufatto di controllo dello scarico da concordare con i Consorzi di Bonifica competenti territorialmente . Qualsiasi sia la tecnica utilizzata per "recuperare invaso", il sistema utilizzato dovrà avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo, dovrà prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione, dovrà permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e poter fronteggiare eventuali rigurgiti da valle.

Nel caso in cui l'intervento coinvolga direttamente un canale pubblico esistente la distribuzione planivolumetrica dell'area dovrà essere preferibilmente definita in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde dello stesso, a garanzia e salvaguardia di una idonea fascia di rispetto;

Le aree a verde dovranno assumere una configurazione che attribuisca loro la duplice funzione di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e nel contempo quella di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane: tali aree dovranno quindi essere poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante ed essere ad esso idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti, inoltre la loro configurazione planoaltimetrica dovrà prevedere la realizzazione di invasi superficiali adeguatamente disposti e integrati con la rete di smaltimento delle acque meteoriche in modo che i due sistemi possano interagire;

Dovranno essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, lasciando ampia espansione alle zone a verde; le pavimentazioni destinate a parcheggio, con possibilità di deroga per quelle prospicienti la viabilità principale o destinate ai portatori di handicap, dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabile, realizzate su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza.

Dovrà essere ricostituito qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza dei futuri lavori, con particolare riguardo alle zone agricole al fine di consentire il recupero del tessuto agrario storico originario.

In tutto il territorio comunale i fossi in sede privata devono essere tenuti in manutenzione, non possono essere eliminati, non devono essere ridotte le loro dimensioni se non si prevedono adeguate misure di compensazione .

Per le zone classificate a rischio idraulico dagli strumenti urbanistici vigenti, si consiglia di evitare la realizzazione di locali posti al di sotto della quota del piano campagna o in ogni caso alla quota della falda, anche se solo parzialmente, e comunque di provvedere alla realizzazione di adeguati ed efficienti sistemi di impermeabilizzazione, di drenaggio e di sollevamento delle acque atti a preservare tali locali da pericoli di allagamento (prevedere dossi di sicurezza nelle corsie di ingresso, usare tecniche di impermeabilizzazione di pavimenti e muri d'ambito, verificare la compatibilità fra l'acqua di falda - durezza dell'acqua - e materiale da costruzione, porre particolare attenzione alle quote di imposta di bocche di lupo e accessi pedonali e verificare l'opportunità di vietare collegamenti "diretti" fra volumi interrati e volumi al piano terreno).

Il piano di imposta dei fabbricati, dovrà essere fissato ad una quota superiore di almeno 20 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Il progetto dell'opera, dopo aver esaminato l'assetto idraulico dell'area, potrà aumentare il valore sopra indicato in funzione di una quota di sicurezza riferita alla quota di massima piena del corso d'acqua principale.

La realizzazione di interventi di tombinamento della rete di scolo superficiale risulta in contrasto con quanto previsto e disposto dagli strumenti di pianificazione urbanistica regionali,

specificamente con i contenuti del Piano Generale di Bonifica. Non potranno pertanto essere autorizzati interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, di qualsivoglia natura esse siano, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica o ad altre giustificate motivazioni, e comunque a meno che non si provveda alla loro ricostituzione secondo una idonea nuova configurazione che ne ripristini la funzione iniziale sia in termini di volumi di invaso che di smaltimento delle portate (il volume profondo ottenuto con tombinatura deve essere dello stesso ordine di grandezza di quello perso a pelo libero – nell'ipotesi di massima sommersione e quindi di annullamento di qualsiasi franco).

Nel caso siano interessati canali pubblici, siano essi Consortili o Demaniali, piuttosto che iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di 10 ml. dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e dal R.D. 523/1904, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti una fascia di larghezza pari a 5,0 ml. e che sono assolutamente vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml..

Le zone alberate lungo gli scoli consorziali dovranno essere autorizzate dal Consorzio di Bonifica e in ogni caso non potranno essere poste a dimora a distanza inferiore a mt.5 dai cigli degli scoli stessi.

Per la realizzazione di opere pubbliche e di infrastrutture, in particolare per le strade di collegamento dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare il tombinamento di fossi prevedendo, invece, il loro spostamento. Qualora non fosse possibile tale spostamento, dovrà in ogni caso essere rispettato quanto previsto per *"la realizzazione di interventi di tombinamento della rete di scolo superficiale"* già riportato precedentemente. Nei percorsi pedonali e ciclabili si dovranno preferire piastrelle e materiali drenanti.

L'Amministrazione Comunale oltre alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, nel rilascio dei "permessi di costruzione" dovrà tenere conto delle disposizioni impartite dalla CEE con regolamento 2078/92 del 30.06.1992, recepito dalla Giunta Regionale del Veneto con proprio provvedimento n. 427 del 31.01.1995 che detta principi fondamentali nella gestione e la tutela del territorio agricolo, in quanto interesse di pubblica utilità atteso il ruolo fondamentale rivestito dall'agrosistema nel rapporto con le aree urbanizzate e/o delle indicazioni contenute nei Regolamenti di Polizia Rurale per la difesa e l'assetto del territorio, ove approvati.

Si invita l'Amministrazione Comunale, per quanto attiene la tutela dei corsi d'acqua, a riportare in idonea cartografia le fasce di rispetto lungo i canali, cosi' come peraltro avviene normalmente per altre opere a rete (gasdotti, elettrodotti e altro), nelle misure previste dal R.D. 368/1904 e dal R.D. 523/1904 sopraripportati.

Per la completezza del presente parere si rende necessario che l'Amministrazione Comunale invii al Consorzio di Bonifica "Sinistra Medio Brenta", la documentazione richiesta con nota Prot. n°185, del 10/01/2005.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
dott. ing. Tiziano PINATO

procedimento: geom. Luciano Gavin
tel. 049/8778609

Segreteria Regionale Ambiente e Lavori Pubblici
Ufficio Regionale del Genio Civile di Padova
Sede di Padova - C.so Milano, 20 - Tel. 049/8778111 - Fax 049/8778624
Sede di Este - Via Principe Amedeo, 15 - Tel. 0429/632011 - Fax 0429/601232
e-mail: geniopd@regione.veneto.it

Cod. Fisc. 80007580279
P. IVA 02392630279

INDICE GENERALE

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE 2
Art. 2 - ELABORATI DI P.R.G. 2
Art. 3 – MODI DI INTERVENTO 4
Art. 4 – CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI 13
Art. 5 – TIPOLOGIE EDILIZIE 14
Art. 6 – INDICI URBANISTICI 15
Art. 7 – INDICI EDILIZI 17
Art. 8 – APPLICAZIONE DEGLI INDICI 20
Art. 9 – VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA 20
Art. 10 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI 21
Art. 11 – TRASCRIZIONE IN MAPPA 21
Art. 12 – REGISTRO FONDIARIO 21
Art. 13 – DISTANZE TRA I FABBRICATI 21
Art. 14 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' 22
Art. 15 - DISTANZA DEI FABBRICATI DA PARTICOLARI MANUFATTI 22
Art. 16 – EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZE INFERIORI A QUELLE DI CUI AI 23
PRECEDENTI ARTICOLI 23
Art. 17 – DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI S.U.A. 23
Art. 18 – MODALITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI 24
PUBBLICI. 24
Art. 19 – PARCHEGGI PRIVATI 25
Art. 20 – CATEGORIE DI INTERVENTO (definizioni) 26
Art. 21 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 28
Art. 22 - DESTINAZIONI D'USO 29
Art. 23 – INTERVENTI SULL'ESISTENTE (Gradi di protezione) 32
Art. 24 – ZONE "A" 33
Art. 25 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO – ARCHITETTONICO – AMBIENTALE 36
ESTERNI AL CENTRO STORICO 36
Art. 26 - Z.T.O. B 37
Art. 27 - Z.T.O. C1 37
Art. 27 bis - Z.T.O. C1 DI PEREQUAZIONE AMBIENTALE (C1/PA) 38
Art. 28 - Z.T.O. C2 39
Art. 28 bis - Z.T.O. C2 DI PEREQUAZIONE STRUTTURALE (C2/PS) ED INTEGRATA (C2/PI) 40
Art. 29 - Z.T.O. D1 42
Art. 30 - INTERVENTI SU EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI 42
Art. 31 - DEFINIZIONE DELLE ZONE AGRICOLE 43
Art. 32 – ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO A LIVELLO 53
COMUNALE 53
Art. 32 bis – ZONE PEREQUATE PER LE ATTREZZATURE A PARCO, GIOCO E SPORT INTEGRATE
CON LA RESIDENZA (Fc/C2 P) 54
Art. 33 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO E A LIVELLO 55
COMUNALE 55
Art. 34 - FASCE O ZONE DI RISPETTO E TUTELA 56
Art. 35 - ZONE PER LA VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALE 57
Art. 36 - DISTANZA DALLE INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA' 58
Art. 37 - DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA 59
Art. 38 - DISTANZE DAI CIMITERI 60
Art. 39 - ZONE FERROVIARIE 60
Art. 40 - VERDE PRIVATO 60
Art. 41 - AREE PRIVATE E ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO 60

Art. 42 - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO 61
Art. 43 - CAVE 61
Art. 44 - DISCARICHE 62
Art. 45 - DEPOSITI DI MATERIALI 62
Art. 46 - COSTRUZIONI ACCESSORIE 62
Art. 47 - COSTRUZIONI INTERRATE 62
Art. 48 - MANUFATTI SPECIALI 62
Art. 49 - REPERTORIO NORMATIVO 63
Art. 50 - P. di L. VIGENTI E/O CONVENZIONATI – P.E.E.P. 63
Art. 51 – AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G. 63
Art. 52 - MISURE DI SALVAGUARDIA 64
Art. 53 - DEROGHE 64
Art. 54 - MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE 64
Art. 55 - ABROGAZIONE DEL VIGENTE P.di F. CON ALLEGATO R.E. 64
Art. 56 – VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE 64
Art. 57 – PRESCRIZIONI PER LA COMPATIBILITA' IDRAULICA DEGLI INTERVENTI 64
PRONTUARIO NORMATIVO 65
ALLEGATO A 71
ALLEGATO B 72