

- (M) ART. 19 ZONA "D" ARTIGIANALE - INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO
E DI ESPANSIONE
- (M) ART. 20 ZONA "D1" COMMERCIALE
- ART. 21 ZONA "D2" DIREZIONALE
- (M) ART. 22 ZONA AGRICOLA E SOTTOZONE E2, E2 DI TUTELA, E3
- ART. 23 AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO
- ART. 24 DISCIPLINA PER LA SALVAGUARDIA DEL MEDIO CORSO DEL
BRENTA
- ART. 24/1 DISCIPLINA PER LA SALVAGUARDIA DEL BRENTELLA
- ART. 25 AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E CIMITERI
- ART. 26 AREE A VERDE PRIVATO
- ART. 27 ZONA PER ATTIVITA' PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO
- ART. 28 ZONA PER ATTREZZATURE AUTOSTRADALI
- ART. 29 ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO
- ART. 30 SEDI STRADALI E PIAZZE
- ART. 31 CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DELLE OPERE STRADALI IN
RAPPORTO CON L'AMBIENTE
- ART. 32 DISCIPLINA DELLE STRUTTURE NEL SOPRASSUOLO E
SOTTOSUOLO DI AREE DEMANIALI
- ART. 33 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI
- ART. 34 POTERI DI DEROGA PER EDIFICI E/O IMPIANTI PUBBLICI O DI
INTERESSE PUBBLICO
- ART. 35 VALIDITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI
APPROVATI IN ATTUAZIONE DEL PRG PREVIGENTE

- PARTE TERZA -

- ART. 36 DISPOSIZIONE PER LE ZONE SIGNIFICATIVE

AVVERTENZA

Gli articoli, o loro parti, scritti in stampatello sono in variante alla normativa vigente

Gli articoli, o loro parti, scritti con il carattere "COURIER", non sono stati modificati.

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - PRESCRIZIONI DEL P.R.G. E RICHIAMO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

Gli interventi di natura urbanistica e/o edilizia devono rispettare, oltre alla legislazione statale e regionale vigente, la disciplina urbanistica specificata negli elaborati grafici di progetto e nelle presenti norme di attuazione.

Restano pertanto abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti norme.

ART. 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Gli elaborati da tav. 1 a tav. 12 rappresentano le analisi propedeutiche alla formazione del P.R.G., secondo le disposizioni della Regione del Veneto.

Gli elaborati di progetto sono:

- TAV. 13.1 Planimetria del P.R.G. di tutto il territorio comunale - scala l: 5000;
- TAV. 13.2 Planimetria del P.R.G. con le reti tecnologiche - scala l: 5000;
- TAV. 13.3 Planimetria del P.R.G. delle zone significative - scala l: 2000;
- TAV. 14 Verifica del dimensionamento

- NORME DI ATTUAZIONE

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa prevalgono le indicazioni di quelli a scala con denominatore minore.

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

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

1 - strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica

- 1.1 - Piano Particolareggiato
- 1.2 - Piano per l'Edilizia Economica Popolare
- 1.3 - Piano per Insediamenti Produttivi
- 1.4 - Piano di Recupero di iniziativa pubblica

2 - strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata

- 2.1 - Piano di Lottizzazione
- 2.2 - Piano di Recupero di iniziativa privata

3 - interventi diretti

- 3.1) - Concessioni edilizie
- 3.2) - Autorizzazioni edilizie
- 3.3) - Asseverazioni
- 3.4) - Approvazione di progetti di opere pubbliche.

Fatte salve le diverse disposizioni del Repertorio Normativo, in tutte le zone ed aree è consentita la formazione di strumenti urbanistici attuativi.

Gli **strumenti urbanistici attuativi** possono precisare e ridefinire:

- a) - le prescrizioni "P1" e "P2", nonché le indicazioni "I" e "I/P" rappresentate nelle planimetrie in scala 1:2000;
- b) - le soluzioni urbanistiche rappresentate all'interno delle singole zone nelle planimetrie in scala 1:2000, che vanno intese come indicazione dei criteri da seguire nella progettazione attuativa, a condizione che non venga diminuita la superficie di spazi pubblici indicata in grafia.

Per le nuove costruzioni le densità territoriali di zona e le densità fondiariae non devono essere inferiori al 75% delle densità massime stabilite per le singole zone.

ART. 3.1 – DEFINIZIONI EDILIZIE, URBANISTICHE E SPECIFICAZIONI APPLICATIVE (sostituito)

Per le definizioni dei parametri edilizi si rimanda alla consultazione del Regolamento Edilizio.

Definizioni urbanistiche:

- 1) **Densità territoriale / densità fondiaria:** tali definizioni, contenute nelle presenti N.T.O., sono sinonimi delle corrispondenti voci delle definizioni uniformi di “indice di edificabilità territoriale” e “Indice di edificabilità fondiaria” di cui all’art. 1.0.3 voce 2 e 3 del regolamento edilizio. I valori di densità territoriale / fondiaria, indicati nelle varie zone urbanistiche delle presenti N.T.O., sono correlati al rapporto tra il volume netto edificabile e la superficie territoriale / fondiaria dell’area di riferimento.
- 2) **Rapporto con le schede – aree-progetto e le N.T.O:** con esclusione delle aree comprese nelle schede aree-progetto in cui è indicata/desumibile la quantità netta e lorda del volume edificabile, il Volume Urbanistico (VU) così come definito al punto 3 del presente articolo, sarà dato dal prodotto della densità territoriale / fondiaria netta delle varie zone territoriali omeogene per il coefficiente 1,25.
- 3) **Volume Urbanistico (VU):** volume edificabile che genera il Carico Urbanistico (CU) quale dotazione territoriale di aree per servizi di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d’uso. Ai sensi dell’articolo 9 della L.R. 11.04.2004, della LR 16.07.1976 n. 28, in osservanza delle norme di cui al DPR 367/2000, il Volume Urbanistico è rappresentato dalla conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l’edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, per l’altezza lorda di ciascun piano (definita alla voce n. 26 dell’articolo 1.0.3 del RE).
- 4) Non concorrono alla formazione del Volume Urbanistico (VU):
 - a) i sottotetti qualora abbiano le caratteristiche di altezza dei locali praticabili ed abbiano altezza media ponderale inferiore a ml. 2.40. I locali di sottotetto possono essere collegati funzionalmente con l’ultimo piano abitabile con una scala non inferiore a 80 cm. Il sottotetto così ricavato dovrà risultare privo di finestre sui prospetti e privo di abbaini, potranno essere utilizzati i soli lucernai per l’areazione. Detti locali sono assoggettati al contributo di costruzione come locali accessori (superficie non residenziale);
 - b) le logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1,50; qualora venisse superato tale limite verrà computata solo la parte eccedente;
 - c) porticati e percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico e, in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano dello spazio pubblico e/o di uso pubblico;

- d) i porticati privati fino a 40 m² di superficie coperta per ogni unità abitativa di edifici unifamiliari e bifamiliari o altri edifici residenziali, purché comunicanti e a diretto contatto con vani abitabili (sogg., pranzo, studio, etc.). Qualora venisse superato il limite di 40 m², verrà computata solo l'eccedenza riferita all'altezza media della parte eccedente;
 - e) i vani ascensore, i volumi tecnici, i vani non accessibili;
 - f) il vano scala ad uso comune negli edifici condominiali con un minimo di 4 unità;
 - g) non vengono computati se alternativi alla realizzazione di autorimesse interrato e comunque per una quantità non superiore a quanto previsto dalla L. 122/89 e dal Regolamento Edilizio, i posti auto seminterrati o fuori terra, questi ultimi purché non separati dall'edificio principale, per una superficie massima di 18 mq. netti e 45 mc. ciascuno; nel caso di edificio a schiera o unifamiliare con un massimo di una unità per alloggio, nel caso di edificio bifamiliare due unità per alloggio, nel caso di edificio ad appartamenti un massimo di quattro unità indipendentemente dal numero degli alloggi. Qualora venisse superato tale limite verrà computata solo la parte eccedente;
 - h) i vespai o solai aerati aventi o posti ad un'altezza non superiore a cm 40, misurati dalla quota del piano di campagna (definito al punto 11 dell'articolo 1.0.4 del RE) alla quota di calpestio.
 - i) le baracche da cantiere, le strutture mobili, tendaggi e teli mobili stagionali e le pertinenze non autonomamente utilizzabili con altezza massima di m. 2,40 e con superficie di pavimento non maggiore a mq 10.
 - l) i volumi non emergenti dal terreno. Il volume è computato per intero, qualora siano presenti locali interrati o seminterrati, non emergenti dal terreno, che abbiano altezza in luce netta superiore a ml. 2.40.
- 5) Per i lotti ancora da edificare alla data di approvazione della presente variante, localizzati all'interno di strumenti attuativi già completati, al fine di mantenere omogeneo il tessuto insediativo in cui ricadono, si applicano le norme del piano attuativo originario.

ART. 4 - INTERVENTI DIRETTI NON SOGGETTI A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

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

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

- a)- sul patrimonio edilizio esistente così come stabilito dai successivi articoli 8, 9;
- b)- di completamento, mediante nuove costruzioni, ricostruzioni , ampliamenti, su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria che necessitano della sola strada di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi da realizzarsi nel contesto dell'intervento diretto.

Le nuove strade di accesso aperte al pubblico transito, da costruire mediante intervento diretto, dovranno essere asfaltate, con larghezza non inferiore a m 6,00 e, nel caso siano a fondo cieco, essere concluse con una piazzola di larghezza non inferiore a m 12.

Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto, il Sindaco può subordinare gli interventi diretti alla preventiva approvazione di :

- 1 - strumenti urbanistici attuativi, eventualmente coordinati in "ambiti di progettazione unitari"
- 2 - progetti di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
- 3 - progetti di coordinamento urbanistico.

ART. 5 - ZONE SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

L'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di strumenti urbanistici attuativi, fatti salvi gli interventi diretti di cui al precedente art. 4.

La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli strumenti urbanistici attuativi è determinata mediante (....) provvedimento del Consiglio Comunale; l'estensione dell'area deve consentire la razionale organizzazione urbanistica dell'insediamento.

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare l'inquadramento dei singoli strumenti urbanistici attuativi in un "ambito di progettazione urbanistica unitaria" il cui progetto viene approvato dal Consiglio Comunale ed attuato anche per stralci, mediante la convenzione dei singoli strumenti urbanistici attuativi.

Nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo della "Barchessa", deve essere prevista l'attuazione di tutti i servizi previsti dalle planimetrie 13.3 del P.R.G. sono comunque fatti salvi gli interventi diretti sull'esistente di cui agli articoli 8 e 9.

Le aree C2 denominate "quartiere delle rane", "taggì di sopra", "taggì di sotto", "nuovo centro", l'area di ristrutturazione urbanistica denominata "ex-Salata", il progetto di recupero denominato "Bello" sono normate per le prescrizioni specifiche nell'Allegato sub. B alla presente normativa. Per quanto non specificato nelle schede si fa riferimento alla normativa stessa.

Al fine di determinare la dotazione di spazi pubblici pertinenti lo strumento urbanistico attuativo, prescritti dalla legislazione vigente, si fa riferimento a:

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

Nel caso di insediamenti misti devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

ART. 6 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

A - contenuti ed elaborati

I contenuti degli strumenti urbanistici attuativi, comprese le dotazioni minime di spazi pubblici o di uso pubblico, sono definiti dalla legislazione statale e regionale vigente.

Gli elaborati dei Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e Piani di Lottizzazione, sono quelli stabiliti dalla Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modifiche. Gli elaborati del Piano per l'Edilizia Economica Popolare e del Piano per gli Insediamenti Produttivi, sono quelli stabiliti dalle specifiche disposizioni di legge. Rispetto al P.R.G., gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del perimetro e trasposizioni di zone e aree, conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste, purché nel rispetto della capienza massima consentita e senza riduzione delle superfici per servizi.

Le variazioni possono avvenire solo all'interno del perimetro dello strumento attuativo e non costituiscono variante al P.R.G..

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

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiario;
- l'altezza massima degli edifici.

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui sopra costituiscono variante al Piano Regolatore Generale.

B - criteri di progettazione

B-1 - La composizione urbanistica deve rispettare i caratteri dell'ambiente e qualificare le preesistenze di valore storico, architettonico, ambientale. Tutte le opere devono essere realizzate senza barriere architettoniche.

B.2 - Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni, comunque la larghezza della carreggiata non deve essere inferiore a m 7; gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo di m 1,50.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m. 12 per le zone residenziali e m. 20 per le zone commerciale, artigianale-industriale.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; in tal caso l'innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello.

Le aree per il parcheggio devono essere realizzate in sede propria e devono avere profondità adeguata.

Le piste ciclabili devono essere realizzate in sede propria e precluse, con opportuni ostacoli, al transito dei mezzi motorizzati e devono avere una larghezza non inferiore a m. 2,50.

I percorsi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a m 2,00.

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

B.4 - Criteri per la progettazione degli spazi scoperti

Gli spazi scoperti devono essere progettati sulla base dei seguenti criteri.

Sedi stradali e parcheggi

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

Marciapiedi e percorsi pedonali

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

Portici e gallerie

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

Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici

Generalità

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

Pavimentazione

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

Alberature e sistemazioni a giardino

Disporre gli elementi in modo da caratterizzare l'ambiente e realizzare zone d'ombra in posizioni significative, secondo i criteri generali esposti per le aree a verde pubblico.

Panche e sedili

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

Attrezzature di servizio

Utilizzare manufatti durevoli e di facile manutenzione, preferibilmente scelti tra quelli della produzione di serie, coordinando tra loro le singole attrezzature.

Verde pubblico e privato

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

Le aree possono essere 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 dei seguenti elementi:

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

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

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

Impianti tecnologici

Disporre le reti tecnologiche in modo da:

a - evitare , per quanto possibile, l'attraversamento delle aree a verde e delle piazze;

b - realizzare le cabine di trasformazione elettrica all'interno degli edifici o in aderenza a cabine esistenti.

Illuminazione artificiale

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

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

a) - illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc..

b) - distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc..

c) - considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:

- illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;

- illuminazione diretta o riflessa;

- diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.

ART. 7 - PARCHEGGI RELATIVI AD INTERVENTI DIRETTI

(modificato)

Gli spazi per parcheggio comprendono le aree per la sosta nonché le aree per la manovra e l'accesso dei veicoli calcolate in misura non superiore alle aree di sosta.

Negli interventi edilizi comportanti la creazione di nuove unità abitative, dovrà essere prevista, oltre alle quantità di parcheggio stabilite per legge, un'area a parcheggio nella misura prevista dall'art. 3.1.1.4 e 3.2.5 del regolamento edilizio e pari a due posti auto di cui uno coperto, pertinente ogni nuova unità residenziale.

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

La pavimentazione dei parcheggi all'aperto deve privilegiare le soluzioni tecniche che garantiscono la permeabilità delle superfici. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può imporre la sistemazione dei parcheggi con alberature.

Salvo diverse prescrizioni date nei successivi articoli, valgono le seguenti disposizioni:

- a) oltre alla superficie da destinare a parcheggio privato, stabilita da apposite leggi, salva diversa prescrizione del Piano di Sviluppo e di adeguamento della rete di vendita e dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per i pubblici esercizi, devono essere previste le seguenti aree da vincolare a parcheggio:
 - per le destinazioni **commerciali e direzionali**, - superficie non inferiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
 - per le destinazione **artigianale - industriale** , - superficie non inferiore al 20% della superficie fondiaria;Tale dotazione di parcheggi, si applica anche nelle destinazioni commerciali e direzionali da realizzare mediante modifica di destinazione d'uso senza opere;
- b) i parcheggi possono essere recintati e adeguatamente attrezzati per la sosta finalizzata alla tutela delle merci trasportate;
- c) al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ristrutturazioni edilizie con modifica di destinazione d'uso, deve essere assicurata alla residenza almeno un posto macchina per alloggio.

ART. 7.1 – MONETIZZAZIONE AREE DI CUI AGLI ARTT. 7 E 19

Le aree a verde e parcheggio da vincolare previste negli artt. 7 e 19 possono essere monetizzate, su richiesta dell'interessato, a condizione che la superficie oggetto della richiesta sia inferiore a:

per le aree da vincolare a verde = mq. 250;
per le aree da vincolare a parcheggio = mq. 100.

L'interessato a facoltà di chiedere l'applicazione di una sola delle monetizzazione sopra esposte.

ART. 8 - NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE

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

- a – in tutte le zone ed aree, gli interventi di: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- b – nelle zone B, B1, C1, C1.1 è consentito l'ampliamento di edifici residenziali anche oltre l'indice di densità fondiaria o territoriale, pr una sola volta e mediante convenzione registrata e trascritta, ovvero, da atto d'obbligo, in misura:
 - non maggiore al 20% del volume esistente per le abitazioni unifamiliari, anche se tra loro accostate, (con un limite di tre alloggi), ovvero, sovrapposti, (con un limite di due alloggi), con un max di 150 mc. complessivi.

L'ampliamento è ammesso nel rispetto dei distacchi dalla strada, dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, stabiliti dal successivo art. 10, fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali, con altezza non superiore a quella dell'edificio, consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine e/o la strada; nel caso che il distacco dal confine sia minore di quello prescritto, le pareti prospettanti il confine dovranno essere non finestrate.

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

Per gli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale valgono le disposizioni di cui al successivo art. 9.

Riqualificazione urbanistica dei lotti edificati

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

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

Modifica di destinazione d'uso con o senza opere

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

Le modifiche delle utilizzazioni in atto, volte alle attività commerciali, direzionali, artigianali, industriali, devono garantire la dotazione di parcheggi di cui al precedente Art. 7.

ART. 8.1 - ATTIVITA ESISTENTI IN EDIFICI CON UTILIZZAZIONE ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, COMMERCIALE, ALBERGHIERA. ex L.R. n°11/1987

Si conferma quanto approvato con le D.G.R. n. 4087 e 3711 rispettivamente del 14.07.1992 e del 06.07.1995.

Per gli edifici indicati nelle planimetrie del P.R.G. oltre alle destinazioni d'uso previste per le singole zone, sono consentite le utilizzazioni in atto, una volta scaduto il vincolo convenzionato, distinte nelle tipologie:

A - attività **industriali e artigianali**;

B - attività **commerciali e alberghiere**

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

ART. 9 - NORME PER GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE.

Il P.R.G. definisce l'ambito di tutela degli edifici di valore culturale, comprendente gli edifici da tutelare e gli immobili contigui anche se privi di valore.

Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria, sono soggetti alla presentazione di un progetto i cui elaborati, comprendenti l'analisi filologica degli immobili interessati di cui al successivo punto f), devono essere redatti come disposto dal Regolamento Edilizio.

a - Destinazioni d'uso

Oltre alle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G. per le zone e aree incluse nell'ambito di tutela, sono consentite, per gli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, le seguenti destinazioni: residenze, pubblici esercizi, negozi, attività culturali, sociali, ricreative, artigianato di servizio e artistico, purché compatibili con i valori da tutelare. Sono escluse le discoteche e le sale giochi.

b - Disciplina degli interventi - gradi di tutela degli edifici

Gli edifici sono individuati e classificati nelle planimetrie del P.R.G. in base al loro valore culturale al quale corrispondono i gradi di tutela A e B, con le relative modalità di intervento.

EDIFICI CON GRADO DI TUTELA "A"

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico, ambientale.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) - restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale;
- 2) - conservazione o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- 3) - consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- 4) - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) - mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- 6) - restauro e ripristino degli spazi scoperti.

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

Per le parti di edificio prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi filologica di cui al successivo punto f), sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

EDIFICI CON GRADO DI TUTELA "B"

Riguarda edifici e manufatti di:

- **valore storico, architettonico, ambientale** interessati da trasformazioni edilizie che ne hanno diminuito il valore culturale;
- **valore tipologico e documentario**, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante interventi edilizi.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) - restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) - conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) - consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- 4) - eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- 5) - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 6) - mantenimento delle parti aperte e delle portature originarie ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;
- 7) - restauro e ripristino degli spazi scoperti.

Per gli edifici o parti di edificio interni al lotto , prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi filologica di cui al successivo punto f), sono consentiti, oltre agli interventi di cui al successivo punto "c", anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

c -Disciplina degli interventi negli immobili (edifici ed aree) privi di valore culturale, interni all'ambito di tutela.

Gli interventi consentiti sono quelli previsti dal P.R.G. per gli edifici esistenti e per le singole zone e devono essere realizzati in modo da non compromettere il valore culturale degli edifici disciplinati dai gradi di tutela A e B.

A tal fine il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può imporre, anche nelle nuove edificazioni, altezze, distacchi e allineamenti diversi da quelli di zona, nonché imporre l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione ambientale.

d - Demolizioni accidentali di edifici o parti di edificio, individuati e classificati con i gradi di tutela A e B.

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

e - Tutela e riqualificazione degli spazi scoperti

In sede di autorizzazione o concessione edilizia, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può prescrivere la sistemazione degli spazi scoperti pertinenti l'edificio, mediante il recupero degli elementi di valore storico, artistico o di particolare valore per le tecniche costruttive usate.

f - Analisi filologica

L'analisi filologica degli immobili, preliminare alla progettazione, deve considerare l'intero ambito di tutela e contenere:

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite;
- lo stato di fatto dell' edificio, mediante il rilievo quotato, la descrizione delle destinazioni d'uso e delle condizioni statiche ed igieniche, comprendendo le informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- ogni altro documento necessario per descrivere i caratteri storici e architettonici degli immobili interessati.

ART.10 - LIMITI DI DISTANZA

(modificato)

In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze secondo i metodi di misurazione di cui all'art. 1.0.7 del regolamento edilizio "Misurazioni delle distanze", salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi.

a - Distanza tra gli edifici

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

Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15;

qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

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

b - Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

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

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

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

c - Distanza degli edifici dalle strade aperte all'uso pubblico

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

- m. 5,00, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7,50, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m. 10,00, per strade di larghezza superiore a m. 15.

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

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

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

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

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

Il Sindaco può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico.

e - Distanza dagli scoli d'acqua demaniali

I nuovi fabbricati devono distare dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m. 10; le ricostruzioni e gli ampliamenti consentiti anche a distanza minore di m. 10, devono ottenere la concessione idraulica da parte della autorità competente.

Sono fatte salve le disposizioni del successivo Art. 29.

- PARTE SECONDA -

DISPOSIZIONI PER LE ZONE E AREE

ART. 11 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

Il territorio comunale è suddiviso in zone ed aree rappresentate nelle seguenti planimetrie del P.R.G.:

TAV.13.1 - P.R.G. - INTERO TERRITORIO COMUNALE, scala 1:5000

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A :		CENTRO STORICO
ZONA A1	VERDE PRIVATO	
ZONA A2	RESIDENZIALE	
ZONA A3	RESIDENZIALE	
ZONA A4	RESIDENZIALE	
ZONA A5	RESIDENZIALE	
<hr/>		
ZONA B	RESIDENZIALE	
ZONA B1	RESIDENZIALE	
ZONA C1	RESIDENZIALE	
ZONA C1.1	RESIDENZIALE EDIFICATA ESTERNA AI CENTRI URBANI	
ZONA C2.2	RESIDENZIALE	
<hr/>		
ZONA D	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE	
ZONA D.1	COMMERCIALE	
ZONA D.2	DIREZIONALE	
<hr/>		
ZONA AGRICOLA - SOTTOZONE E2, E2 DI TUTELA, E3		

AREE PER SERVIZI PUBBLICI E D'USO PUBBLICO:

- AREA PER L'ISTRUZIONE
- AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE CIVILI
- AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE RELIGIOSE
- AREA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT

- AREA PER PARCHEGGI
 - AREE PER ATTIVITA' COLLETTIVE DELLA ZONA ARTIGIANALE - INDUSTRIALE E DELLA ZONA COMMERCIALE
-

AMBITO PER LA SALVAGUARDIA DEL MEDIO CORSO DEL BRENTA

AMBITO PER LA SALVAGUARDIA DEL BRENTELLA

AREA PER SERVIZI TECNOLOGICI E CIMITERI

AREE A VERDE PRIVATO

ZONA PER ATTIVITA' PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO

ZONA PER ATTREZZATURE AUTOSTRADALI

ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

SEDI STRADALI E PIAZZE

TAV. 13.3 - P.R.G. - ZONE SIGNIFICATIVE, scala 1:2000

Le previsioni in scala 1:2000 prevalgono sulle previsioni in scala 1:5000.

ART. 12 ZONE RESIDENZIALI NORME DI CARATTERE GENERALE

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone, le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi
- magazzini e depositi commerciali con superficie non superiore a 100 mq.;
- laboratori artigianali di servizio come definiti dalla deliberazione del consiglio comunale n. 160 del 02.07.1992 ed artigianato artistico di cui al DPR 23.10.1956 n. 1202;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc., ristoranti e bar con i limiti di cui all'art. 101/quarter del regolamento di Polizia Urbana;
- banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, sport, ecc.;
- attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali.

Sono escluse:

- attività di autotrasporto in conto proprio o c/t (art. 101/ter del regolamento di Polizia Urbana);
- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;
- stalle, scuderie, allevamento animali, ecc.;
- magazzini e depositi all'aperto;
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune possano comportare disturbo od essere in contrasto con il carattere residenziale delle zone.

ART. 12.1 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A" CENTRO STORICO

(modificato)

La zona comprende:

- a) - **la zona Al verde privato**
- b) - **le zone A2, A3, A4, A5 residenziali;**
- b) - **i servizi pubblici** interni alla Z.T.O. "A", disciplinati dal successivo articolo 23
- c) - **il medio corso del Brenta**, interno alla Z.T.O. "A" disciplinato dal successivo articolo 24

Disposizioni Generali

Gli interventi devono salvaguardare e valorizzare gli immobili di interesse storico, architettonico, ambientale e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.

Destinazione d'uso Nelle zone A1, A2, A3, A4, A5, sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali, purché compatibili con i valori da tutelare.
Nella zona A2 e A4 il volume destinato alle abitazioni non può essere inferiore al 50% del volume complessivo previsto dal P.R.G.

Disciplina degli interventi

Gli interventi negli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale e relativi ambiti di tutela, devono rispettare le disposizioni del precedente Art. 9.

Negli immobili, privi di interesse culturale e ambientale, interni alle zone A1, A2, A3, A4, A5, sono consentiti gli interventi di cui all'Art. 8 e, limitatamente alle zone A2, A3 gli interventi di ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, nel rispetto delle disposizioni specifiche sotto-indicate.

Disposizioni specifiche per le Zone A1, A2, A3, A4, A5.

ZONA A1 - verde privato

Le aree scoperte sono vincolate al mantenimento del parco, da riqualificare sulla base di un progetto unitario ; l'area scoperta può essere utilizzata anche per attività ricreative e per il tempo libero.

Allo scopo di riqualificare le aree scoperte può essere consentita la ricostruzione degli edifici privi di valore culturale e dei manufatti di servizio al fabbricato principale, in altra sede interna alla zona A1.

La ricostruzione deve avvenire nel rispetto del P.P., senza aumento di volume e sulla base di un progetto unitario comprendente la sistemazione urbanistica e ambientale di tutti gli immobili.

Per le nuove costruzioni e ricostruzioni, i distacchi vengono disciplinati dal precedente articolo 10 e l'altezza massima non deve superare m 6.50.

ZONA A2 - Residenziale

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e gli ampliamenti che superano i limiti di cui al precedente art. 8, sono soggette a strumento urbanistico attuativo. Devono rispettare le seguenti norme:

- densità territoriale di zona non maggiore a 1,75 mc./mq.
- altezza massima degli edifici m 10.
- distanze dalla strada e distacchi dai confini disciplinati dal precedente articolo 10.

ZONA A3 - Residenziale

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e gli ampliamenti che superano i limiti di cui al precedente art. 8, sono soggette a strumento urbanistico attuativo. Devono rispettare le seguenti norme:

- densità territoriale di zona non maggiore a 1,20 mc/mq.
- altezza massima degli edifici m 7,50.
- distanze dalla strada e distacchi dai confini disciplinati dal precedente articolo 10.

ZONA A4 - Residenziale

Le nuove costruzioni e ricostruzioni sono soggette all'approvazione dei Programmi Integrati di Riqualificazione urbanistica ai sensi della L.R. 1 Giugno 1999 n. 23.

Gli edifici devono essere realizzati all'interno degli "ambiti di edificazione" che vengono definiti dai P.I.R.U. denominati "area Barchesse n. 1" e "area Barchesse n. 2".

L'edificazione all'interno del perimetro dei P.I.R.U. verrà attuata secondo le modalità di progetto e nel rispetto delle seguenti norme generali:

P.I.R.U. n. 1

- densità territoriale di zona 0,9 mc/mq;
- altezza massima degli edifici definita dal P.I.R.U. n. 1, con un massimo di m. 12,5;
- distanze disciplinate dal precedente art. 10 o dal P.I.R.U. n. 1.

P.I.R.U. n. 2

- densità territoriale di zona 1,67 mc/mq;
- nuova cubatura massima residenziale mc. 6.000;
- altezza massima degli edifici definita dal P.I.R.U. n. 2, con un massimo di m. 12;
- distanze disciplinate dal precedente art. 10 o dal P.I.R.U. n. 2.

Le aree esterne agli ambiti di edificazione, come definiti nei P.I.R.U., devono essere sistemate a parco e giardino pubblico e possono essere attrezzate per le manifestazioni culturali, le attività ricreative e di spettacolo ecc., disponendo gli accessi degli autoveicoli e gli eventuali parcheggi, al margine della zona così da evitare il frazionamento degli spazi scoperti.

ZONA A5 – Residenziale

Non sono consentite le destinazioni d'uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con la tipologia abitativa della zona e con i caratteri dell'ambiente.

In diretta attuazione del P.R.G. sono consentiti i seguenti interventi:

a) - ricostruzione per usi residenziali

- per gli edifici già residenziali, il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti nel precedente articolo 8;
- per gli edifici non residenziali il volume da ricostruire non può superare quello esistente incrementato di 100 mc per edificio e non può comunque superare i mc 1000 complessivi.

b) - ricostruzione per usi non residenziali

La ricostruzione è consentita senza aumento del volume esistente e solo se le destinazioni d'uso sono compatibili con il carattere abitativo della zona.

c) - ampliamento per usi non residenziali

L'ampliamento può essere concesso una sola volta e non può superare mq 50 di superficie netta di pavimento.

Gli interventi di ampliamento e di ricostruzione devono rispettare le seguenti norme:

- altezza degli edifici non maggiore di m 6,50;
- distanze disciplinate dal precedente art. 10;
- distacco degli edifici dal limite di zona non inferiore a m 3;
- recinzioni disposte non oltre il limite di zona.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, ovvero, all'impegno di eseguirle contestualmente alla costruzione:

- strade di accesso di larghezza non inferiore a m 5,00;
- illuminazione pubblica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete dell'acquedotto;
- rete di smaltimento delle acque reflue.

ART. 13 - ZONA "B" RESIDENZIALE

Modalità di intervento

- Autorizzazione e concessione edilizia in diretta attuazione del P.R.G. nei casi di cui al precedente art. 4.
- Strumento urbanistico attuativo.

Disciplina degli interventi

- densità fondiaria non maggiore a 1,28 mc/mq;
- altezza degli edifici non maggiore a m. 9,50
- distanze disciplinate dal precedente art. 10.

ART. 14 - ZONA "B1" RESIDENZIALE

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza, sono realizzabili solo mediante strumento urbanistico attuativo.

Il volume destinato alle abitazioni non può essere inferiore al 60% del volume totale previsto dal P.R.G.

Modalità di intervento

- Autorizzazione e concessione edilizia in diretta attuazione del P.R.G., nei casi di cui al precedente art. 4.
- Strumento urbanistico attuativo.

Disciplina degli interventi

a) concessione edilizia diretta

- densità fondiaria non maggiore a 1,76 mc/mq;
- altezza degli edifici non maggiore a m. 9,50;
- distacchi disciplinati dal precedente articolo 10.

b) strumento urbanistico attuativo

- densità territoriale di zona non superiore a 1,76 mc/mq;
- altezza degli edifici non maggiore m. 9.50;
- distanze definite dallo strumento urbanistico attuativo.

ART. 15 - ZONA "C1" RESIDENZIALE

(modificato)

Modalità di intervento

- Autorizzazione e concessione edilizia in diretta attuazione del P.R.G., nei casi di cui al precedente art. 4.
- Strumento urbanistico attuativo.

Disciplina degli interventi

- densità fondiaria non superiore a 1,2 mc/mq;
- altezza degli edifici non maggiore a m. 7,50
- distanze disciplinate dal precedente articolo 10.

All'interno dell'ambito di edificazione individuato con la sigla C1-1, nella Tav. n. 13.1.b. foglio 02 di P.R.G.. è consentita la costruzione di una volumetria non maggiore a mc 1600.

All'interno dell'ambito di edificazione individuato con la siglia C1-2, nella Tav. n. 13.1.b. foglio 05 di P.R.G. sono consentite le seguenti modalità di intervento:

- Strumento urbanistico attuativo
- Volumetria netta massima realizzabile pari a mc 10.150
- Altezza degli edifici non maggiore a ml 18.00
- Distanze disciplinate dal precedente articolo 10

ART. 16 - ZONA "C1.1" RESIDENZIALE EDIFICATA ESTERNA AI CENTRI URBANI

(modificato)

Destinazioni d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali, nonché le abitazioni agricole e gli annessi rustici.

Sono escluse:

- le nuove stalle e gli allevamenti;
- cinema, teatri, luoghi di pubblico spettacolo, ecc..;
- le attività di autotrasporto di cui all'articolo 101/quarter del Regolamento della Polizia Urbana;
- le attività che richiedono tipologie edilizie non coerenti con la tipologia abitativa della zona.

Modalità di intervento

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

Nell'ambito indicato con il perimetro "area di degrado soggetta a piano di recupero" è ammesso, nel contesto dello strumento attuativo, il recupero dei volumi esistenti con destinazioni d'uso compatibili con la zona di pertinenza.

Disciplina degli interventi

A - Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui al precedente articolo 8, sono consentiti i seguenti interventi:

a) ricostruzione per usi residenziali:

- per gli edifici già residenziali, il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti nel precedente articolo 8;
- per gli edifici non residenziali il volume da ricostruire non può superare quello esistente incrementato di 100 mc. per edificio e non può comunque superare i mc. 1000 complessivi.

b) ricostruzione per usi non residenziali:

- la ricostruzione è consentita senza aumento del volume esistente e solo se le destinazioni d'uso sono compatibili con il carattere abitativo della zona.

c) ampliamento per usi residenziali di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.:

- l'ampliamento può essere concesso una sola volta e non può superare mc. 150.

B - In ogni ambito destinato alla costruzione di nuovi edifici individuato nelle planimetrie del P.R.G. in scala 1:5000, è consentita la costruzione di un edificio con volume non maggiore a mc 600.

Negli ambiti di edificazione individuati in cartografia con la sigla C1/A e C1/B è consentita l'edificazione di un edificio con volume non maggiore a 550 mc.

Gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento devono rispettare i caratteri tipologici degli edifici, indicati per la zona agricola al punto 3, dell'art. 22 e le seguenti norme:

- altezza degli edifici non maggiore di m 6,50;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 10;
- recinzioni disposte non oltre il limite di zona.

L'inserimento di edifici in tale zona non comporta la decadenza di vincoli istituiti ai sensi della L.R. 24/1985. La costruzione di annessi rustici è subordinata al vincolo di non edificazione di altri annessi in aree di proprietà finitime, classificate agricole, fino al conseguimento della percentuale stabilita.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 5 "Edificabilità nelle aree con preesistenze" della L.R. 24/1985, vengono considerate le abitazioni stabilmente abitate da almeno 5 anni esistenti in tale zona, ferme restando tutte le condizioni fissate dal citato art. 5.

Le nuove costruzioni dovranno essere edificate in aree di proprietà finitime, classificate agricole e dovranno costituire con la casa di abitazione esistente un unico aggregato abitativo.

ART. 17 - ZONA "C2.1" RESIDENZIALE

(eliminato)

ART. 18 - ZONA "C.2.2" RESIDENZIALE

Destinazioni d'uso

Tutte le destinazioni d'uso consentite per le zone residenziali.

Modalità di intervento

Interventi subordinati alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo, nel cui ambito vanno ubicati almeno i parcheggi nelle misure minime stabilite per legge, computando anche i parcheggi indicati nelle planimetrie del P.R.G.

Gli interventi nell'area interessata dall'ex piano P.E.E.P. nucleo del Capoluogo sono subordinati alla formazione di un Piano Particolareggiato.

Disciplina degli interventi

- densità territoriale di zona non superiore a 0,96 mc/mq;
- altezza non maggiore a m. 7,50
- distanze disciplinate dall'Art. 10 o dallo strumento urbanistico attuativo e dall'art. 27 della L.R. 61/1985 e del Codice della Strada.

ART. 19 - ZONA "D" ARTIGIANALE – INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

(modificato)

1) NORME GENERALI

La zona è destinata alle attività artigianali e industriali.

Sono ammessi:

- gli edifici, gli impianti e i locali di servizio per le attività artigianali e industriali, gli uffici, le infrastrutture di servizio, gli impianti tecnologici, i servizi pubblici e di interesse pubblico, i pubblici esercizi, gli edifici per attività collettive, gli edifici per l'assistenza e il ristoro degli addetti nonché le attività assimilabili alle attività artigianali e industriali.

Sono inoltre consentite le attività commerciali mediante apposita convenzione approvata dalla Giunta Comunale.

Sono escluse:

- a) - le residenze, salvo gli alloggi di servizio e i relativi parcheggi coperti, nella misura di un alloggio per ogni azienda dotata di almeno una superficie lorda di pavimento maggiore di mq 600; il volume dell'alloggio non deve essere maggiore di mc 400;
- b) - le attività che producono inquinamento oltre i limiti stabiliti dalla legislazione vigente o alterino i caratteri ambientali del sito;

Interventi diretti

Al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti delle attività artigianali e industriali devono essere previsti, con vincolo di destinazione d'uso:

- le aree di parcheggio, disciplinate dal precedente art. 7;
- gli spazi sistemati a verde, nella misura minima 10% della superficie fondiaria.

Per le destinazioni direzionali e commerciali, compresi i pubblici esercizi, anche se realizzate mediante interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro, ovvero, realizzate in assenza di opere edilizie, oltre agli spazi per i parcheggi di cui al precedente Art. 7, devono essere previsti spazi sistemati a verde in misura non inferiore a mq 50 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

I parcheggi e le aree a verde possono essere ubicati all'interno del lotto oppure in aree esterne. I parcheggi devono comunque risultare funzionalmente collegati alle attività di cui sopra e alberati con specie d'alto fusto.

Altre disposizioni

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

2) NORME PARTICOLARI

2.1 - Zona artigianale - industriale di completamento.

Interventi Oltre gli interventi sugli edifici esistenti, disciplinati dai precedenti articoli 8 e 8.1, sono consentiti, in diretta attuazione del P.R.G., gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione. E' sempre consentita la formazione di strumenti urbanistici attuativi.

Valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% della superficie fondiaria;
- distacchi disciplinati dal precedente art.10, salvo il distacco dalle strade che non deve essere inferiore a m. 10; un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio.
- altezza massima non maggiore a m 10, salvo altezze maggiori per impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc;
- superficie lorda di pavimento non maggiore al 100% della superficie fondiaria.

2.2 - Zona artigianale - industriale di espansione

Interventi Sono consentiti gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento, in diretta attuazione del P.R.G.;
- nuova costruzione, previa approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (P.I.P.).

Valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% della superficie fondiaria;
- altezza massima degli edifici definita dallo strumento urbanistico attuativo e non maggiore di m. 10; sono fatte salve maggiori altezze per la realizzazione di impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc.;
- distacchi disciplinati dal precedente art.10; un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio;
- superficie lorda di pavimento non maggiore al 100% della superficie fondiaria;
- distanza dalle strade ai sensi del'art. 27 della L.R. 61/1985 e del Codice della Strada.

2.3 - Zona artigianale - industriale – direzionale – commerciale di riqualificazione

La zona artigianale – industriale di riqualificazione è soggetta a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

L'area comprende ambiti già edificati e ambiti di espansione.

Lo strumento attuativo dovrà prevedere:

- la riqualificazione dei fronti lungo la Statale, attraverso norme specifiche relative a sezioni stradali, alla posizione dei parcheggi (pubblici e privati) e delle insegne, alla forma e posizione delle recinzioni;
- la suddivisione in comparti di attuazione dell'area;
- la verifica degli standard a parcheggio esistenti prevedendone la realizzazione, nel caso di superfici carenti, nelle aree di nuovo insediamento o in quelle di ristrutturazione;
- la preferenza nell'occupazione dei lotti di nuova formazione alle aziende comprese nel perimetro che intendano riqualificare i propri ambiti;

- la collocazione delle attività diverse da quelle industriali e artigianali negli ambiti definiti a tale scopo;
- la regolamentazione dei nuovi fronti e dell'accessibilità dal tracciato della nuova tangenziale;
- la previsione di percorsi ciclabili all'interno dell'area;
- la valorizzazione degli edifici di interesse ambientale compresi nel perimetro;
- la percentuale minima di superficie drenante per ambito edificabile.

Opere di urbanizzazione

Gli strumenti urbanistici attuativi devono definire e disciplinare, all'interno del proprio ambito di intervento, le aree e le opere di urbanizzazione pertinenti all'insediamento, computando anche le opere rappresentate nella planimetria del P.R.G.

ART. 20 - ZONA "D1" COMMERCIALE

(modificato)

Destinazione d'uso

La zona è destinata alle attività commerciali come definite dalle leggi vigenti e dal Regolamento Edilizio, e un alloggio di servizio per ogni unità aziendale dotata di una superficie lorda maggiore di mq. 1000, il volume dell'alloggio non deve essere maggiore di mc. 400.

Sono ammessi:

- le attrezzature di interesse collettivo, uffici e studi professionali, ecc...

Modalità di intervento

- Autorizzazioni e concessioni edilizie in diretta attuazione del P.R.G. nei casi di cui al precedente articolo 4.
- Strumento urbanistico attuativo.

Interventi

Oltre agli interventi sugli edifici esistenti disciplinati dal precedente art. 8, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto delle seguenti norme:

- superficie lorda di pavimento non maggiore al 100% della superficie fondiaria, distribuita anche su più piani;
- superficie coperta max 60% della superficie fondiaria;
- altezza non maggiore a ml. 9;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 10, salvo il distacco dalle strade indicate nel P.R.G. che non deve essere minore a m. 10; un minore distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio.

Le aree destinate a parcheggio pubblico, di uso pubblico o privato, devono essere sistemate con alberature d'alto fusto, di specie adeguata.

ART. 21 -ZONA "D2" DIREZIONALE

Destinazione d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: direzionali, commerciali, turistiche, ricettive, artigianato di servizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, agenzie, locali per il gioco, lo spettacolo e il trattenimento, sale per esposizione e/o per

convegni, servizi pubblici e di interesse pubblico, pubblici esercizi, scuole professionali o simili, nonché le residenze nel limite massimo del 2% del volume realizzabile. Il Piano Particolareggiato di attuazione definisce le specifiche utilizzazioni consentite nei singoli ambiti .

Interventi

Gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento sono subordinati alla formazione di uno o più Piani Particolareggiati, nel rispetto delle seguenti norme:

- densità territoriale di zona non maggiore a 2 mc/mq;
- superficie coperta definita dallo strumento urbanistico attuativo;
- altezza massima degli edifici non maggiore a m. 21;
- distacchi definiti dal precedente art. 10.

L'ambito del Piano Particolareggiato viene definito dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione.

Opere di urbanizzazione

a - spazi destinati a parcheggio : superficie non minore di mq 50 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento. Tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione a parcheggio di aree private, il rimanente 50% dovrà essere pubblico o di uso pubblico.

I parcheggi, pubblici, di uso pubblico e privati, possono essere realizzati anche su più piani, sopra e sotto il suolo e devono essere ubicati nell'ambito interessato dallo strumento urbanistico attuativo.

b - altri spazi pubblici o di uso pubblico, destinati al verde, alle piazze, alle attività collettive: superficie non minore di mq 50 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo costituiscono opere di urbanizzazione primaria la cui esecuzione è subordinata al controllo del competente Consorzio di Bonifica.

ART. 22 - ZONA AGRICOLA E - SOTTOZONE E2, E2 di tutela, E3.

(modificato)

La zona agricola E, è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- **E2**, destinata all'esercizio dell'attività agricola; e **E2 di tutela**, destinata all'esercizio dell'attività agricola;
- **E2 di tutela del Brenta**, destinata all'esercizio dell'attività agricola integrata da attrezzature per la fruizione e la valorizzazione delle risorse ambientali del Brenta;
- **E2 di tutela del Brentella**, destinata all'esercizio dell'attività agricola integrata da attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero da svolgere all'aperto;
- **E3** destinata all'esercizio dell'attività agricola.

La zona agricola E comprende le zone di tutela dei corsi d'acqua, le fasce di rispetto delle strade e dei cimiteri e la zona di tutela dell'ambito naturalistico del Brenta previsto dal P.T.R.C. e identificato nelle planimetrie del P.R.G.

A - DISCIPLINA DELLA EDIFICAZIONE

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

1 - SOTTOZONA E2 e SOTTOZONE E2 di tutela

Gli interventi edilizi consentiti sono:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime di edifici per inderogabili motivi di stabilità o di tutela della pubblica incolumità;
- ampliamento, anche in caso di ricostruzione, delle unità residenziali stabilmente abitate da almeno sette anni fino al volume netto massimo, compreso l'esistente, di mc. 800, elevato a mc. 1200 per gli usi agrituristici, nel rispetto di quanto disposto dall'Art. 4 della L.R. 24/1985;
- costruzione di case di abitazione nei limiti e alle condizioni previste dall'art. 3 della L.R. 24/1985;
- impianti tecnologici purché compatibili con i caratteri ambientali del sito;
- costruzione di annessi rustici, nei limiti di una superficie lorda di pavimento, compreso l'esistente, non superiore al 3% del fondo rustico; tali limiti possono essere superati:
 - a- per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione dei piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali;
 - b- fino al 5% del fondo rustico per imprenditori agricoli a titolo principale;
 - c- oltre il 5%, mediante apposita certificazione, rilasciata dall'Ispettorato Provinciale per l'agricoltura, attestante la necessità delle opere ai fini produttivi;
- costruzione, ricostruzione, ampliamento di serre come definito dalla L.R. 24/85.

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

- distanza dai confini di proprietà, non minore di m 20;
- distanza dagli edifici residenziali, non minore a m. 30;
- distanza dalle residenze di servizio non minore di m. 10 se tra la residenza e la stalla è interposto un edificio non adibito né a residenza né a ricovero animali.
- altezza massima m. 6,50, salvo maggiori altezze per le attrezzature da concedere su parere favorevole della Commissione Edilizia.

Gli **allevamenti zootecnico - intensivi** sono consentiti solo nella SOTTOZONA E2 e devono rispettare le seguenti norme:

- rapporto di copertura non maggiore al 20% dell'area di pertinenza dell'allevamento;
- distanza dai confini non minore a m 100, elevata a m 200 per gli allevamenti di suini;
- essere dotati o dotarsi delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale e delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria;
- essere costruiti in coerenza o resi coerenti con i caratteri ambientali.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto e nelle zone di tutela, gli interventi ammessi sono quelli previsti dal successivo Art. 29.

Le nuove case di abitazione devono essere ubicate in aree contigue ad edifici esistenti in modo da formare un unico aggregato abitativo costituito da abitazioni e annessi rustici ed inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m. 100.

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

Concorrono a formare il fondo rustico anche le eventuali sottozone diverse dalla sottozona E2 purché appartenenti alla stessa azienda agricola.

Per le SOTTOZONE E2 di tutela valgono inoltre le seguenti norme.

SOTTOZONA E2 di tutela

L'uso del territorio deve garantire il mantenimento e la valorizzazione dell'assetto fondiario e dei caratteri significativi residui dell'ambiente agricolo. Non sono consentiti nuovi allevamenti intensivi e l'ampliamento di quelli esistenti.

SOTTOZONA E2 di tutela, interna all'ambito del Brenta

Oltre alle disposizioni di cui al successivo Art. 24 - *Disciplina per la salvaguardia del Medio Corso del Brenta*, valgono le seguenti disposizioni:

- gli interventi devono mantenere la maglia poderale esistente, i filari di alberi, le piantate e le capiozze indicate nelle planimetrie del P.R.G. che possono essere sostituite o integrate solo con soggetti della medesima specie o di altra specie tradizionale;
- non sono consentiti nuovi allevamenti intensivi o l'ampliamento di quelli esistenti. Quelli esistenti, di qualunque dimensione, sono da considerarsi, relativamente alla loro ubicazione in area di pregio, non compatibili. Non è considerato ampliamento dell'allevamento esistente, le costruzioni destinate per il ricovero di attrezzi agricoli e per il deposito delle scorte aziendali;
- nell'area denominata Tavello, individuata nelle planimetrie del P.R.G., esposta a rischi di allagamento, il rilascio delle concessioni edilizie per nuove costruzioni e per le ricostruzioni, è subordinato a preventiva indagine idrogeologica che dovrà definire le quote di sicurezza oltre le quali consentire l'edificazione, nonché le modalità costruttive di sicurezza da osservare negli interventi;
- dato il particolare valore ambientale dell'area del Tavello non sono autorizzabili tracciati stradali nuovi, tranne eventuali percorsi pedonali e/o ciclabili da ricavarsi nel rispetto del sistema territoriale esistente.

SOTTOZONA E2 di tutela, interna all'ambito del Brentella

Oltre alle disposizioni di cui al successivo Art. 24/1 - *Disciplina per la salvaguardia del Brentella*, valgono le seguenti disposizioni:

- gli interventi devono mantenere la maglia poderale esistente, i filari di alberi, le piantate e le capiozze indicate nelle planimetrie del P.R.G. che possono essere sostituite o integrate solo con soggetti della medesima specie o di altra specie tradizionale;
- non sono consentiti nuovi allevamenti intensivi;
- per gli allevamenti esistenti sono consentiti gli interventi di ammodernamento ed ampliamento tecnologico.

2 - SOTTOZONA E3

Gli interventi edilizi consentiti sono:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- demolizione, ricostruzione di edifici per inderogabili motivi di stabilità o di tutela della pubblica incolumità, sullo stesso sedime o in aree contigue ad edifici esistenti;
- ampliamento, anche in caso di ricostruzione, delle unità residenziali stabilmente abitate da almeno sette anni fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800, elevato a mc 1200 per gli usi agrituristici, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 24/1985;
- costruzione di case di abitazione nei limiti ed alle condizioni previste dall'art. 3 della L.R. 24/1985;
- impianti tecnologici purché compatibili con i caratteri ambientali del sito;
- costruzione di annessi rustici, nei limiti di una superficie lorda di pavimento, compreso l'esistente, non superiore al 3% del fondo rustico, tali limiti possono essere superati:
 - a- per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione dei piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali;
 - b- fino al 5% del fondo rustico mediante parere favorevole della Commissione Edilizia attestante la necessità delle opere ai fini produttivi;
 - c- oltre il 5%, mediante apposita certificazione, rilasciata dall'Ispettorato Provinciale per l'agricoltura, attestante la necessità delle opere ai fini produttivi;
- costruzione, ricostruzione, ampliamento di serre come definito dalla L.R. 24/85.

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

- distanza dai confini di proprietà, non minore di m 20;
- distanza dagli edifici residenziali non minore di m 30;
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà, non minore di m. 10, ridotti a m. 5, se tra la residenza e la stalla è interposto un edificio non adibito ne a residenza ne a ricovero animali;
- altezza massima m. 6,50, salvo le maggiori altezze per le attrezzature da concedere su parere favorevole della Commissione Edilizia.

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

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto e nelle zone di tutela gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 7 della L.R. 24/1985.

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

Le nuove case di abitazione devono essere ubicate in aree contigue ad edifici esistenti in modo da formare un unico aggregato abitativo, costituito da abitazioni e annessi rustici ed inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m. 100.

Concorrono a formare il fondo rustico anche le eventuali sottozone diverse dalla Sottozona E3 purché appartenenti alla stessa azienda agricola.

3 - CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

Gli interventi edilizi devono avvenire:

- a) - nel rispetto dell'ambiente agricolo, in coerenza con i caratteri dell'edilizia tradizionale e, in particolare, con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- b) - con esclusione delle tipologie edilizie e dei caratteri strutturali estranei all'ambiente rurale;
- c) - nel rispetto della configurazione del piano di campagna esistente e della rete stradale del reticolato romano, evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri morfologici del territorio;
- d) - nel rispetto delle visuali di interesse storico e ambientale;
- e) - sulla base dei seguenti criteri:
 - coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
 - murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
 - scale disposte all'interno dell'edificio;
 - esclusione di nuovi poggiosi sporgenti ai piani superiori degli edifici e possibilità di costruire logge interne al perimetro.

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Sindaco, in sede di autorizzazione o concessione per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e di ampliamento, può imporre 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 ai limiti stabiliti e comunque nel rispetto dell'articolo 6 della L.R. 24/1985.

Le domande di Concessione Edilizia devono comprendere anche il progetto delle aree scoperte pertinenti alla edificazione.

4 - LIMITI DI ALTEZZA E DISTANZA DEGLI EDIFICI

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

Altezza degli edifici altezza massima m. 6,50 , salvo le maggiori altezze per attrezzature agricole, da concedere su parere favorevole della Commissione Edilizia.

Distanze Fatte salve le maggiori distanze prescritte per gli allevamenti e quelle dovute alle zone di tutela e fasce di rispetto, valgono le prescrizioni delle leggi vigenti, nonché le prescrizioni del precedente art. 10.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni della L.R. n. 24, art. 6, 12^a comma, per la costruzione della casa di abitazione del conduttore o del custode degli allevamenti intensivi .

B - CRITERI DI SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO

Oltre a quanto disposto nell'Art. 29 per le zone di tutela e le fasce di rispetto, valgono i seguenti criteri. Gli interventi volti a modificare lo stato del territorio agricolo devono rispettare i caratteri specifici dell'ambiente definiti dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla rete delle strade poderali, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua, ecc, indicati nelle planimetrie del P.R.G.

A tal fine deve essere garantita:

- a - la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- b - il mantenimento delle alberature di valore ambientale indicate nelle planimetrie del piano in scala 1:5000, salva la possibilità di sostituirle con specie analoghe o compatibili;
- c - il mantenimento delle altre alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi; è comunque consentita la coltivazione delle alberature d'alto fusto per scopi industriali (pioppeti, gelseti, ecc.)
- d - il recupero dei sentieri e delle strade agrarie, anche se non più utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico; detti percorsi, da sistemare con fondo stradale naturale, potranno, mediante apposita convenzione con i conduttori agricoli, essere utilizzati, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione. Le fasce laterali possono essere espropriate per realizzare percorsi attrezzati, per la ricreazione e la sosta, con l'obiettivo di favorire la fruibilità dell'ambiente.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- 1- chiudere o interrare i fossi poderali;
- 2- tombinare i fossi poderali della rete scolante di bacino, fatto salvo il tombinamento dei tratti strettamente necessari per l'accesso ai fondi, che può essere consentito previo nulla - osta idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica.

In caso di inadempienza, è facoltà del Sindaco ordinare il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa per le opere di ripristino, anche se eseguite dal Comune, sarà a carico delle ditte inadempienti.

ART. 23 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Comprendono i seguenti servizi:

- 1° - istruzione, servizi di interesse comune civili e religiosi, verde pubblico attrezzato a parco per il gioco e lo sport, parcheggi.
- 2° - Aree per attività collettive delle zone artigianali - industriali e delle zone commerciali.

I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree per gli usi consentiti sopra indicati, può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.

Nelle aree per "edifici di interesse comune, civili e religiosi", è sempre consentita la formazione di piazze pubbliche o di uso pubblico.

Per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia
- adeguamento alle disposizioni dei regolamenti comunali in ordine all'altezza dei vani, nel rispetto dei distacchi di cui al precedente art.10.

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

a) istruzione

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

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le disposizioni di legge in materia e per i distacchi le norme del precedente art. 10.

L'area scoperta deve risultare possibilmente accorpata ed essere attrezzata in parte per il gioco e lo sport e per il resto sistemata a giardino.

b) attrezzature di interesse comuni civili

Comprendono le attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative (auditorium, palazzetto per lo sport, teatro, cinema) e per la protezione civile.

Nelle nuove costruzioni valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 50% dell'area;
- altezza non maggiore a m. 8;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 10;
- superficie a parcheggio non minore al 10% della superficie interessata dall'intervento e comunque proporzionata alla presunta affluenza di pubblico.

E' sempre consentita la formazione di piazze pubbliche o di interesse pubblico.

c) attrezzature di interesse comune religiose

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

Nelle nuove costruzioni valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 70% dell'area; non viene computata la superficie occupata dagli impianti sportivi stagionalmente coperti;
- altezza massima, non maggiore a m. 8, con esclusione dei campanili e delle chiese, che possono raggiungere altezze superiori;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 10.

E' sempre consentita la formazione di piazze pubbliche o di interesse pubblico.

d) aree a verde pubblico, attrezzate a parco e per il gioco e lo sport

Comprendono:

- 1) parchi e giardini attrezzati per il gioco e lo svago, nei quali è consentito realizzare, mediante strumenti urbanistici attuativi, anche le attrezzature e i servizi per le manifestazioni culturali, lo spettacolo, ecc.;
- 2) attrezzature per attività sportive e/o di interesse pubblico con i relativi servizi di carattere amministrativo, organizzativo, di rappresentanza;
- 3) attrezzature per la medicina sportiva, la cultura fisica, le attività scientifiche e didattiche relative allo sport, nonché le attrezzature per la cultura, la formazione e il tempo libero;
- 4) pubblici esercizi, attrezzature turistici-ricettive;
- 5) servizi integrativi e di supporto alle destinazioni d'uso di cui ai precedenti punti 2), 3), 4).

L'utilizzazione viene definita dal progetto unitario dell'intera area, approvato dal Consiglio Comunale.

Le attrezzature sportive devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta dagli impianti coperti non superiore al 25% dell'area interessata dall'intervento;
- distanza dalle strade, dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore a m. 10;
- altezza degli edifici, non superiore a m. 10 salvo esigenze particolari (palestre, trampolini, gradinate, ecc.);
- superficie a parcheggio non inferiore al 10% della superficie di zona interessata dall'intervento.

Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Per il "**Prà del Donatore**" individuato nella planimetria del P.R.G., la costruzione di attrezzature stabili non può superare il 10% dell'area.

e) aree per parcheggi

Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, da realizzare anche su più piani sopra e sottosuolo. I parcheggi pubblici identificati nella Tav. 13.3 possono essere utilizzate per il mercato settimanale, fiere ed esposizioni di pubblico interesse, ecc. e possono essere attrezzate con portici o altri manufatti di arredo urbano.

f) aree per attività collettive della zona artigianale - industriale e della zona commerciale.

Gli edifici devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 30% della superficie di zona destinata dal P.R.G. alle attività collettive;
- numero massimo dei piani 2;
- distacchi disciplinati dal precedente art.10.

Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Art.24- DISCIPLINA PER LA SALVAGUARDIA DEL MEDIO CORSO DEL BRENTA

Il P.R.G. disciplina gli interventi nell'ambito destinato alla formazione del "Parco del Medio Corso del Brenta" previsto dal P.T.R.C.

L'ambito indicato nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale risulta dal trasferimento delle indicazioni del P.T.R.C. nelle planimetrie del piano comunale, con precisazione del perimetro sulla base degli stato di fatto rilevati.

1 - Norme di salvaguardia dovute al P.T.R.C.

La Tav. 13.1 del P.R.G, riporta anche il perimetro risultante dalle planimetrie del P.T.R.C. all'interno del quale, oltre alle presenti norme, valgono pure le *norme specifiche di tutela* di cui all'art. 20 delle norme di attuazione del P.T.R.C.

2 - Norme di tutela ambientale per le aree di Preparco

2.1- Non sono consentiti i seguenti interventi ed operazioni:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste dagli strumenti urbanistici attuativi, al servizio dell'attività agricola, degli edifici esistenti e delle attrezzature previste; per la viabilità esistente sono consentiti solo interventi di manutenzione con esclusione dell'asfaltatura delle strade bianche;
- la riduzione a coltura dei terreni boschivi;
- le modifiche al regime o alla composizione delle acque;
- la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche;
- l'introduzione di specie animali e vegetali estranee alla biocenosi compatibile o suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature;
- tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro - silvo - pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere, di pubblica utilità e per esigenze fito - sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti.

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

2.3- Tra gli interventi di cui ai punti precedenti sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idripotabili, quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica ivi comprese anche quelle opere civili attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse, ecc. nonché per l'agricoltura, l'irrigazione e lo scolo delle acque, quelli relativi alle attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati.

2.4- Gli interventi edilizi sono disciplinati dagli Articoli 8, 9, 22, 29/5;

2.5- Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati, nelle sistemazioni esterne.

2.6- Sono consentite le utilizzazioni per la coltivazione del pioppo.

2.7- E' consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia alternativa, previa valutazione di compatibilità ambientale.

2.8- Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della Legge 1497/1939, come integrata dalla Legge 431/1985, è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con la esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza e commercializzazione di beni.

3 - Norme di riqualificazione urbanistica e ambientale

All'interno dell'ambito del Medio Corso del Brenta, il P.R.G. prevede:

- a - la sottozona E2 di Tutela e una limitata porzione di sottozona E3, disciplinate dal precedente Art. 22;
- b - la zona di tutela dell'ambito naturalistico del Brenta, disciplinata dal successivo Art. 29 punto 5;
- c - gli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, disciplinati dal precedente Art. 9.

Modalità di intervento

In diretta attuazione del P.R.G., sono consentiti tutti gli interventi previsti dai citati articoli 8, 9, 22 e 29/5, nonché gli interventi per la riqualificazione delle strade e dei percorsi esistenti.

ART. 24/1 - DISCIPLINA PER LA SALVAGUARDIA DEL BRENTELLA

Il P.R.G. disciplina gli interventi negli ambiti di tutela ad Est e Ovest del Brentella.

Gli ambiti indicati nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale risultano dal trasferimento delle indicazioni del P.T.P. nelle planimetrie del piano comunale, con precisazione del perimetro sulla base dei caratteri dell'area, delle infrastrutture esistenti o previste e degli stato di fatto rilevati.

3 - Norme di riqualificazione urbanistica

All'interno degli ambiti di Tutela del Brentella, il P.R.G. prevede:

- a - la sottozona E2 di Tutela e le sottozona E3, disciplinate dagli Articoli 22
- b - gli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, disciplinati dal precedente Art. 9.

Modalità di intervento

In **diretta attuazione del P.R.G.**, sono consentiti tutti gli interventi previsti dai citati Articoli 8, 9, 22 e 29, nonché gli interventi per la riqualificazione delle strade e dei percorsi esistenti.

ART.25 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E CIMITERI

a) I servizi tecnologici: impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua, possono essere realizzati in tutte le zone ed aree, con l'esclusione delle aree vincolate a sede stradale, parcheggio, verde pubblico, istruzione, nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse architettonico, tipologico e ambientale. Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare i distacchi stabiliti dal precedente art. 10, salvo i maggiori distacchi previsti dalle disposizioni vigenti.

b) I cimiteri sono disciplinati dalle specifiche disposizioni di legge in materia. L'ampliamento dei cimiteri esistenti può interessare la zona agricola nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale.

ART. 26 - AREE A VERDE PRIVATO

Per gli edifici esistenti sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali, purché compatibili con i valori da tutelare e in particolare, con le sistemazioni a verde.

Le aree scoperte sono destinate a giardino, a parco, agli usi agricoli e alle attività ricreative all'aperto. Fatti salvi gli ampliamenti di cui al precedente Art. 8, su tali aree viene esclusa ogni nuova costruzione. E' inoltre consentita la sistemazione di aree aperte per la sosta dei veicoli, da realizzare in coerenza con i caratteri dell'ambiente e con i valori culturali del sito.

ART. 27 - ZONA PER ATTIVITA' PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) - alberghi, ristoranti, pizzerie ed esercizi pubblici in genere, locali per gli incontri, sale convegni, mostre, locali ed attrezzature per il tempo libero e la ricreazione;
- 2) - attività pubbliche e di interesse pubblico, attività di carattere sociale, assistenziale, ricreativo (case per anziani, case di cura, palestre, ecc.);
- 3) - impianti sportivi e attrezzature ricreative;
- 4) - alloggi e residenze funzionali alle destinazioni;
- 5) - impianti tecnologici.

Le aree non edificate possono essere utilizzate per gli impianti sportivi scoperti, per le sistemazioni a verde e per i parcheggi; questi ultimi dimensionati nel rispetto delle leggi vigenti.

Gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni del precedente art. 9 ed essere consentiti mediante convenzione con il Comune. La convenzione potrà indicare e quantificare anche gli spazi pubblici o d' uso pubblico.

Non è ammesso aumento di volume.

ART. 28 - ZONA PER ATTREZZATURE AUTOSTRADALI

Destinazioni d'uso

Impianti ed attrezzature connessi con l'esigenza della autostrada quali: stazioni di servizio di rifornimento, officine di riparazione di autoveicoli, ristoranti, attività commerciali, alberghi ecc.

Modalità di intervento

Concessione edilizia in diretta attuazione del P.R.G.

Interventi

Oltre agli interventi sugli edifici esistenti disciplinati dal precedente art. 8, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto delle seguenti norme:

- Superficie coperta non maggiore al 50% della superficie fondiaria.
- Distacchi dai confini di proprietà, tra edifici e tra corpi di fabbrica disciplinati dal precedente art. 10.
- L'edificazione può sovrappassare le sedi stradali.

ART. 29 ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

Le zone di tutela e le fasce di rispetto comprendono:

- 1 - le zone di tutela dei corsi d'acqua;**
- 2 - le fasce di rispetto delle strade;**
- 3 - le fasce di rispetto dei cimiteri;**
- 4 - le zone di tutela per le zone D e D1;**
- 5 - la zona di tutela dell' "Ambito naturalistico del Brenta";**
- 6 - le fasce di rispetto dagli elettrodotti.**

Le **zone di tutela dei corsi d'acqua, dell'ambito naturalistico del Brenta e le fasce di rispetto delle strade e dei cimiteri e le fasce di rispetto dagli elettrodotti**, vengono considerate agricole e sono computabili ai fini dell'edificabilità secondo i parametri stabiliti per le zone agricole adiacenti.

1 - Nelle zone di tutela dei corsi d'acqua è consentita la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc. nonché le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua.

2 - Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:

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

3 - Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono vietate le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi. Sono inoltre consentite le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di

- manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

Per gli edifici esistenti nelle zone di tutela dei corsi d'acqua e nelle fasce di rispetto delle strade valgono le norme di cui ai precedenti articoli 8 e 9, l'art. 27 della legge regionale 61/1985, nonché le disposizioni dell'Art. 7 della legge regionale 24/1985.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni non possono diminuire il distacco minimo esistente dalla fronte da cui ha origine il rispetto e vengono consentite anche in allineamento con detto fronte.

4 - Nelle zone di tutela per le zone D e D1 le aree devono essere sistemate a verde con alberature d'alto fusto scelte tra le specie locali.

5 - Nelle zone di tutela dell' "Ambito naturalistico del Brenta"

Non sono consentiti:

- le attività e gli interventi che possono provocare distruzione, danneggiamento, compromissione della consistenza e dello stato dei luoghi, fatta eccezione per i soli interventi finalizzati alla migliore gestione dell'ambiente, alle attività di studi e ricerca scientifica e all'esercizio delle tradizionali attività e utilizzazioni compatibili;
- i movimenti di terra e scavi, fatte salve le operazioni di manutenzione dei canali esistenti per fini idraulici;

- il danneggiamento della flora spontanea e l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazione all'ecosistema esistente.

Oltre agli interventi, anche edilizi, di manutenzione ordinaria, straordinaria e di protezione civile e somma urgenza, sono consentiti gli interventi di sistemazione e di difesa idraulica e di mantenimento e miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque, da parte degli organi competenti, che dovranno essere effettuate, tenendo conto del mantenimento e salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed ecologiche esistenti, anche con adozione di tecniche di consolidamento proprie della bioingegneria forestale.

Sono inoltre consentite le attività tradizionali di acquacoltura, la pesca, quando ciò non contrasti con la conservazione e salvaguardia di particolare specie o biocenosi di rilevante interesse naturalistico, i sentieri con finalità didattiche, scientifiche e culturali, nonchè la formazione dei percorsi pedonali e ciclabili per il tempo libero.

6 – Fascie di rispetto dagli elettrodotti

a) determinazione della fascia di rispetto

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

KV	Terna singola	Terna doppia non ottimizzata	Terna doppia ottimizzata
380	100	150	70
220	70	80	40
132	50	70	40

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

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

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

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

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

Sono fatte salve le circolari regionali in materia.

ART. 30 - SEDI STRADALI E PIAZZE

Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del P.R.G. in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste (assi stradali, sezioni, raggi di curvatura ecc.), vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.R.G.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, nonché una diversa configurazione delle piazze.

Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico lo strumento urbanistico attuativo può prevedere la costruzione di portici e altri manufatti edilizi necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.

ART.31- CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DELLE OPERE STRADALI IN RAPPORTO CON L'AMBIENTE

La progettazione delle opere stradali deve tener conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, sulla base dei seguenti criteri:

- 1- i manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi;
- 2- si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione;
- 3- devono essere considerate le necessità di traffico non automobilistico (pedonale, ciclabile, rurale) e, se necessario, previste le relative corsie di circolazione;
- 4- devono essere risolti correttamente i problemi di:
 - sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, la sistemazione delle aree di servizio, ecc.
 - inquinamento acustico a difesa degli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali (arboree ed arbustive) disposte a sufficiente distanza.

ART.-32 DISCIPLINA DELLE STRUTTURE NEL SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO DI AREE DEMANIALI COMUNALI

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

Le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche dell'intervento vengono approvate dal Comune sulla base di un progetto preliminare.

ART. 33 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

Nel rispetto della legislazione vigente in materia, in tutte le zone ed aree è consentita l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.

Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.) anche le strutture per l'assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, le attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, i servizi di ristoro, i servizi igienici, ecc.

L'ubicazione, i collegamenti con le sedi stradali esistenti e le caratteristiche degli impianti vengono definite dalla Giunta Municipale, su richiesta dell'interessato, prima della presentazione della domanda di concessione edilizia, avute presenti le esigenze del traffico, la sicurezza della circolazione, nonché la tutela dei valori storici, architettonici e ambientali.

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

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

ART. 34 - POTERI DI DEROGA PER EDIFICI E/O IMPIANTI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Oltre alle deroghe previste dal Regolamento Edilizio, il Sindaco, ha la facoltà di rilasciare Concessioni o Autorizzazioni in deroga ai parametri sottoindicati per gli edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, nei seguenti limiti:

- a)- la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
- b) - la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentati del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
- c) - l'altezza massima degli edifici, non può essere aumentata più di m. 3,50.
- d) - i distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici contrapposti interni alla proprietà, possono diminuire non più del 50%, salvo diritti precostituiti.
- e)- può essere consentita la costruzione:
 - sul ciglio delle strade, piazze, e altri spazi pubblici o di interesse pubblico;
 - ad una distanza dai confini minore di quella stabilita per le singole zone ed aree.

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

Il Sindaco può comunque autorizzare aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici, solo per:

- documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico;
- il recupero di gravi condizioni di degrado.

ART. 35 - VALIDITA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI IN ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PREVIGENTE

Gli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati in attuazione del P.R.G. previgente conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni 10 a partire dalla data di approvazione. Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione. Il volume edificabile e la disciplina urbanistica che regola l'edificazione, restano quelle dello strumento urbanistico attuativo approvato; disciplina che il presente articolo conferma contestualmente alla classificazione di zona indicata nella Variante al P.R.G.

L'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo convenzionato, redatto nel rispetto del P.R.G., può modificare la disciplina vigente nell'area.

Il piano di edilizia economica popolare conserva la sua validità nei termini stabiliti dalla legislazione vigente e la sua attuazione avviene sulla base della normativa del piano approvato.

PARTE TERZA-

ART. 36- DISPOSIZIONI PER LE ZONE SIGNIFICATIVE

Per le " **ZONE SIGNIFICATIVE** " valgono le previsioni rappresentate nelle planimetrie in scala 1:2000 e le disposizioni del "**REPERTORIO NORMATIVO**" che, per le parti in contrasto, prevalgono sulle disposizioni contenute nelle parti PRIMA e SECONDA delle presenti norme.

Grado di efficacia delle previsioni rappresentate in planimetria - scala 1:2000

Salvo quanto disposto dal precedente art. 30, per le "sedi stradali e piazze", e quanto disposto per gli strumenti urbanistici attuativi, il grado di efficacia delle indicazioni riportate nelle planimetrie in scala 1:2.000 per le "aree inedificate nelle zone di completamento" è semplicemente indicativo. Per le altre indicazioni riportate nelle planimetrie in scala 1:2000 il grado di efficacia è il seguente:

- PRESCRITTIVO - **(P1)** previsioni vincolanti per gli interventi diretti e per gli strumenti urbanistici attuativi;
- PRESCRITTIVO - **(P2)** previsioni:
 - a)- vincolanti per gli strumenti urbanistici attuativi;
 - b)- indicative dei criteri da seguire per gli interventi diretti.
- INDICATIVO **I**) previsioni indicative dei criteri da seguire in tutti gli interventi di attuazione del Piano Regolatore Generale.
- INDICATIVO **(I/P)** previsioni :
 - a) - indicative dei criteri da seguire per gli strumenti urbanistici attuativi;
 - b) - vincolanti per gli interventi diretti.