

- C O M U N E D I P O L V E R A R A -
PROVINCIA DI PADOVA

PIANO REGOLATORE GENERALE

**VARIANTE PER I CENTRI URBANI E
PER IL CENTRO STORICO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

A cura:
dott. urb. Fedele IACONO

Il testo delle N.T.A. del P.R.G. vigente è quello della stesura definitiva sulla base dei seguenti atti amministrativi:

- D.G.R.V. n. 3498 del 23.06.1987 di approvazione del P.R.G. vigente**
- D.G.R. V. n. 3436 del 05.10.1999 di approvazione delle Varianti al P.R.G. vigente ai centri**
- D.G.R.V. n. 1199 del 13.04.1999 di approvazione della Variante al P.R.G. vigente ai sensi della LR. n. 11/1987**
- Deliberazione C.C. n. 51 del 04.10.1999 di approvazione della Variante “Integrazioni esplicative alle N.T.A. del vigente P.R.G. “**

Stesura definitiva ai sensi delle D.G.R.V. n. 3536 del 14.11.2003 e D.G.R.V. n. 2951 del 17.09.2004

- INDICE -

CAPO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.	1 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO	Pag. 1
Art.	2 - OPERATIVITA' DEL P.R.G.	“ 2
Art.	3 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	“ 3
Art.	4 - NORME PER LA REDAZIONE ELABORATI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	“ 4
Art.	5 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURA A - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI B - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI C - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI	“ 5
Art.	6 - INTERVENTI EDILIZI SULL'ESISTENTE	“ 14
Art.	7 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI IN AREE PRIVATE	“ 17

CAPO II° - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE URBANISTICHE

Art.	8 - ZONE URBANISTICHE	“ 17
Art.	9 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)	“ 18
Art.	9 bis - CENTRO STORICO	“ 19
Art.	10 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)	“ 21
Art.	10 bis - Z.T.O. A- CENTRO STORICO	“ 22

ZONE RESIDENZIALI

Art.	11 - Z.T.O. A1 - Complessi o edifici isolati di interesse architettonico – ambientale	Pag. 23
Art.	12 - Z.T.O. B1 - Zone a destinazione prevalentemente residenziale, totalmente Edificabile	“ 25
Art.	13 - Z.T.O. C1 - Zone residenziali parzialmente edificate, di completamento	“ 26
Art.	14 - Z.T.O. C2.1 - Zone residenziali di espansione estensiva	“ 27
Art.	14 bis - Z.T.O. C2.2 - Zone residenziali di espansione semi intensiva	“ 28

Art. 14 ter - Z.T.O. C2.3 – Zone residenziali di espansione intensiva	“ 29
Art.15 - Z.T.O. C3 - (soppresso)	

ZONE PRODUTTIVE

Art. 16 - Z.T.O. D1 - Impianti produttivi esistenti in zona rurale	“ 29
Art. 17 - Z.T.O. D2 - Impianti esistenti per attività produttive in zone residenziali	“ 31
Art. 17 bis – Attività produttive esistenti in zona impropria	“ 32
Art. 18 - Z.T.O. D3 - Aree per nuovi insediamenti produttivi di tipo artigianale	“ 32
Art. 19 bis - AREE CON ATTIVITA’ IN EDIFICI CON UTILIZZAZIONE ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, COMMERCIALE, DIVERSA DALLA DESTINAZIONE DI ZONA DEL P.R.G., AI SENSI DELLA L.R. n. 11/1987	“ 33

ZONE AGRICOLE

Art. 20 - ZONE AGRICOLE	“ 36
Art. 21 - Z.T.O. E1 (SOPPRESSO)	“ 36
Art. 22 - NUCLEI RESIDENZIALI IN ZONA RURALE	“ 36

ZONE DI INTERESSE COMUNE

Art. 24 - F1 AREE PER L’ISTRUZIONE	“ 37
Art. 25 - F2 AREE A PARCO E VERDE PUBBLICO	“ 38
Art. 26 - F3 AREE A PARCO E VERDE PRIVATO	“ 38
Art. 27 - F4 AREE ATTREZZATE PER IL GIOCO E PER LO SPORT	“ 38
Art. 28 - F5 AREE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE	“ 39
Art. 29 - F6 AREE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	“ 40
Art. 30 - F7 AREE CON ATTREZZATURE PUBBLICHE	“ 40
Art. 31 - F8 PIAZZE E MERCATI	“ 41
Art. 32 - F9 AREE A PARCHEGGI	“ 41
Art. 32 bis - F10 - AREE PRIVATE DESTINATE AD ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE E AD IMPIANTI PER IL GIOCO E LO SPORT DI INTERESSE PUBBLICO	“ 41
Art. 32 ter - FILARI DI ALBERI	“ 42

VINCOLI DI SALVAGUARDIA

Art. 33 - VINCOLI “ 42

VIABILITA'

Art. 34 - ALLARGAMENTI STRADALI - RETTIFICHE E STRADE DI PROGETTO “ 44

CAPO III° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 35 - NORME PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI IN DATA ANTERIORE ALL'ADOZIONE DEL P.R.G. “ 44

Art. 36 - SANZIONI “ 44

CAPO IV° - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 37 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI ESISTENTI IN ZONE RESIDENZIALI “ 44

Art. 38 - SISTEMAZIONE DEI VOLUMI PRODUTTIVI ESISTENTI IN ZONE NON INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI (soppresso) “ 45

Art. 39 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI PER NECESSITA' IGIENICHE “ 45

Art. 40 - POTERI DI DEROGA “ 45

Art. 41 - NORME ABROGATE “ 45

TABELLA RIASSUNTIVA (soppresso)

CAPO V° - PRESCRIZIONI

1 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE “ 46

2 - PRESCRIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA “VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA “ 46

CAPO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

Sulla disciplina della attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre le disposizioni delle presenti norme, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto, ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

- 1 - urbanistica
- 2 - regime dei suoli
- 3 - protezione delle bellezze naturali
- 4 - tutela del patrimonio artistico, storico ed archeologico
- 5 - edilizia per le zone sismiche
- 6 - requisiti dei materiali da costruzione
- 7 - cementi armati
- 8 - ordinamenti e previdenze professionali
- 9 - vincolo idrogeologico
- 10 - cave e miniere
- 11 - acque pubbliche, acquedotti, elettrodotti
- 12 - proprietà termiche, idrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie
- 13 - igiene, sanità polizia mortuaria
- 14 - ascensori e montacarichi
- 15 - circolazione stradale
- 16 - disposizioni per la cinematografia
- 17 - inquinamenti
- 18 - antinfortunistica negli impianti elettrici
- 19 - prevenzione incendi
- 20 - finanza locale
- 21 - legge comunale e provinciale
- 22 - I.N.V.I.M.
- 23 - imposta di bollo
- 24 - autenticazione di copie
- 25 - equo canone
- 26 - risparmio energetico
- 27 - vincoli militari
- 28 - campeggi
- 29 - campi elettromagnetici

Art. 2 - OPERATIVITA' DEL P.R.G.

Il presente Piano Regolatore Generale si attua mediante piani urbanistici attuativi ed interventi diretti.

A) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI:

1 - Piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- Piano Particolareggiato
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare

2 - Piani di iniziativa privata comprendenti:

- Piano di Lottizzazione
- Piano di Recupero di iniziativa privata

I Piani urbanistici attuativi vengono coordinati nei modi previsti dalla Legge Regionale 27 giugno 1985, n° 61.

B) AREE SOGGETTE A PEREQUAZIONE. (ovvero “Ambiti di Perequazione”)

Il P.R.G. individua le “Aree soggette a Perequazione” (ovvero “Ambiti di Perequazione”) per le quali valgono le seguenti disposizioni normative.

Negli Ambiti di perequazione la trasformazione del territorio dovrà avvenire attraverso l'approvazione di un Piano Attrattivo di iniziativa pubblica.

E' sempre ammessa la realizzazione dei servizi previsti nel perimetro degli Ambiti anche in assenza del Piano attuativo.

L'Ambito di perequazione è così regolamentato:

- a) la potenzialità edificatoria territoriale è riferita all'intero Ambito ed è realizzabile all'interno delle aree edificabili in esso comprese indicate con apposita grafia nelle Tavole di P.R.G. a scala 1/5.000 e 1/2.000;
- b) tali aree potranno essere rilocalizzate all'interno dell'Ambito di Perequazione in sede di approvazione dello strumento attuativo di ciascun Ambito, nel rispetto delle superfici (percentuali) stabilite alla successiva lettera f) e di quanto stabilito al successivo punto g);
- c) la densità territoriale riferita all'effettivo perimetro delle aree entro le quali è consentita l'edificazione, comprensivo delle aree da destinarsi all'urbanizzazione primaria, non potrà mai essere inferiore a 1,00 mc/mq (v. art. 23, 1° comma della L.R. n. 61/1985);
- d) nelle aree edificabili individuate all'interno dell'Ambito, le destinazioni d'uso ammesse oltre alla residenza, sono quelle specificate nelle presenti N.T.A. e/o nell'apposito Repertorio normativo;

- e) nelle aree edificabili individuate all'interno dell'Ambito, si dovranno realizzare le aree e le opere relative all'urbanizzazione primaria e gli spazi pubblici di cui all'art. 26 della L.R. n. 61/1985, dovuti nei modi fissati dalla stessa legge regionale;
- f) sono da cedersi gratuitamente al Comune tutte le aree per i servizi e per la viabilità, esterne alle aree edificabili individuate all'interno dell'Ambito, e anche quelle per l'eventuale viabilità di carattere superiore, comprese nel perimetro di ciascun Ambito di perequazione e graficizzate nelle Tavole di P.R.G. a scala 1/5000 e 1/2000. Tali aree devono essere corrispondenti ad almeno il 50 % della superficie dell'intero Ambito di perequazione.
- g) Il disegno organizzativo di ciascun Ambito di perequazione graficizzato nelle Tavole di P.R.G. a scala 1/5.000 e 1/2.000 è indicativo e può essere modificato ai sensi delle leggi vigenti, in sede di approvazione del Piano attuativo.

La realizzazione delle altre opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, aree per verde pubblico, etc.) è in genere a carico dei soggetti titolari dello Strumento urbanistico attuativo, e avviene a scapito degli oneri di urbanizzazione. Qualora il Comune ne ravvisasse l'opportunità, per ragioni legate alle caratteristiche particolari delle opere, o alla necessità di coordinarne l'esecuzione in quanto interessanti più Ambiti o aree esterne all'Ambito di perequazione, potrà realizzarle totalmente o parzialmente in proprio, con le modalità, i tempi e gli oneri reciproci che saranno puntualmente stabiliti nelle convenzioni degli strumenti attuativi.

C) INTERVENTI DIRETTI

Gli interventi diretti sono quelli ammissibili, mediante autorizzazione o concessione edilizia, senza la preliminare approvazione di uno strumento attuativo.

Salvo le prescrizioni del P.R.G. sono sempre ammessi gli interventi singoli o di comparto:

- a – sul patrimonio edilizio esistente, così come stabilito dal successivo art. 6;
- b – di complemento, su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Art. 3 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Nelle Zone dove gli interventi urbanistico - edilizi sono subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, l'urbanizzazione e l'edificazione avvengono mediante la redazione del Piano Urbanistico Attuativo prescritto nelle Tavole di Piano Regolatore.

La delimitazione dei singoli Piani Urbanistici Attuativi può subire delle modificazioni purché nel rispetto delle vigenti normative nazionali e regionali e se giustificate urbanisticamente.

Art. 4 - NORME PER LA REDAZIONE

Nelle zone soggette ad obbligatoria formazione del Piano Attuativo, che potranno essere variate con una delibera apposita del C.C., si possono proporre tali strumenti con previsioni planivolumetriche comprendenti una zona ben definita ed organica.

I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica devono prevedere:

- a** – una rete razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G.
- b** – i progetti di massima delle reti tecnologiche e ogni altra struttura necessaria all'insediamento
- c** – i perimetri ed i volumi entro i quali deve svilupparsi la progettazione, specificando sia i caratteri tipologici che la capacità edificatoria
- d** – una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente
- e** – gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere (art. 4 L.847/64 art.25-26 L.R. 61/85)
- f** – gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste dal P.R.G., e le relative opere (art. 4 L.865/71 e art. 25-26 L.R. 61/85).

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata potrà raggiungere il valore minimo di ml. 6,00 con, ai bordi, marciapiedi di larghezza minima di ml. 1,50, conformemente alle norme tecniche vigenti, qualora il flusso veicolare previsto sia ridotto e qualora venga apposto un limite di velocità di 50 Km./h.

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 il suo innesto nello spazio pubblico deve essere chiuso da un cancello. L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle norme presenti.

Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e dal tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.

Si devono prevedere, ove occorra, isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e, ove occorra, piste di accelerazione e decelerazione.

Il comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Si devono prevedere aree per il parcheggio, in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.

I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 2,00; devono essere convenientemente sistemati e preclusi, con opportuni ostacoli, al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

Le zone di verde attrezzato, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica dello strumento attuativo.

Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con il Comune.

Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole d'arte, le norme e le consuetudini vigenti.

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione, conformemente a quanto indicato nel R.E..

La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, di cui al punto "e" presente articolo devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali ed alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.

ELABORATI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Gli elaborati dei Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e Piani di Lottizzazione, sono quelli stabiliti dalla Legge Regionale 27 giugno 1985 n° 61.

Gli elaborati per il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare sono quelli stabiliti dalle specifiche disposizioni di legge.

Art. 5 - DEFINIZIONI E METODI DI MISURA

A - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

A1 - ZONE RESIDENZIALI

a) Le opere di urbanizzazione primaria sono:

(art. 4 L. 847/64)

- 1 - Strade residenziali
- 2 - Spazi di sosta e parcheggio comprese le aree di manovra
- 3 - Spazi da verde attrezzato
- 4 - Impianti a rete: fognatura bianca e nera, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, impianti telefonici ed altri impianti tecnologici a rete.

b) Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

(art. 44 L. 865/71)

- 1 - Asili nido e scuole materne
- 2 - Scuole dell'obbligo
- 3 - Chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- 4 - Mercati di quartiere
- 5 - Delegazioni comunali
- 6 - Impianti sportivi di quartiere
- 7 - Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- 8 - Aree verdi di quartiere
- 9 - Strade di viabilità principale
- 10 - Collettori principali di fognatura.

A2 - ZONE PRODUTTIVE

a) Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- 1 - Strade
- 2 - Spazi per la sosta, il parcheggio e la manovra degli autoveicoli
- 3 - Impianti a rete: fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione con relativi manufatti tecnologici, cabine, S.I.P., ecc..

La concessione relativa ad attività produttive comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di quelle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei

rifiuti, solidi, liquidi e gassosi, e di quant'altro necessario per la sistemazione dei luoghi ove siano state alterate le caratteristiche ambientali e geologiche. Gli oneri sono determinati secondo i criteri di cui all'art. 5 della L. 10/77.

La superficie da destinare a servizi non può essere inferiore al 10% in riferimento al rapporto di dimensionamento di cui all'art. 5 D.M.LL.PP. 02.04.1968 n. 1444. Nelle zone di completamento tale superficie viene ridotta al 5% (art. 25 L.R. 61/85).

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- 1 - Gli spazi destinati al verde pubblico e/o alle attività collettive
- 2 - Strade di viabilità principale previste dal P.R.G.
- 3 - Collettori principali di fognatura.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nella zona D, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi non può essere inferiore al 10% della superficie destinata a tali insediamenti, in riferimento al rapporto di dimensionamento di cui l'art. 5 del D.M.LL.PP. 02.04.1968 n° 1444.

Nelle zone di completamento tale superficie viene ridotta al 5% (art. 25 L.R. 61/85).

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata potrà raggiungere il valore minimo di ml. 6,00 con, ai bordi, marciapiedi di larghezza minima di ml. 1,50, conformemente alle norme tecniche vigenti qualora il flusso veicolare previsto sia ridotto e qualora venga apposto un limite di velocità di 50 Km./h..

Qualora la strada non serva più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto nello spazio pubblico deve essere chiuso.

L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle norme presenti.

Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e dal tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.

Si devono preveder, ove occorra, isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e, ove occorra, piste di accelerazione e decelerazione.

Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Si devono prevedere aree per il parcheggio in sede propria, a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

B - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definite le seguenti norme

1 - Densità edilizia fondiaria

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile fuori terra e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

2 - Densità edilizia territoriale

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile fuori terra e la superficie della totalità del territorio interessato all'intervento escludendo le aree per standard secondario; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo per: Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione, Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani per Insempiamenti Produttivi, ecc., e dovrà far riferimento alle singole destinazioni di zona.

3 - Rapporto di copertura

Per indice di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

4 - Sfruttamento degli indici

Lo sfruttamento degli indici obbligatorio oltre un minimo del 75% del massimo consentito.

5 - Superficie Territoriale

E' l'area delimitata dal perimetro di un piano urbanistico attuativo e comprensiva delle superfici destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria. Per la esatta determinazione della superficie si fa riferimento al rilievo reale dell'area.

6 - Superficie fondiaria

E' la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti o previsto (strade, piazze, fossi, scarpate relative, ecc.) misurata in proiezione orizzontale ivi comprese le aree di rispetto delle strade, considerate dal P.R.G. inedificabili o non computabili ai fini del calcolo del volume realizzabile.

7 - Superficie coperta

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta agli oggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a ml. 1,50 e le scale aperte.

8 - Sagoma

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio compresi box windows, con esclusione di quanto non concorre alla definizione della Superficie coperta, con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale sia su piani verticali.

9 - Altezza del fabbricato:

E' la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile qualora terreno e strada siano orizzontali e alla medesima quota. Qualora terreno e strada non siano orizzontali o lo fossero a quote diverse, l'altezza è riferita al punto medio del terreno interessato alla costruzione.

Nell'ipotesi che il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

Nell'ipotesi che il tetto sia a una o più falde l'altezza del fabbricato viene conteggiata con le modalità di cui a i due commi precedenti se il sotto tetto ospita un volume tecnico o volume accessorio all'unità abitativa sottostante; se invece il sottotetto ospita nuove unità immobiliari l'altezza del fabbricato viene conteggiata con riferimento al punto medio del sottotetto la cui altezza media non deve comunque superare ml. 2,40.

10 – Volume del fabbricato

E' il volume del solido emergente dal terreno ed è calcolato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza dell'edificio.

Sono esclusi dal computo:

- a) i volumi tecnici (quelli, compreso il volume del sottotetto se non praticabile o abitabile, strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche e funzionali degli impianti stessi, trovare ubicazione all'interno dell'edificio);
- b) i piani interrati;
- c) i portici di pertinenza residenziale con una cubatura massima non superiore al 25% della cubatura dell'intero edificio;
- d) portici pubblici o di uso pubblico;
- e) le logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1,50;
- f) torrette di ascensori e volumi tecnici (quali vespai con altezza massima mt. 0,50, camini, etc.);
- g) i posti auto coperti per una superficie massima di mq. 15.00 netti, per unità abitativa;
- h) i vani ascensore;
- l) i tamponamenti perimetrali ed i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico

e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovra-strutturali superiori a cm. 30. Non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi e del rapporto di copertura le sole parti eccedenti di cm. 30 fino ad un massimo d'ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi solo se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o d'inerzia termica; si applica in ogni caso quanto previsto dalla L.R. n. 21/96;

m) il sottotetto praticabile quando il volume utilizzabile non supera il 30% del volume complessivo dell'edificio residenziale, con altezza media inferiore a m. 2,40.

n) il vespaio compreso il pavimento del piano terra fino ad un massimo di complessivi c. 50 fuori terra.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che può essere realizzato fuori terra, con le sole esclusioni di cui al comma precedente.

Sono da considerare “volumi tecnici” il volume del sottotetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendere come “volumi tecnici” i bagni, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

11- Numero dei piani:

E' il numero totale di piani abitabili, compreso l'eventuale piano di ritiro (attico, mansarda): i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.

12- Allineamento

E' determinato dalla posizione degli edifici esistenti sui lotti contigui e, quando non vi siano edifici esistenti, l'allineamento è determinato dalla distanza minima dalla sede stradale.

13- Distanza dalla strada:

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta del ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti.

14- Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale dal punto più sporgente della superficie coperta dai confini di proprietà o dal limite di zona. La normativa riguardante i

distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo. Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura. Le destinazioni debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli, ecc.. E' vietata la residenza. In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni primarie a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, nights clubs) purchè venga realizzato idoneo impianto di aerazione e climatizzazione.

15- Distacco tra i fabbricati

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra i fronti degli edifici stessi in direzione ortogonale ai fronti stessi. A tal fine non viene considerata la distanza da costruzioni accessorie esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. aventi un'altezza non superiore a ml. 2,50.

Valgono le disposizioni per le singole zone territoriali omogenee di cui all'art. 9 del Decreto Ministeriale 02.04.1968, n° 1444. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. Tra le costruzioni che si fronteggiano con pareti non finestrate, la distanza deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5.00. Vanno comunque sempre rispettate le disposizioni del Codice Civile, articoli specifici.

È di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della facciata del fabbricato confinante nel rispetto delle norme del Codice Civile. La nuova costruzione potrà svilupparsi anche oltre l'altezza del fabbricato adiacente, fino al massimo consentito per la Z.T.O. interessata.

16- Superficie lorda di pavimento

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici dei singoli piani, misurate sul perimetro esterno dell'edificio, compresi eventuali piani interrati o parzialmente interrati.

17- Superficie utile abitabile (S.U.)

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurati al netto di muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

18- Destinazioni d'uso

E' la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle destinazioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali. In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazioni d'uso, fino a quando

l'immobile o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e, per la parte variata, siano possibili l'uso separata ed il reddito relativo.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie

- a - residenza
- b - attività produttive
- c - agricoltura
- d - attività terziarie e servizi
- e - turismo ed alberghi.

19 – Vani utili praticabili

Sono quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati e aerati direttamente. Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime. Pertanto si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopradette.

20- Grado di protezione

Il grado di protezione viene assegnato agli edifici meritevoli di protezione al fine di limitare gli interventi edilizi a particolari categorie di intervento.

21- Lavori di ampliamento

Sono tutti quelli che consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica in aumento il volume dell'edificio prima esistente.

22- Lavori per modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni

Sono tutti quelli già previsti per il risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione, per la sola parte necessaria alla creazione dei locali relativi al miglioramento delle condizioni igieniche (creazioni dei bagni, cucine, adeguamento della dimensione dei locali alle vigenti leggi e norme in materia).

23- Superficie fondiaria corrispondente

All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio una superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Essa si estende sulle aree scoperte di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella in cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati dalle norme di zona.

Per i volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori. A tale scopo nei relativi atti di compravendita deve risultare la menzione del vincolo di cui ai commi precedenti.

24- Coibentazione edifici

Valgono le disposizioni della Legge Regionale 30.07.1996, n°21. “-Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie, dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze”, limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali, per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica.

25 – Arredo giardini

- * patio-pergolato-pompeiana costituiti da elementi di copertura e portanti, in legno, senza nessun lato chiuso e privi di copertura continu;
- * “caminetto e barbecue” piano attrezzato per accendere e conservare il fuoco, sormontato da una cappa;
- * gazebo-casette in legno per i giochi dei bambini, con superficie non superiore a mq. 11.00 e con altezza non superiore a mt. 2.40.

Tali elementi e manufatti di arredo non costituiscono superficie coperta né volume urbanistico. LE distanze dai confini di proprietà devono rispettare i dispositivi previsti dal Codice Civile.

26- Recinzioni

LE recinzioni e siepi prospettanti le strade comunali, come risultanti dallo stradario comunale, nelle Z.T.O. “E” destinate ad attività agricola, devono essere realizzate come previsto dal codice della strada (Decreto Legislativo 30.04.1992 n° 285 e successivamente modifiche e integrazioni), e comunque devono distare minimo mt. 3.00 dal limite della banchina stradale.

27- Indice di permeabilità

E' la percentuale minima di superficie permeabile che va assicurata da calcolarsi in rapporto ad un'area di riferimento secondo i criteri da cui al punto seguente.

28- Superficie permeabile

Area avente caratteristiche di permeabilità. La superficie permeabile va verificata sulla base dei seguenti criteri:

- area naturalmente permeabile in modo profondo: superficie computabile come permeabile pari al 100%;
- area prevalentemente pavimentata con grigliati o simili: superficie computabile come permeabile pari al 50%;
- area prevalentemente pavimentata o sistemata a verde con manufatti sottostanti: superficie computabile come permeabile pari al 25%;
- area totalmente pavimentata con o senza manufatti sottostanti: superficie non computabile come permeabile.

29- Densità arborea ed arbustiva

Per densità arborea si intende il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

Per densità arbustiva si intende il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

C - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI -

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- 1 - Cortile : è l'area scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricati lungo il suo perimetro, da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,50 e tale da determinare un rapporto con le pareti che la circondano non inferiore a 1/4 ; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile.
- 2 - Lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.
- 3 - Chiostrina : è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.
- 4 - Cavedio: è il rientro di una fronte edilizia rispetto ad una fronte del fabbricato.

Art. 6 - INTERVENTI EDILIZI SULL'ESISTENTE

Salvo diverse ed ulteriori prescrizioni stabilite per gli edifici esistenti nelle singole zone ed aree, sono sempre consentiti, anche in assenza degli strumenti urbanistici attuativi preventivamente richiesti dal P.R.G.:

a - Interventi di manutenzione ordinaria.

Costituiscono elementi di manutenzione ordinaria, così come definiti dall'art. 31 lettera "a" della Legge 457/78, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; in particolare le opere, destinate a mantenere in efficienza l'aspetto formale dell'edificio, non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture ed agli elementi architettonici e decorativi, e devono essere adeguate nelle tecniche e nei materiali alle caratteristiche del manufatto.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. Pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture, ecc.);
2. sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni, ecc.;
3. costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura;
4. spostamento di porte interne o chiusura e apertura delle stesse;
5. non è ammessa alterazione dei prospetti per l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

b - Interventi di manutenzione straordinaria.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, così come definiti dall'art. 31 lettera "b" della Legge 457/78, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. l'adeguamento tecnologico che comporta la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione degli impianti;
2. gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico senza aumenti dei volumi e delle superfici utili delle singole unità immobiliari;
3. gli interventi di consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, ripristino di solai di calpestio, di murature, di scale e coperture;
4. la demolizione e costruzione di pareti divisorie purché le opere non comportino aumento nel numero degli alloggi e all'impianto distributivo salvo il caso di spostamenti per la creazione di servizi (bagni, cucine, ecc.);
5. l'apertura, la chiusura e la modificazione di porte esterne o finestre.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico;

Con riferimento alle aree scoperte la manutenzione straordinaria comprende interventi di collocazione di elementi di arredo, superficiali movimento di terreno, pavimentazione di percorsi o sostituzione di quelli esistenti.

c – Interventi di restauro e di risanamento conservativo, quali quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d – Interventi di ristrutturazione edilizia, quali quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali

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

Tali interventi non sono consentiti negli edifici in contrasto con la destinazione del P.R.G. ed inclusi in aree con destinazione pubblica.

Gli ampliamenti debbono rispettare il distacco di ml. 10,00 tra pareti finestrate e di ml. 5,00 tra pareti non finestrate di edifici prospettanti.

Ai fini del rispetto delle densità edilizie e/o della superficie coperta, non viene computato il maggior volume o la maggiore superficie coperta dovuta all'ampliamento per ragioni igieniche. Gli interventi sono comunque soggetti alle prescrizioni del P.R.G. per la tutela degli edifici di valore storico, architettonico, ambientale.

Sono fatte salve le norme di ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale o industriale o ad attività commerciali di cui alle Leggi Regionali n. 1/82 e n. 11/87 e nei limiti di validità di dette Leggi.

e– interventi di ristrutturazione urbanistica, intesi come quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

f – interventi di ripristino tipologico, quali quelli rivolti a ripristinare i collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, ove siano significativi per l'organicità dell'edificio;

gli interventi atti a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio, quali partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, elementi di finitura;

gli interventi atti a ripristinare ed a mantenere la forma, le dimensioni ed i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza.

Ove sia consentito dalle strutture, le modifiche ed i rifacimenti o le ricostruzioni devono essere condotte verso un ripristino dello stato originario, sempre che questo non comporti incompatibilità con le strutture stesse.

Tutti gli interventi devono comunque tendere alla eliminazione delle superfetazioni ed al riproponimento della forma o conformazione originale.

Ai fini della classificazione tecnico giuridica degli interventi, valgono in ogni caso le definizioni di cui all'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni (Testo Unico sull'Edilizia).

Art. 7 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI IN AREE PRIVATE

Nelle nuove costruzioni e ricostruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, delle essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, con un minimo per ciascun posto macchina di mq. 12,50 se all'esterno e di mq. 15 netti se all'interno.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione oppure in aree esterne ed anche in aree che non formino parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

Dovranno comunque essere previsti per ogni unità residenziale di nuovo impianto due posti macchina, di cui almeno uno coperto interno al fabbricato.

CAPO II° - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE URBANISTICHE -

Art. 8 - ZONE URBANISTICHE

1 - Il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche (Zone Territoriali Omogenee) che risultano dai seguenti fattori:

a - caratteristiche specifiche di omogeneità architettonica ed urbanistica delle costruzioni e delle aree;

b - tipi di intervento previsti in relazione alle caratteristiche dello stato di fatto e di progetto;

- c - destinazione d'uso dei suoli e degli edifici in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti e compatibili.
- 2 - Le tavole del P.R.G. individuano, con grafica distinta e differenziata, ed eventualmente con numero d'ordine, le zone urbanistiche.
- 3 - Gli articoli seguenti definiscono, per ciascuna zona, le previsioni del P.R.G..

Art. 9 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone e aree:

1 - ZONE RESIDENZIALI

A- Insedimenti di interesse storico – artistico – ambientale.

A – Centro storico

A1 - Complessi o edifici isolati di interesse architettonico – ambientale.

B- Zone integralmente edificate.

B1 - Zone a destinazione prevalentemente residenziale, totalmente edificate

C- Zone parzialmente edificato o inedificate

C1 - Zone residenziali parzialmente edificate di completamento.

C2 - Zone residenziali di espansione estensiva, semi intensiva, intensiva.

2 - ZONE PRODUTTIVE

D1 - Zone produttive esistenti in zona rurale.

D2 - Impianti esistenti per attività produttive in zone residenziali.

D3 - Aree per nuovi insediamenti produttivi di tipo artigianale.

D4 - SOPPRESSO

D5 - Aree con attività in edifici con utilizzazione artigianale, industriale, commerciale, diversa dalla destinazione di zona del P.R.G., ai sensi della L.R. n. 11/1987

3 - ZONE AGRICOLE

E1 - Zone agricole

E2 - Nuclei residenziali in zona rurale.

4 - AREE DI INTERESSE COMUNE

- F1 - Aree per l'istruzione.
- F2 - Aree a parco e verde pubblico.
- F3 - Aree a parco e verde privato.
- F4 - Area attrezzata per il verde e per lo sport.
- F5 - Aree per attrezzature religiose.
- F6 - Aree per attrezzature di interesse comune.
- F7 - Aree con attrezzature tecnologiche pubbliche.
- F8 - Piazze e mercati.
- F9 - Aree a parcheggio.

5 - VINCOLI DI SALVAGUARDIA

- G1 - Vincolo di rispetto cimiteriale.
- G2 - Vincolo di rispetto stradale.
- G3 - Vincolo di rispetto monumentale.
- G4 - Vincolo idrogeologico.

6 - VIABILITA'

- H1 - Allineamenti stradali e nuova viabilità.

Art. 9 bis - CENTRO STORICO

Nelle Tavole di Piano è riportato il perimetro del Centro Storico, come ridefinito, a seguito delle analisi compiute, rispetto al perimetro indicato nell'Atlante dei Centri Storici della Regione Veneto. All'interno di tale perimetro valgono le norme della L.R. n. 80/1980 e successive modificazioni e integrazioni, con le specificazioni applicative di cui al presente articolo e al seguente art. 10 bis.

Nel perimetro sono comprese:

- le Z.T.O. A1 e A2, normate al successivo art. 10 bis;
- le aree F5/1 (attrezzature religiose), F6/2 (Municipio) e F6/6 (ex Scuole elementari) per le quali si applicano i relativi articoli delle presenti N.T.A., integrati con le disposizioni particolari di cui al presente articolo;
- gli spazi pubblici e di uso pubblico, cioè le due piazze (F8/1 piazzale della Chiesa e F8/2 piazza dei Caduti) e le aree a parcheggio pubblico (F9/12, lungo via Volparo davanti alle ex Scuole, e F9/21, a fianco del Municipio), anch'essi normati dai relativi articoli delle presenti N.T.A., integrati con le specifiche disposizioni particolari di cui al presente articolo.

Prescrizioni particolari per gli spazi pubblici e di uso pubblico

Gli spazi pubblici e di uso pubblico compresi nel perimetro del Centro Storico devono essere arredati in modo da valorizzare e armonizzare lo spazio urbano centrale. Pertanto le opere di arredo urbano – quali pensiline, fioriere, dissuasori di sosta, segnaletica verticale, panchine, lampioni, cestini portarifiuti - debbono avere caratteristiche simili in tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico privilegiando elementi in pietra lavorata e in ferro o in ghisa o in alluminio anticato.

Le chiome delle alberature devono sempre mantenere dimensioni tali da non impedire un'adeguata visuale delle facciate degli edifici di maggiore importanza. Le alberature saranno sempre piantumate con griglia alla base, in ghisa o in materiale lapideo.

La pavimentazione degli spazi pedonali deve essere effettuata con materiali tradizionali, come pietra, trachite, etc., oppure con masselli in calcestruzzo tipologicamente compatibili, cioè nel rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali.

Prescrizioni particolari per gli edifici insistenti nelle aree F5 e F6

Per i singoli edifici insistenti nelle aree F valgono le seguenti prescrizioni particolari, oltre alle norme generali proprie di ciascuna area F e di cui alle presenti N.T.A.

F5 - Aree per attrezzature religiose

Casa Don Zeno

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia che non alterino la forma e la sagoma dell'edificio e il suo aspetto esterno nei due fronti che danno su Via Volparo e sul piazzale della Chiesa.

Canonica

Edificio di recente edificazione. Sono ammessi tutti gli interventi. Trasformazioni di notevoli entità, in particolare della facciata che prospetta nel piazzale della Chiesa, possono essere assentite solo con un Piano di Recupero che ne studi la compatibilità con gli altri edifici prospettanti sul piazzale.

Chiesa e Campanile (edifici vincolati ai sensi della L.N. 1089/1939)

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo. Qualsiasi intervento deve comunque essere concordato con l'autorità preposta al rispetto del vincolo monumentale.

F6 - Aree per attrezzature di interesse comune

ex Scuole

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento nonché di

ristrutturazione edilizia, che devono però mantenere inalterate la forma e la sagoma dell'edificio e il suo aspetto esterno, sia nella scansione delle fonometrie sia nei particolari architettonici (fregi, etc.).

Municipio

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia che non alterino la forma e la sagoma dell'edificio e il suo aspetto esterno nei fronti che danno su via Canonica, su via Volparo e sull'area a parcheggio a nord.

Art. 10 - DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

Sono ammessi:

- negozi e botteghe
- studi professionali e commerciali
- modesti magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati
- modesti laboratori artigiani, i cui impianti non producono rumori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purchè sia garantito un accesso idoneo
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè
- banche
- cinema, teatri e altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie
- ospedali
- macelli
- stalle, scuderie, fabbricati adibiti ad allevamenti di animali domestici
- magazzini e depositi di rilevanti dimensioni
- tutte le attività, che a giudizio del Comune, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi altresì servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici. Per ogni fabbricato o complesso di fabbricati dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggi di autoveicoli, nella misura di 1 metro quadrato per ogni 10 metri cubi in appositi spazi ricavati all'aperto o nei fabbricati stessi.

Inoltre dovranno essere previste aree di parcheggio delle attività commerciali nella misura di 80 mq. di parcheggio per ogni 100 mq. di superficie lorda commerciale nelle zone di completamento e di 100 mq.

di parcheggi per ogni 100 mq. di superficie lorda commerciale nelle zone di espansione, con esclusione delle aree di manovra per i fabbricati di nuova costituzione.

Art. 10 bis - Z.T.O. A. - Centro Storico

Sono costituite dalle parti del Centro Storico a destinazione d'uso, prevalente o esclusiva, residenziale.

1) Destinazioni d'uso

Residenza e destinazioni compatibili (art. 10)

2) Interventi edilizi ammessi

In tutti gli edifici sono ammessi, salvo diversa indicazione di cui al presente articolo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ripristino tipologico, come specificati all'art. 6 delle presenti N.T.A.

Per gli immobili a destinazione d'uso residenziale, o per gli interventi rivolti alla destinazione d'uso residenziale, è ammesso l'ampliamento una tantum fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente al momento dell'adozione della presente Variante al P.R.G., con un massimo di 120 mc.

Gli interventi si attuano tramite:

- interventi diretti in caso di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione;
- piani di Recupero per tutti gli altri interventi; i P. di R. possono comprendere uno o più edifici contigui.

3) Indici e prescrizioni

- L'altezza attuale degli edifici non può essere modificata, se non per interventi rivolti all'inserimento e/o all'adeguamento dei servizi tecnologici degli edifici stessi e salvo diversa specifica indicazione contenuta al successivo punto 4 di questo articolo.
- L'edificazione esistente conserva i parametri edilizi ed urbanistici esistenti in caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ripristino tipologico, mentre si adegua ai parametri e alle prescrizioni del presente articolo per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica ovvero di sostituzione edilizia.
- Le superfici scoperte dei fabbricati vanno sistemate a cortile pavimentato e/o giardino, anche con alberature.

4) Prescrizioni particolari

Per i seguenti edifici, individuati con apposita numerazione nelle Tavole di Piano a scala 1/2000. valgono le seguenti prescrizioni.

- Edificio 1

Va conservata la scansione delle forometrie nella facciata su via Canonica, che costituisce un fronte abbastanza omogeneo con la facciata del Municipio.

– Edifici 2 e 3

E' ammessa la demolizione a condizione che i nuovi edifici siano ricostruiti arretrati, rispettando il nuovo perimetro della Z.T.O. A2 come indicato nelle Tavole di P.R.G. a scala 1/2000.

La nuova edificazione utilizza le volumetrie esistenti, più l'incremento ammesso del 20%, realizza un fronte porticato continuo, della profondità di almeno 4 metri, lungo i lati prospicienti le vie Roma e San Fidenzio e mantiene i caratteri tipologici essenziali degli edifici attuali e cioè, in particolare, un'altezza massima corrispondente a quella di due piani fuori terra, piano mansardato più una copertura a falde a coppi, una tipologia a blocco continua lungo la sede stradale. Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero che comprenda entrambi gli edifici interessati compresi nella Z.T.O. A2. Il Piano di Recupero potrà essere per stralci funzionali assumendo la funzione di piano guida per i singoli interventi.

1 - ZONE RESIDENZIALI

Art. 11 - Z.T.O. A1 Complessi o edifici isolati di interesse architettonico-ambientale

(vi si comprendono anche gli edifici riconoscibili nelle caratteristiche e negli aspetti a quanto dal-l'art. 10 della L.R. 24/85).

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

- Classe a1 = Edifici di interesse storico e tipologico particolarmente rilevante, aventi caratteri formali riconducibili alla locale tradizione tipologica.
- Classe a2 = Edifici di puro interesse tipologico, integri nei loro caratteri emblematici o modificati in modo reversibile.
- Classe a3 = Edifici di interesse tipologico di non rilevante qualità ma coerenti al contesto ambientale.

1 - Interventi edilizi ammessi:

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

A - Diretti:

- a - risanamento conservativo : per tutte le classi
- b - ripristino tipologico : per le classi a2 e a3
- c - manutenzione ordinaria : per tutte le classi.

La ristrutturazione edilizia riguardante esclusivamente opere interne di modesta entità, con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale, è permessa per la classe a3.

Per riscontrate e manifeste esigenze di natura igienico-sanitarie è concesso un aumento della volumetria esistente nei limiti del 20%, fino ad un massimo di mc. 150.

- B - Intervento urbanistico preventivo (P.P. o P. di R.) per la ristrutturazione edilizia per tutte le classi.

2 - Indici e prescrizioni:

In queste zone, o aree perimetrate, non sono ammesse nuove costruzioni.

3 - Destinazioni d'uso ammesse:

Residenze e destinazioni compatibili: art. 10-

4 - Vincoli esistenti:

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

5 - Prescrizioni particolari:

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

Per le opere di risanamento e di ristrutturazione, i volumi edilizi non possono superare quelli preesistenti, salvo quanto indicato all'ultimo comma del punto A precedente, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico - artistico. Non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, senza tener conto di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico - artistico - ambientale.

Per gli edifici di qualsiasi classe, inseriti entro i perimetri di particolari comparti o ambiti edificatori, le norme del presente articolo sono prevalenti rispetto a quelle della zona alla quale appartiene l'ambito medesimo.

Art. 12 - Z.T.O. B1 Zone a destinazione prevalentemente residenziale totalmente edificate.

Interessano aree residenziali quasi integralmente edificate, con alcuni lotti ancora liberi.

1 - Interventi edilizi ammessi:

Completamento dei lotti liberi e possibilità di ampliamento una tantum degli edifici residenziali unifamiliari esistenti alla data del 4.3.2002, fino ad un massimo del 20% del volume esistente e comunque con un massimo di 120 mc.

Gli interventi ammessi si attuano tramite concessione edilizia diretta e/o convenzionata.

2 - Destinazioni d'uso ammesse:

come da art. 10.

3 - Indici e prescrizioni:

- tipologia edificazione isolata o a blocco o a schiera
- la nuova edificazione nei lotti liberi individuati nelle Tavole di P.R.G. a scala 1/2.000 può avvenire entro i seguenti limiti volumetrici massimi per ciascun lotto:

lotto tipo A = mc. 600

lotto tipo B = mc. 800

lotto tipo C = mc. 1.200

- altezza massima ml. 9,00
- percentuale area coperta max. 40% della superficie fondiaria
- distanza dai confini non inferiore a ml. 5,00, salva accordo tra le parti
- distanza tra i fabbricati non inferiore a ml. 10,00
- potrà essere ammessa l'edificazione a confine previo accordo tra le parti e su presentazione contemporanea del progetto.
- distanza dal ciglio stradale (con esclusione delle strade a fondo cieco a servizio dei singoli edifici od insediamenti): conformemente al D.M. 2/4/68 n° 1444 non dovrà essere inferiore a ml. 5,00, ml. 7,50 o ml. 10,00 per strade aventi larghezza inferiore rispettivamente a ml. 7,00, a ml. 15,00 e superiore a ml. 15,00.

Per le nuove costruzioni e per i possibili ampliamenti, l'edificazione potrà essere concessa anche a distanza dalle strade inferiori a quelle fissate dal D.M. 02/04/1968 n° 1444 purchè esista un allineamento precostituito e determinante. Questa possibilità non è concessa per i lotti d'angolo.

4 - Prescrizioni particolari

L'edificazione nelle aree delimitate da pallinatura continua nelle Tabelle di P.R.G. a scala 1/2.000 (ambiti di progettazione unitaria) potrà avvenire solo a seguito della realizzazione, a carico

integralmente del richiedente, delle opere di urbanizzazione necessarie. La viabilità e i parcheggi graficizzati nelle Tavole di P.R.G. a scala 1/2.000 hanno valore indicativo.

- 5 - Nella Lottizzazione approvata ("Nicoletti & C.") in Z.T.O. B1/13, per il lotto ancora da edificare valgono le norme contenute negli elaborati del P. di L. e nella relativa convenzione.

Art. 13 - Z.T.O. C1 - Zone residenziali parzialmente edificate, di completamento

Interessano aree residenziali anch'esse quasi integralmente edificate, con pochi lotti liberi ma con una densità edilizia minore di quella delle Z.T.O. B1

1 - Interventi edilizi ammessi:

Completamento di lotti liberi e possibilità di ampliamento una tantum degli edifici residenziali unifamiliari esistenti alla data del 4.3.2002, fino ad un massimo del 20% del volume esistente e comunque con un ~~minimo~~ di 120 mc.
MASSIMO

2 - Destinazioni d'uso:

residenza e destinazioni compatibili (v. art. 10).

3 - Indici e prescrizioni:

- tipologia:
- la nuova edificazione nei lotti liberi individuati nelle Tavole di P.R.G. a scala 1/2.000 può avvenire entro i seguenti limiti volumetrici per ciascun lotto: lotto tipo A = mc. 600
lotto tipo B = mc. 800
lotto tipo C = mc. 1.200
- altezza edifici: non superiore a ml. 9,00
- percentuale area coperta: non potrà superare il 40% della superficie fondiaria
- distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 5,00
- distanza tra i fabbricati: non meno di ml. 10,00

- distanza dalle strade: vale l'allineamento precostituito; qualora questo non esistesse le distanze dal ciglio stradale, misurate dal punto più vicino del fabbricato o del corpo di fabbrica, non dovranno essere inferiori a
 - ml. 5,00 per strade inferiori a ml. 7,00 di larghezza;
 - ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
 - ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

- potrà essere ammessa l'edificazione a confine previo accordo tra le parti e su presentazione contemporanea del progetto.

4 - Prescrizioni particolari:

L'edificazione nelle aree delimitate da pallinatura continua nelle Tavole di P.R.G. a scala 1/2.000 (Ambito di progettazione unitaria) potrà avvenire solo a seguito della realizzazione, a carico integralmente del richiedente, delle opere di urbanizzazione necessarie.

Per quanto attiene la viabilità ed i parcheggi le graficizzati nelle Tavole di P.R.G. a scala 1/2.000 hanno valore indicativo.

Art. 14 - Z.T.O. C2.1 - Zone residenziali di espansione previgenti.

1 - Interventi edilizi ammessi:

Nuova edificazione mediante piano urbanistico attuativo.

2 - Destinazioni d'uso:

Residenza e destinazioni compatibili (art. 10).

3 - Indici e prescrizioni:

- tipologia edilizia: sarà del tipo isolato - a blocco - a schiera
- densità edificatoria territoriale: mc/mq 1,00
- altezza massima dei fabbricati: non superiore a ml. 9,00
- indice di copertura massimo 40% della superficie del lotto
- distanza minima dal ciglio stradale: secondo quanto previsto dal vigente Codice della strada e dal D.M. 1404/68

4 - Disposizioni per le aree a servizi pubblici (v. art. 26 L.R. 61/85).

In questa zona dovranno essere ricavati spazi per l'urbanizzazione primaria pari o maggiori a: per verde 5,00 mq/ab. e per parcheggi 3,50 mc/ab..Inoltre, qualora la capacità insediativa derivante dal singolo intervento urbanistico determini un numero di abitanti insediabili che moltiplicato per 3 mq/ab. dia una superficie superiore a mq 1.000,00, essa dovrà essere reperita nell'intervento e ceduta al Comune per urbanizzazione primaria.

5 - Prescrizioni particolari

I piani urbanistici attuativi sono individuati in cartografia. La perimetrazione delimita l'ambito territoriale soggetto al piano urbanistico attuativo.

La viabilità e gli eventuali parcheggi possono subire, in sede di redazione del piano urbanistico attuativo, modifiche di posizionamento e sono a carico dei proponenti.

Art. 14 bis - Z.T.O. C2.2 - Zone residenziali di espansione di perequazione.

1 - Interventi edilizi ammessi

Nuova edificazione mediante Piano urbanistico attuativo

2 - Destinazioni d'uso

Residenza e destinazioni compatibili (art. 10)

3 - Indici e prescrizioni edilizie

- Tipologia edilizia isolata / a blocco / a schiera
- Densità edilizia territoriale 0,75 mc/mq
per le zone C2.2/32, C2.2/33 e C2.2/35 (Isola d'Abbà) 1,00 mc / mq
- Rapporto massimo di copertura 40% delle superfici dei lotti
- Altezza massima dei fabbricati
per le zone C2.2/25, C2.2/31, C2.2/32, C2.2/33, C2.2/35 ml. 9,50
per la zona C2.2/32 e C2.2/33 limitatamente ad elementi architettonici singoli, a destinazione parzialmente pubblica e prospettanti spazi pubblici ml 12,50
- Distanza minima dal ciglio stradale da definirsi con lo S.U.A
nel rispetto dell'art. 27 della L.R. n. 61/85

- Indici di permeabilità e ambientali

- Indice di permeabilità = 35% della superficie di zona
- Alberatura d'alto fusto = 60 unità per ettaro
- Arbusti = 120 unità per ettaro

4 - Disposizioni per le aree a servizi pubblici (v. art. 25 LR. n. 61/85)

Nell'area edificabile devono essere ricavati spazi per l'urbanizzazione primaria pari almeno a 5 mq/ab per verde e a 3,5 mq/ab per parcheggi.

5 - Previsioni particolari

Valgono quelle di cui al punto 5 del precedente art. 14.

art. 14 ter – Z.T.O. C2.3 – Zone residenziali di espansione per E.R.P.

Il P.R.G. individua le Zone da destinarsi all'Edilizia Residenziale Pubblica

In tali Zone si applicano i seguenti parametri e indici urbanistici.

1 - Destinazioni d'uso

Residenza e destinazioni compatibili (art. 10)

2 - Indici e prescrizioni edilizie

- | | |
|---------------------------------------|---|
| - Tipologia edilizia | isolata/a blocco/a schiera |
| - Densità edilizia territoriale | 0,75 mc/mq |
| - Rapporto massimo di copertura | 40% delle superfici dei lotti |
| - Altezza massima dei fabbricati | ml. 9,50 |
| - Distanza minima dal ciglio stradale | da definirsi con lo S.U.A. nel rispetto dell'art. 27 della L.R. n. 61/85. |

3 - Indici di permeabilità e ambientali

- | | |
|---------------------------|------------------------------|
| - Indice di permeabilità | 35% della superficie di zona |
| - Alberature d'alto fusto | 60 unità per ettaro |
| - Arbusti | 120 unità per ettaro |

4 - Disposizioni per le aree a servizi pubblici (v. art. 25 della L.R. n. 61/1985)

Nella Zona C2 devono essere ricavati spazi per l'urbanizzazione primaria pari almeno a 5 mq/ab. per il verde e a 3,5 mq/ab. per i parcheggi.

5 - Previsioni particolari

Valgono quelle di cui al punto 5 del precedente art. 14.

6 - Le aree per servizi e standard, comprese nell'Ambito dell'E.R.P., saranno puntualmente definite in sede di S.U.A.”

Art. 15 - Z.T.O. C3 - Aree per l'edilizia Economica e Popolare (Sopresso)

2 - ZONE PRODUTTIVE

Art. 16 - Z.T.O. D1 - Impianti produttivi esistenti in zona rurale.

1 - Destinazione delle aree o zone:

Trattasi di aree rurali nelle quali sono inseriti impianti produttivi dei quali non è previsto, o prevedibile, lo spostamento.

Gli edifici, di norma, dovranno conservare la destinazione attuale.

Sarà possibile l'ampliamento del fabbricato per potenziamento dell'attività esistente per documentate esigenze relative a:

- a - riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva con aumento del numero di addetti;
- b - igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
- c - applicazione delle leggi vigenti.

Per particolari situazioni di carattere produttivo o occupazionale è ammessa la variazione di destinazione d'uso degli edifici produttivi esistenti programmando un futuro utilizzo anche commerciale.

La richiesta di concessione per l'ampliamento e/o per la variazione di destinazione d'uso dovrà essere accompagnata dal piano di ristrutturazione aziendale che, concordato preventivamente con l'Amministrazione Comunale, sarà oggetto di successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale.

2 - Attuazione:

L'edificazione avverrà a semplice concessione edilizia con la prescrizione dell'esecuzione delle opere primarie mancanti.

3 - Indici e prescrizioni:

- ampliamento massimo ammissibile per quanto attiene il punto 1.a. e/o 1.c.: fino al 60% della superfici e coperta alla data di adozione del P.R.G.
- percentuale di area coperta: l'area coperta dei fabbricati non dovrà superare il 40% dell'area fondiaria
- distanza dai confini di proprietà : non dovrà essere inferiore a ml. 5,00
- distanza fra fabbricati e corpi di fabbrica, la distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore a ml. 10,00.

Sarà possibile ricavare l'abitazione per il proprietario o per il custode per un massimo di 500 mc. legata all'unità produttiva da vincolo pertinenziale.

- distanza dalle strade: non inferiore a m. 10,00 o sull'allineamento persistente senza sopravanzare il fronte strada.

4 - Prescrizioni particolari

L'edificazione nelle aree delimitate da pallinatura continua nelle Tavole di P.R.G. a scala 1/2.000 (Ambito di progettazione unitaria) potrà avvenire solo a seguito della realizzazione, a carico integralmente del richiedente, delle opere di urbanizzazione necessarie.

La viabilità e i parcheggi graficizzati nelle Tavole di P.R.G. a scala 1/2.000 hanno valore indicativo.

5 – Disposizioni per le aree e servizi pubblici

In questa zona dovranno essere messe a disposizione aree per l'urbanizzazione nella seguente misura: il 5% della superficie fondiaria per opere di urbanizzazione primaria (verde e/o parcheggi) e il 5% della superficie fondiaria per opere di urbanizzazione secondaria (verde e/o attrezzature collettive). Tali aree potranno essere localizzate anche in aderenza ad altre aree destinate a servizi, conformemente a quanto previsto dalla Legge Regionale n° 61/85.

Art. 17 - ZONA D2 - Impianti esistenti per attività produttive in zone residenziali.

1 - Destinazione delle aree o zone:

Trattasi di aree occupate da impianti produttivi inserite però all'interno tessuto residenziale e dei quali impianti non è previsto lo spostamento o il recupero residenziale. Gli edifici di norma conserveranno la destinazione attuale. Sarà possibile l'ampliamento del fabbricato per potenziamento dell'attività esistente, per documentate esigenze relative a:

- a: - riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva con aumento del numero degli addetti;
- b - igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
- c - applicazione delle leggi vigenti.

2 - Attuazione:

L'edificazione avverrà a semplice concessione edilizia con la prescrizione dell'esecuzione delle opere primarie mancanti e a seguito di accertamento che l'unità produttiva non sarà molesta né inquinante e che saranno rispettate, anche per l'esistente, tutte le norme di sicurezza richieste per legge.

3 - Indici e prescrizioni:

- percentuale di area coperta: le attività produttive esistenti in questa zona potranno ampliarsi, per quanto attiene il punto a-b-c, per un massimo del 20% della superficie coperta esistente.
- volume massimo concesso: mc 300
- distanza dai confini: non inferiore a ml. 5.00
- distanza tra fabbricati: la distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbricato non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
- distanza dal ciglio stradale: Secondo quanto previsto dal vigente Codice della Strada e dal DM 1404/68

- sarà possibile ampliare l'abitazione per il proprietario o per il custode per un massimo di mc 150 da valutare nel volume concesso.

4 - Disposizioni per le aree a servizi pubblici:

In questa zona dovranno essere messe a disposizione aree per l'urbanizzazione nella seguente misura: il 5% della superficie fondiaria per opere di urbanizzazione secondaria (verde e/o attrezzature collettive).

Art. 17 bis - Attività produttive esistenti in zona impropria

Le attività produttive esistenti in zona impropria, individuate con apposita grafia nelle tavole di Piano a scala 1/5.000 e 1/2.000, sono normate in conformità a quanto previsto dalle rispettive Schede di piano, di cui al "Repertorio delle Attività produttive esistenti in zona impropria (Schede di piano)", allegato alle presenti N.T.A.

Art. 18 - Z.T.O. D3 - Aree per nuovi insediamenti produttivi di tipo artigianale

1 - Interventi edilizi ammessi:

Modalità di attuazione: nuova edificazione mediante intervento urbanistico preventivo.

2 - Destinazioni d'uso ammesse:

Tali zone sono destinate ad insediamenti di piccoli laboratori, attività artigianali, magazzini, officine, autorimesse, nonché delle strutture di interesse collettivo al servizio della zona.

Sono ammesse le abitazioni dei proprietari, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato alle attività produttive e non deve eccedere mc. 500.

- rapporto massimo di copertura:

50%

- altezza massima delle costruzioni ml. 10,00

ad eccezione di eventuali costruzioni tecnologiche necessarie ed emergenti dalla copertura;

- superficie minima del lotto mq. 1.500

- distanza minima dai confini: ml. 5.00

- distanza tra fabbricati: ml. 10,00

- distanza minima dal ciglio di strade secondarie interne: ml. 5.00

e comunque nel rispetto del D.I. 1444/1968;

- rispetto di particolari allineamenti indicati nelle planimetrie di piano. Le fasce di rispetto stradale dovranno essere opportunamente piantumate e saranno comunque utilizzabili ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici prescritti;
- sistemazione degli spazi esterni: a giardino con alberature ad alto fusto nella percentuale minima del 10%, a parcheggi e a spazi di manovra per la parte restante;

3 - Disposizione per le aree a servizi pubblici:

In questa zona dovranno essere previste aree a servizi nella misura del 10% della superficie territoriale per opere di urbanizzazione primaria e del 10% della superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

- 4 - Nella lottizzazione già approvata per i lotti ancora da edificare valgono le norme già contenute negli elaborati del P. di L. e nella relativa convenzione.

Art. 19 - Z.T.O. D4 - Aree per insediamenti commerciali - direzionali (Soppresso)

Art. 19 bis - Aree con attività in edifici con utilizzazione artigianale, industriale, commerciale, diversa dalla destinazione di zona del P.R.G., ai sensi della L.R. n. 11/1987.

a) Ambito di applicazione

La presente normativa si applica alle Unità produttive delle seguenti Ditte, presenti ed operanti nel Comune di Polverara alla data del 1° ottobre 1983, considerate ammissibili ai sensi della L.R. 11/1987 e individuate nella Tavola a scala 1/5.000 “Localizzazione delle attività ammesse” con il numero d’ordine di cui all’elenco seguente:

- 1 - TERRASSAN Franco/CARROZZERIA FRANCO
- 2 - VETTORE Claudio/F.LLI VETTORE Snc
- 3 - FONTANA Lino/CARROZZERIA FONTANA Snc
- 4 - RADIO Ernesto/SIATEG INDUSTRIALE Srl
- 5 - FALASCO Olivano
- 6 - ZAMBONIN Antonio/EDIL ZAMBONIN Snc
- 7 - RAMPIN Ferdinando
- 8 - CAVALLETTO Daniela

Le aree delle Unità produttive, individuate nella citata Tavola e perimetrare nelle singole Schede di piano, vengono classificate, ai fini urbanistici, come “Aree con Attività in edifici con utilizzazione artigianale, industriale, commerciale, diversa dalla destinazione di zona del P.R.G. ai sensi della L.R. 11/1987”.

b) Interventi ammessi

Sono ammessi, in diretta attuazione del P.R.G. e nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle singole Schede di progetto, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento.

Non è mai ammesso un ampliamento della superficie lorda coperta, adibita all'attività indicata nella Scheda, superiore al 100% di quella attuale al momento di approvazione della Variante.

L'ampliamento ammesso deve sempre rientrare nel limite massimo del 50% del rapporto di copertura totale del lotto di pertinenza, corrispondente all'area delimitata nella Scheda di piano.

Gli interventi ammessi debbono essere realizzati secondo le indicazioni contenute nella singola Scheda di piano, e comunque sempre in aderenza agli edifici esistenti, salvo diversa specifica indicazione contenuta nella singola Scheda di piano.

Gli ampliamenti devono essere realizzati all'interno del perimetro dell'Ambito di Ampliamento, che può essere parzialmente modificato su motivata richiesta della Ditta interessata, fermo restando i dati di progetto della Scheda, il rispetto della distanza dai confini e la collocazione in aderenza dell'ampliamento, e comunque sempre all'interno del lotto di pertinenza definito nella Scheda di Piano.

Gli ampliamenti dovranno uniformarsi, per caratteristiche tipologiche e formali, a quelle del fabbricato preesistente o essere migliorativi, in funzione delle caratteristiche del sito. Qualora siano previsti interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, tali interventi debbono essere realizzati adottando caratteristiche tipologiche e formali eguali a quelle esistenti.

In ogni caso gli interventi sono consentiti se risultano coerenti, o se vengono resi coerenti, con il carattere dei luoghi e in particolare con:

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

c) Verde e parcheggi

Debbono essere sempre garantite le superfici a parcheggio e a verde nella misura indicata nelle singole Schede di piano, fermo restando la misura minima del 10 % della superficie fondiaria del lotto interessato.

Tutte le aree a parcheggio devono intendersi come private di uso pubblico.

La sistemazione degli spazi scoperti a verde deve comprendere, secondo le indicazioni contenute nelle singole Schede di piano, anche la messa a dimora di siepi arboree locali e disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti sull'ambiente circostante, in particolare in tutti i lati verso la campagna.

Il Sindaco ha sempre la facoltà di imporre una superficie per la sosta e l'accesso dei veicoli, in relazione all'attività svolta, maggiore di quella prescritta nelle Schede di piano.

Per la pavimentazione delle aree per l'accesso e la sosta dei veicoli deve essere privilegiata la pavimentazione semipermeabile al fine di favorire lo scolo naturale delle acque meteoriche.

d) Distanza

Riguardo alle distanze dai confini e ai distacchi tra i fabbricati e dalle strade, vale quanto stabilito dalle norme del vigente P.R.G. per la specifica Zona Territoriale di appartenenza con l'osservanza delle prescrizioni grafiche contenute nelle singole Schede di piano.

e) Opere di urbanizzazione e di salvaguardia dall'inquinamento ambientale

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

- a) strade di accesso;
- b) rete idrica, reti di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione;
- c) reti tecnologiche quali fognature e/o impianti di depurazione o smaltimento dei rifiuti.

Il progetto di concessione edilizia deve essere sempre corredato dal progetto relativo alla sistemazione delle aree esterne di pertinenza, con la descrizione delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dagli interventi rivolti alla eliminazione, o al contenimento, dell'inquinamento provocato dall'attività nell'ambiente circostante (degrado ambientale; traffico; emissione di rumori; odori; polveri e acque reflue; rifiuti solidi; etc.).

f) Convenzione

Il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia per l'effettuazione degli interventi consentiti è sempre subordinato alla stipula di una Convenzione, di cui allo Schema allegato al presente articolo che viene approvato dal Consiglio Comunale in sede di adozione della Variante e pertanto può essere sottoscritta direttamente alle parti.

Gli obblighi derivanti dalla specifica Scheda di piano debbono essere riportati nella Convenzione. Il mancato adempimento degli stessi comporta la decadenza della Concessione edilizia.

g) Tempi di attuazione degli interventi

La domanda di concessione per i lavori di ampliamento deve essere presentata entro un anno dall'entrata in vigore della presente Variante, fatte salve eventuali motivate proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale e salvo l'intervento di Varianti al P.R.G. più restrittive rispetto alle previsioni della presente Variante.

Trascorso infruttuosamente tale periodo sono ammissibili solo interventi di ristrutturazione edilizia dell'esistente.

I lavori di ampliamento dovranno essere iniziati entro un anno dalla notifica della Concessione Edilizia e il termine entro cui deve essere presentata la richiesta del Certificato di abitabilità o agibilità a seguito dell'ultimazione dei lavori, non può essere superiore a tre anni da quello del loro inizio, ai sensi dell'art. 78, 2°c. L.R. n. 61/85.

I requisiti delle singole Ditte per poter beneficiare dei disposti della LR. n. 11/87 dovranno essere verificati a cura del Comune all'atto del rilascio della concessione.

3 - ZONE AGRICOLE

Art. 20 - ZONE AGRICOLE - ZONE AGRICOLE CON EDIFICAZIONE REGOLATA DALLA L.R. 5/3/1985 n.24

La zona agricola, in attesa della variante specifica, va regolata con i seguenti parametri:

- altezza massima edifici: mt. 8.50
- distanza confini mt. 5.00

Art. 21 - Z.T.O. E1 (SOPPRESSO)

Art. 22 - Z.T.O. E2 - NUCLEI RESIDENZIALI IN ZONA RURALE. (“diversa dalla definizione di cui all'art. 11 della Legge Reg. 24/85”)

In queste zone sono compresi edifici prevalentemente residenziali, stabilmente abitati al momento dell'adozione del piano, sorti con il carattere di spontaneità lungo la viabilità esistente.

L'intervento edificatorio, ampliamento o nuova edificazione, avviene a seguito di concessione diretta.

Prescrizioni:

- Nei limiti di un indice edificatorio massimo di mc/mq. 1,5 sono permessi ampliamenti fino a mc. 1000, compreso l'esistente, e nuove edificazioni per un volume massimo, nel rispetto della L.R. 24/1985, di mc. 800. L'indice massimo di edificabilità va riferito alla superficie di pertinenza specifica definibile alla data di adozione del P.R.G..
- La nuova edificazione è permessa in quelle parti di territorio circondate per almeno due lati da edifici residenziali ed aventi un terzo lato o prospiciente su strada o inserito in un contesto edificato.
- La distanza minima dai confini: ml. 5,00 in caso di pareti finestrate, o a ml. 3,00 in caso di pareti finestrate, o a ml. 3,00 in caso di pareti non finestrate, o ancora sul confine, previo accordo tra le parti confinanti. (Queste due ultime soluzioni sono da concretizzarsi con vincolo di asservimento urbanistico registrato e trascritto).
- Distanza minima tra i fabbricati: ml. 10,00 tra pareti finestrate e ml.6,00 in caso di strutture prospicienti non finestrate.
- Distanza minima dalla strada: ml. 5,00 ed allineamento con il fabbricato esistente senza sopravanzare il fronte della strada qualora l'edificio sia in fascia di rispetto stradale (ai sensi del D.I. 1404/1986).
- L'altezza massima non dovrà superare i m. 8.50.

4 - AREE DI INTERESSE COMUNE (F)

Art. 24 - F1 / AREE PER L'ISTRUZIONE

All'interno di tali aree qualsiasi intervento potrà avvenire secondo le modalità previste dalla legge vigente in materia edilizia scolastica ed è oggetto di approvazione del Consiglio Comunale.

1 - Indici e prescrizioni:

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| - indice fondiaria massimo: | mc/mq 1,2 |
| - rapporto di copertura massimo: | 25% |
| - distanza dai confini: | ml. 5,00 |

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle norme sull'edilizia scolastica contenute nelle vigenti Leggi statali e regionali.

Art. 25 - F2 / AREE A PARCO E VERDE PUBBLICO

Destinazioni d'uso:

- a - a parco
 - b - a protezione stradale
 - c - a viabilità pedonale e ciclo - pedonale (piste ciclabili)
- a) Le aree a parco dovranno essere attrezzate a tale scopo, con la creazione di vialetti atti alla pedonalità e di spazi di sosta, nonché d' impianti di illuminazione e di quanto necessari per il miglior utilizzo dell'insieme.
- b) Le aree a protezione stradale, dovranno essere corredate di alberature di alto e medio fusto e, ove possibile, da panchine di sosta.
- c) Le aree di viabilità pedonale e ciclo - pedonale (piste ciclabili), ricavate nei centri residenziali o d' interesse comune, dovranno essere sistemate nel fondo con opportuna pavimentazione e abbellite con piante e quanto altro abbia a renderle maggiormente gradevoli e completate da panchine di sosta.

Art. 26 - F3 / AREE A PARCO E VERDE PRIVATO

In dette aree è vietata qualsiasi nuova edificazione.

Negli eventuali volumi esistenti all'interno dell'area sono permessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

E' d'obbligo il mantenimento in buono stato delle alberature, dei tappeti erbosi e di quant' altro sia inserito nell'area. Possono essere piantumate alberature d'alto fusto nella misura di almeno 80 unità per ettaro.

Art. 27 - F4 / AREE ATTREZZATE PER IL GIOCO E PER LO SPORT

Destinazione:

- a - Nelle aree per il gioco, da destinare allo svago e al gioco, in particolare dei bambini, saranno permesse le sole edificazioni necessarie al gioco ed al benessere dei fruitori.
- Le aree dovranno essere trattate a fondo erboso con alberature di medio ed alto fusto, con siepi e con vialetti in terra e ghiaia e corredate delle attrezzature necessarie per il gioco e lo svago, specie dei bambini.

- b - Nelle aree per lo sport potranno essere realizzati gli edifici e gli impianti necessari alla pratica degli sport e degli spettacoli sportivi, nonché impianti collaterali inerenti a tali attività. In tal caso l'edificazione è subordinata alle seguenti norme di attuazione:
- densità di fabbricazione: la cubatura complessiva degli edifici, riferita a ciascuna area destinata a sport, non dovrà essere superiore a 0,30 mc/mq;
 - altezza massima dei fabbricati: l'altezza massima dei fabbricati non dovrà essere superiore a ml. 9,00;
 - indice massimo di copertura: la percentuale coperta degli edifici non dovrà superare il 35% dell'area destinata ad attrezzature sportive;
 - Distanza dai confini: la distanza del fabbricato o corpo di fabbrica dai confini non dovrà essere inferiore a ml. 5,00.
 - Distanza dal ciglio stradale: la distanza misurata dal punto più vicino del fabbricato o corpo di fabbrica dal ciglio stradale non dovrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade di larghezza fino a ml. 7,00 e a ml. 10,00 per strade di larghezza superiore.

Art. 28 - F5 / AREE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE

All'interno di dette aree trovano ubicazione le strutture necessarie alle opere di culto e correlate con la vita religiosa, nonché quelle pertinenti alle attività sociali-ricreative.

1 - Disposizioni generali:

Per la realizzazione di nuove opere o per il completamento di quelle esistenti, è necessaria l'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di un piano di intervento generale.

Fanno eccezione a quanto sopra le sole opere di ampliamento per motivi igienico-sanitari.

2 - Nell'area contraddistinta da pallinatura continua, e nella quale vale quanto indicato al punto precedente, devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti:

- indice territoriale massimo: 1,00 mc/mq
- rapporto massimo di copertura: mq/mq 0,30
- altezza massima edifici: m. 7,00
- distacco dalla strada e/o dai confini: (come per Z.T.O. F6)

E' consentito destinare un volume massimo di mc 600 per la residenza del responsabile o direttore della struttura.

Art. 29 - F6 / AREE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

1 - Destinazione:

Dette aree sono state destinate dal P.R.G. ad accogliere strutture di interesse comune quali: uffici pubblici, magazzini e depositi comunali, attrezzature cimiteriali, sedi di enti di interesse sociale, uffici ed enti assistenziali, sedi per forze dell'ordine, uffici bancari e simili, farmacie, ambulatori, biblioteche, cinema, sala congressi, strutture sociali di ricovero e assistenza, residenze per i conduttori per un volume massimo di mc. 500.

Gli interventi edilizi devono rispettare gli indici e le prescrizioni seguenti:

- indice massimo di densità fondiaria: mc/mq 3,00
- altezza massima: ml. 9,50
- distanza minima dai confini: ml 5,00 o in aderenza (previo accordi tra le parti)
- distanza minima fra i fabbricati: ml. 10,00
o conformemente al punto precedente
- distanza dalle strade: in allineamento su fronti precostituiti o secondo i disposti dall'art. 9 del D.I. 1444/1968.
- la concessione diretta è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e all'eventuale monetizzazione di quelle di urbanizzazione secondaria.

Gli edifici presenti nelle aree F6 comprese nel perimetro degli Ambiti di Perequazione mantengono i volumi esistenti al momento dell'adozione del presente P.R.G., con la possibilità di un incremento volumetrico massimo del 20%.

Art. 30 - F7 / AREE CON ATTREZZATURE TECNOLOGICHE PUBBLICHE

In dette aree sorgono le attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, quali chiuse, scolmatori, impianti di sollevamento o di regolazione dei corsi idrici, impianti elettrici ed acquedotti, impianti di depurazione ecc..

Qualsiasi intervento all'interno di dette aree, per opere di ampliamento, necessita del parere della Commissione Edilizia e del Consiglio Comunale.

La disposizione minima dei fabbricati dai confini e/o dalle strade deve tenere conto delle vigenti norme di sicurezza.

In ogni caso attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse pubblico possono essere ubicate, con provvedimento motivato dell'Amministrazione Comunale, anche in altre aree o zone territoriali.

Art. 31 - F8 / PIAZZE E MERCATI

In dette aree qualsiasi tipo di intervento deve essere deliberato e approvato dal Consiglio Comunale.

Art. 32 - F9 / AREE A PARCHEGGI

Nella cartografia del piano sono specificati i parcheggi esistenti e quelli in progetto, la cui organizzazione sarà oggetto di uno studio di dettaglio da approvarsi dal Consiglio Comunale.

Nella sistemazione di aree di interesse comune e di aree destinate a viabilità è sempre possibile l'inserimento di spazi per parcheggi e aiuole e marciapiedi ad essi correlati.

Art. 32 bis - F10 AREE A PRIVATE DESTINATE AD ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE E AD IMPIANTI PER IL GIOCO E LO SPORT DI INTERESSE PUBBLICO

Nelle aree private destinate ad attrezzature sportive e ricreative e ad impianti per il gioco e lo sport di interesse pubblico, sono consentite costruzioni ad uso bar e ristorazione strettamente pertinenti alla fruizione degli impianti e delle attrezzature stesse, servizi igienici, tettoie aperte o locali per il deposito attrezzi, locali per le riunioni ed attrezzature per il gioco dei bambini.

La realizzazione di qualsiasi intervento è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune, nella quale dovranno essere indicati gli impegni del gestore in relazione alla destinazione pubblica o di interesse pubblico dell'attrezzatura o dell'impianto, e gli obblighi dello stesso nel caso di dismissione delle attrezzature o degli impianti stessi.

Gli interventi di edificazione devono rispettare gli indici e le prescrizioni seguenti:

- | | |
|---|---|
| 1 - Tipologia edilizia: | a blocco; |
| 2 - Densità fondiaria: | 0,30 mc/mq; |
| 3 - Altezza massima dei fabbricati: | m. 7,50; |
| 4 - Rapporto di copertura: | 10% dell'intera superficie fondiaria; |
| 5 - Distanze minime dai confini, fabbricati e strade: | valgano le norme previste per le zone C2; |
- E' consentita la copertura di impianti sportivi:
- con strutture fisse fino a raggiungere una superficie coperta massima pari al 30% dell'intera superficie fondiaria;

– con strutture rimovibili fino a raggiungere una superficie coperta massima pari al 50% dell'intera superficie fondiaria.

È consentito l'alloggio del proprietario/custode/gestore per un volume non eccedente mc. 500 legato all'attrezzatura o all'impianto da vincolo pertinenziale.

Densità arborea - Vanno piantumate alberature d'alto fusto in numero di almeno 120 unità per ogni ettaro di superficie, con l'obbligo di piantumare parte di tali alberature lungo i perimetri di confine, in particolare con le strade e con altre aree di interesse pubblico, nella misura di almeno un albero ogni cinque metri.

Tutti gli interventi ammessi sono soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata o, se indicato nelle Tavole di P.R.G., a Piano attuativo.

Art. 32 ter - FILARI DI ALBERI

Nelle Tavole di piano scala 1/2000 sono prescritti, con carattere indicativo, filari di alberi d'alto fusto laddove l'organizzazione dell'elemento naturale richiede un preciso allineamento per contribuire al disegno e all'organizzazione dello spazio urbano. Tali filari saranno composti di specie arboree di alto e medio fusto scelte tra quelle autoctone, piantumate ad una distanza massima di 10 metri l'una dall'altra, fatti salvi gli ingressi carrabili e gli accessi a spazi pubblici e di uso pubblico.

5 - VINCOLI DI SALVAGUARDIA

Art. 33 - VINCOLI

Si intendono come vincoli di salvaguardia l'insieme di tutte le norme e regolamenti previsti a tutela e rispetto di particolari opere e strutture.

La disciplina delle aree di rispetto, che negli strumenti urbanistici rappresenta la forma più concreta di realizzazione di tali forme di protezione, è disciplinata da norme e leggi dello Stato e della Regione che sono qui riassunte:

G1 - Aree di rispetto cimiteriale:

art. 338 del R.D. 1265

artt. 56 e 57 Legge 803.

G2 - Rispetto stradale:

Legge 12.02.1958 n° 126
D.M. LL.PP. 01.04.1968 n° 1404
D.M. LL.PP. 02.04.1968 n° 1444
Legge 24.07.1971 n° 729
L.R. 20.03.1975 n° 31

G3 - Per i vincoli di rispetto monumentale e ambientale:

Legge 01.06.1939 n° 1089
Legge 21.12.1961 n° 1552
Legge 14.03.1968 n° 292
Legge 01.03.1975 n° 44
Legge 29.06.1939 n° 1497
Legge 08.08.1985 n° 431, sulla tutela del territorio e delle bellezze naturali, nota come legge Galasso.
(Riconversione del D.L. 27.06.1985 n° 312).

Ogni intervento che comporta modifiche all'aspetto esteriore degli edifici esistenti, nonché modifiche dell'ambiente e dell'assetto naturale del territorio, è subordinato al nulla osta dell'Ufficio dei Beni Ambientali per la Provincia di Padova.

G4 - Vincoli idrografici.

R.D. 30.12.1923 n° 3267
R.D. 16.05.1926 n° 1126

In aggiunta o a compendio degli articoli o delle norme delle leggi sopracitate è opportuno sintetizzare che:

1. - le fasce di rispetto sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime, sia in zona di espansione che in zona di completamento, per la determinazione del rapporto di edificabilità delle aree finitime stesse;
- 2 - la computabilità riguarda solo l'area di proprietà, e rimangono fermi tutti gli altri parametri di zona
(altezza massima, distacco dai confini e fabbricati, ecc.);
- 3 - la fascia di rispetto è sempre in edificabile;
- 4 - è ammessa l'edificabilità sul ciglio della fascia di rispetto, mentre va osservato il distacco, previsto dalle norme proprie di zona, dalle aree a standard (verdi, scuole, centri amministrativi e sociali, ecc.).

6 - VIABILITA'

Art. 34 - ALLARGAMENTI STRADALI - RETTIFICHE E STRADE DI PROGETTO

Queste aree sono riservate agli allargamenti stradali e alla nuova viabilità. Le strade previste possono, nella loro realizzazione, avere degli spostamenti senza alterare sostanzialmente la viabilità così come evidenziata nelle Tavole di Piano. La viabilità di progetto o l'allargamento di quella esistente, può trovare disposizione diversa o venire eliminata sempre che il disegno urbanistico sia egualmente idoneo. La parte di viabilità soppressa di conseguenza sarà classificata come le aree limitrofe.

CAPO III° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 35 - NORME PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI IN DATA ANTERIORE ALL'ADOZIONE DEL P.R.G.

I Piani di Lottizzazione approvati dal Comune prima dell'adozione del P.R.G. conservano la loro validità per il periodo di tempo prestabilito nelle convenzioni e sono normati dai succitati atti.

Art. 36 - SANZIONI

Per le contravvenzioni delle presenti norme si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente e, in particolare, della legge regionale e da quella statale.

CAPO IV° - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 37 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI ESISTENTI IN ZONE RESIDENZIALI

In tutte le zone e aree residenziali, ad esclusione della zona A1, salvo diverse e specifiche prescrizioni indicate nei precedenti articoli e con l'esclusione delle destinazioni d'uso industriale e/o artigianali e

commerciali, sono ammessi anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, i seguenti interventi dell'edilizia esistente:

- a) interventi non soggetti a concessione;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani preesistenti;
- c) di ampliamento una tantum per adeguamento igienico-sanitario, mediante convenzione, in misura non superiore a mc. 50 (cinquanta) per ogni singola unità abitativa compresa in edificio non unifamiliare esistente alla data del 4.03.2003 e ubicato nelle ZTO B1 e C1; tali ampliamenti sono ammessi solo all'interno di una progettazione unitaria dell'intero edificio e nel rispetto dei limiti di distanza, fatta eccezione per il distacco dai confini di Zona e/o area edificabile secondo il P.R.G., che non dovrà comunque essere inferiore a ml 3 (tre).

Art. 38 - SISTEMAZIONE DEI VOLUMI PRODUTTIVI ESISTENTI IN ZONE NON INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALE (SOPPRESSO)

Art. 39 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI PER NECESSITA' IGIENICHE

Nei casi di comprovate necessità igieniche e statiche di fabbricati inadeguati ai bisogni essenziali del nucleo familiare, il Sindaco può ordinare i lavori di ristrutturazione, ed eventuale ampliamento, in eccezione alle norme del Piano Regolatore Generale.

Nel caso di restauro di edifici esistenti sono ammessi dimensioni e rapporti diversi da quelli di cui alle presenti norme, affinché risultino assicurati i minimi requisiti di illuminazione e di ventilazione, come da dettagliato rapporto dell'ufficio sanitario.

Art. 40 - POTERI DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Piano Regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici di interesse pubblico

Art. 41 - NORME ABROGATE

E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria o incompatibile con le norme presenti.

CAPO V° - PRESCRIZIONI

1 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

“Le aree evidenziate in giallo nell’allegato cartografico ricadono in terreni classificati mediocri dalla”Carta delle penalità ai fini edificatori” (Tav. 10.9 allegata al P.R.G.), in quanto la falda è superficiale e le caratteristiche geomeccaniche sono mediocri.

In queste zone l’edificabilità è possibile; si consiglia, comunque, di effettuare delle indagini preliminari, in base al D.M. 11.03.88, per definire con maggior dettaglio le caratteristiche del sottosuolo ed individuare interventi specifici per le nuove edificazioni.

2 - PRESCRIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA “VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA’ IDRAULICA”

La portata scaricata verso la rete esterna dalla nuova rete di smaltimento delle acque piovane dovrà essere non superiore a quella corrispondente al valore della portata specifica generata da un terreno agricolo, con riferimento a un tempo di ritorno di 20 anni (10-15 l/s x ha); tutto il sistema, con un adeguato dimensionamento dei volumi di laminazione (il cui valore minimo di riferimento, comunque da verificare analiticamente, è fissato in 250 mc/ha per aree urbanizzate), dovrà essere configurato in modo che tramite opportuni accorgimenti e dispositivi il valore di portata indicato non venga ecceduto qualsiasi sia la durata dell’evento considerato (se non per eventi estremi caratterizzati da $T_r \geq 20$ anni). I volumi di invaso potranno essere ottenuti sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche, realizzando nuove fossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde. Al fine di garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati e il loro conseguente utilizzo per la moderazione delle portate, nella sezione terminale della rete d’acque bianche, prima dello scarico, si dovrà posizionare un manufatto di controllo dello scarico in conformità alla scheda allegata.

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

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

Dovranno essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, lasciando ampia espansione alle zone a verde; le pavimentazioni destinate a parcheggio dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabile, realizzate su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza.

Dovrà essere ricostituito qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza dei futuri lavori.

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

Per le zone classificate a rischio idraulico dagli strumenti urbanistici vigenti, si consiglia di evitare la realizzazione di locali posti al di sotto della quota del piano di campagna, anche se solo parzialmente, e comunque di provvedere alla realizzazione di adeguati ed efficienti sistemi di impermeabilizzazione, di drenaggio e di sollevamento delle acque atti a preservare tali locali da pericoli di allagamento.

Il piano di imposta dei fabbricati, dovrà essere fissato ad una quota superiore di almeno 20 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Il progetto dell'opera, dopo aver esaminato l'assetto idraulico dell'area, potrà aumentare eventualmente il valore sopra indicato di 20 cm.

La realizzazione di interventi di tombinamento della rete di scolo superficiale risulta in contrasto con quanto previsto e disposto dagli strumenti di pianificazione urbanistica regionali, specificamente con i contenuti del piano Generale di Bonifica. Non potranno pertanto essere autorizzati interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, di qualsivoglia natura esse siano, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica o ad altre giustificate motivazioni, e comunque a meno che non si

provveda alla loro ricostruzione secondo una idonea nuova configurazione che ne ripristini la funzione iniziale sia in termini di volumi di invaso che di smaltimento delle portate.

Nel caso siano interessati canali pubblici, siano essi Consortili o Demaniali, piuttosto che iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di 10 ml dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e dal R.D. 523/1904, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti una fascia di larghezza pari a 4,0 ml e che sono assolutamente vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml.

Le zone alberate lungo gli scoli consorziali dovranno essere autorizzate dal Consorzio di Bonifica e in ogni caso non potranno essere poste a dimora a distanza inferiore a mt 6 dai cigli degli scoli stessi.

Per la realizzazione di opere pubbliche e di infrastrutture, in particolare per le strade di collegamento, dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare il tombinamento di fossi prevedendo, invece, il loro spostamento.