

COMUNE DI CARTIGLIANO

Provincia di Vicenza

Regione Veneto

Piano Regolatore Generale Comunale

P.R.G.	adottato con provvedimento n. 1 del 30/06/2001	approvato con D.G.R.V. n. 801 del 09/04/2002
Variante n. 1	adottata con delibera di C.C. n. 4 del 21/02/2003	approvata con D.G.R.V. n. 3692 del 28/11/2003
Variante n. 2	adottata con delibera di C.C. n. 2 del 28/02/2005	approvata con D.G.R.V. n. 804 del 08/04/2008
Variante n. 3	adottata con delibera di C.C. n. 3 del 28/02/2005	approvata con del. C.C. n. 33 del 29/06/2005
Variante n. 4	adottata con delibera di C.C. n. 4 del 28/02/2005	approvata con D.G.R.V. n. 805 del 08/04/2008
Variante n. 5	adottata con delibera di C.C. n. 12 del 21/02/2005	approvata con del. C.C. n. 26 del 13/09/2006
Variante n. 6	adottata con delibera di C.C. n. 6 del 20/02/2008	approvata con del. C.C. n. 22 del 10/06/2008
Variante n. 7	adottata con delibera di C.C. n. 23 del 10/06/2008	approvata con del. C.C. n. 47 del 28/11/2008

Presa d'atto elaborati di P.R.G. con delibera di Giunta Comunale n. 110 del 19/08/2009

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Cartigliano,

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

"Fantin - Pellizzer Architetti Associati"
36063 Marostica (VI) - via Aristide Nonis, 18 - tel. 0424 / 780958

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - FUNZIONI ED EFFICACIA DEL P.R.G.

Art. 1 - ELABORATI DEL PRG

Sono elementi costitutivi del PRG, gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

- P.R.G. Norme tecniche di attuazione

- P.R.G. Regolamento Edilizio

Tavole di progetto:

13.1 - PRG Intero Territorio Comunale	scala 1:5000
13.3 - PRG Zone Significative	scala 1:2000
13.4.a Centro Storico	scala 1:1000
13.4.b Centro Storico	scala 1:1000.

Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala maggiore.

Il limite d'ogni zona territoriale omogenea (ZTO) coincide con la mezzeria della linea di delimitazione grafica della zona stessa.

Nel caso di due ZTO adiacenti il limite tra le due zone è convenzionalmente assunto nella mezzeria tra gli assi dei limiti grafici indicati nella cartografia.

Nel caso di discordanza tra norme e tavole, prevalgono le norme.

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti, s'intendono, salva diversa specificazione, quelli esistenti alla data di adozione del presente PRG.

Per tutti gli edifici o parte di essi o adiacenze accessorie, non riportati in cartografia, purché forniti di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n.47/85 e D.L. n. 724/94 e loro successive modifiche ed integrazioni, sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.31 della Legge 457/78 nonché la demolizione e ricostruzione nel rispetto della normativa di zona.

Art. 2 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

Il PRG si attua per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.) e interventi edilizi diretti (I.E.D) e secondo le modalità previste dalla L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

La delimitazione dell'ambito territoriale dei PUA è riportata nelle tavole del PRG.

Il Consiglio Comunale, può delimitare ambiti di intervento o unità minime di intervento diverse rispetto a quelle indicate nelle tavole di PRG: in questo caso deve essere comunque predisposto, a cura del Comune, uno schema di organizzazione urbanistica dell'area esteso all'intero ambito territoriale indicato dal PRG. Tale schema, dopo la sua approvazione, è vincolante per i successivi interventi.

In considerazione della particolare conformazione planimetrica dell'area, il P.d.R. 3, posto all'interno della zona B1/6, può essere suddiviso in più ambiti di intervento o unità minime di intervento senza la necessità di predisporre lo schema organizzativo dell'area esteso all'intero ambito.

(articolo modificato con Variante al P.R.G. n. 2)

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI

Art. 3 - INDICI URBANISTICI

Si definiscono i seguenti indici:

a - Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua per mezzo di P.U.A., comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e dell'eventuale quota parte

delle aree per l'urbanizzazione secondaria se queste ultime sono contigue e comprese all'interno dell'ambito di intervento.

b - Superficie per spazi pubblici (Ssp)

Per superficie per spazi pubblici deve intendersi un'area destinata a spazi pubblici.

La Ssp viene misurata al netto delle zone destinate alla viabilità indicate direttamente nelle tavole di PRG o dalle strade esistenti, e delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona.

Gli spazi pubblici comprendono:

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

c - Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il PRG si attua per mezzo di IED.

La Sf è la superficie reale del lotto, risultante dal rilievo topografico, misurata al netto delle zone destinate alla viabilità e dalle strade esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito e delle altre opere di urbanizzazione.

d - Indice di edificabilità fondiaria. (If)

Per indice di edificazione fondiaria deve intendersi il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

e - Indice di edificabilità territoriale (It)

Per indice di edificabilità territoriale deve intendersi il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Gli indici riportati nella seguente normativa sono sempre indici massimi, gli indici minimi non sono riportati, ma non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi salvo che per le zone produttive.

Art. 4 - INDICI EDILIZI

Volume del fabbricato (V):

Per volume del fabbricato deve intendersi la somma dei prodotti delle superfici utili lorde dei singoli piani per le rispettive altezze.

In caso di coperture inclinate, il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie lorda per l'altezza media, misurata all'intradosso della copertura.

Superficie utile lorda (S.u.):

1) - Per superficie utile lorda deve intendersi la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani abitabili o agibili fuori terra, misurate al lordo di murature interne e perimetrali.

2) - Nel computo della superficie utile lorda devono includersi:

- a) le scale, i pianerottoli, i sottotetti abitabili;
- b) corpi a sbalzo chiusi;
- c) le logge rientranti oltre i ml. 1,50.

3) - Dallo stesso computo sono esclusi:

- a) porticati ad uso pubblico;
 - b) i porticati di edifici rurali di interesse ambientale mantenuti allo stato di fatto;
 - c) portici di edifici residenziali la cui volumetria non deve superare il 20% della volumetria dell'intero edificio e la cui Superficie Coperta non sia superiore al 20% di quella dell'intero edificio;
 - d) le superfici per servizi ed accessori alla residenza, comprendenti: volumi tecnici, centrali termiche.
 - e) locali interrati e quelli seminterrati sporgenti da terra fino a ml. 1,00 rispetto all'estradosso del solaio
 - f) i sottotetti la cui altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml. 1,50).
 - g) le logge, terrazze e balconi rientranti o sporgenti, per un massimo di ml. 1,50.
- 4) Negli edifici adibiti ad attività non residenziali sono esclusi dal computo della superficie utile lorda di cui al precedente punto 3-a).

Superficie coperta (Sc):

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura, e dei locali seminterrati con estradosso posto a una quota non superiore a ml. 1,00 rispetto al terreno preesistente, esclusi gli sporti fino a ml 1,50.

Rapporto di copertura (Rc):

È il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Altezza del fabbricato (H):

L'altezza del fabbricato è data dalla differenza tra il piano campagna, come definito dal successivo punto 15 e il punto più alto dell'intradosso del soffitto del più alto piano abitabile. Qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso. Nelle zone pianeggianti, ove il tessuto urbano sia già definito, con esclusione delle zone rurali, l'altezza è riferita alla quota del marciapiede stradale del fronte del lotto o, in mancanza del marciapiede, alla quota del colmo strada.

Nel caso in cui il lotto sia dotato di più fronti a quote diverse la quota di riferimento sarà la media delle quote dei diversi fronti.

Numero dei piani (P):

È il numero dei piani fuori terra dell'edificio. Dal computo sono esclusi il piano seminterrato ed il sottotetto qualora l'altezza media non superi i ml 1,00.

Volumi tecnici (Vt):

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto se non è abitabile o praticabile, ed i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di 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 intendersi come volumi tecnici, 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.

Detti volumi non sono soggetti al rispetto dell'altezza del volume e della superficie coperta massimi fissati dal PRG; devono rispettare invece le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati.

Loggia:

È il vano ricavato all'interno della superficie geometrica dell'edificio che abbia almeno una parete aperta.

Pertinenze non autonomamente utilizzabili:

Sono le costruzioni non autonomamente utilizzabili a servizio dell'edificio principale, anche non contigue ad esso, aventi un volume non superiore ad 1/3 dell'edificio principale.

Sottotetto:

È la prima porzione di fabbricato compresa tra la falda del tetto ed il solaio dell'ultimo piano.

Distanza dalle strade (Ds):

È la distanza minima della superficie coperta dal ciglio stradale.

Distanza dai confini (Dc):

È la distanza minima della superficie coperta dai confini di proprietà.

Distanza tra i fabbricati (Df):

È la distanza minima tra la superficie coperta dei fabbricati, intesa fra pareti prospettanti.

Ciglio strada:

È il limite esterno dell'insieme degli spazi destinati alla viabilità carrabile e/o ciclabile e/o pedonale.

Piano di campagna:

Il piano di campagna va riferito alla quota media dell'area di sedime del fabbricato prima dell'intervento; per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno.

Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi; gli indici minimi non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi riferiti all'area di pertinenza.

La norma non si applica per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento di edifici esistenti.

Art. 5 - VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA

Ogni volume edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie ad esso corrispondente ed appartenente alla stessa proprietà sulla base del rispettivo indice di zona.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG, la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato ancorché confinanti a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, formanti unico corpo col sedime dello stesso.

Viene escluso quanto già determinato con strumenti attuativi precedentemente approvati e quanto previsto dalla L.R. 24/85 in materia di aree agricole.

La superficie di cui al primo comma si estende anche alle aree contigue di altrui proprietà, già allo scopo vincolate.

Art. 6 - DISTANZE MINIME TRA I FABBRICATI (Df)

Nelle ZTO A e nelle zone assoggettate a piano di recupero: per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

In tutte le altre zone, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10.

Nelle zone di espansione residenziale è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Le disposizioni di cui ai precedenti punti 1 e 2 si applicano anche quando una sola parete sia finestrata nei casi di prospicenza diretta tra pareti.

È consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875/876-877 del Codice Civile.

Per gli I.E.D. in esecuzione dei P.U.A. confermati dal presente PRG, le distanze di cui sopra sono regolate solamente dalla normativa di detti strumenti attuativi.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di PUA con previsioni planovolumetriche.

Art. 7 - DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI TRA I QUALI SIANO INTERPOSTE STRADE

All'interno del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 18 L. 765/67 e all'interno delle zone insediative previste dal presente PRG (Z.T.O., A, B, C, D, F), le distanze minime dei fabbricati dalle strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, sono:

- ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

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

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a minore distanza rispetto alle distanze minime sopra riportate, il Capo Ufficio Tecnico del Comune può imporre il rispetto di detto allineamento.

Art. 8 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

Ad eccezione della ZTO di tipo A e nelle zone assoggettate a piano di recupero e salvo specifiche disposizioni riferite a singole zone di PRG, la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà è pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 5,00; è sempre ammessa la costruzione in aderenza. La distanza va computata rispetto al limite esterno delle strutture che concorrono a determinare la superficie coperta. (Sc) di cui al punto 2 del precedente art. 4. Minore distanza tra confini di proprietà, potrà essere concessa previo nulla osta del confinante che dovrà essere registrato e trascritto.

Art. 9 - DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA

Le distanze minime dalle nuove costruzioni dai corsi d'acqua demaniali, determinano una fascia di rispetto di ml.10 salvo deroghe consentite dall'Autorità competente.

Art. 10 - DISTANZE DEI FABBRICATI DA PARTICOLARI MANUFATTI

Ai sensi e per gli effetti di cui al dodicesimo comma dell'articolo 27 L.R. 61/85 sono di seguite stabilite le distanze minime.

a) Per le abitazioni:

- dagli edifici industriali in genere: ml. 10, (con esclusione dell'abitazione del custode o del titolare dell'azienda);

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

- dai depositi di materiali insalubri e pericolosi: ml. 50, fatte salve diverse distanze stabilite dalle autorità proposte alla applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplosivi;

b) Per tutte le costruzioni:

- dai cimiteri: ml. 200, fatte salve distanze minori stabilite con appositi decreti;

- dagli acquedotti: valgono le distanze previste dal DPR n. 236/1988.

Art. 11 - DOTAZIONE DI SPAZI AD USO PUBBLICO NELLE ZONE DI COMPLETAMENTO

In sede di rilascio della concessione edilizia, al fine di migliorare situazioni di particolare carenza, la Giunta Comunale su proposta del Capo Ufficio Tecnico del Comune, ha la facoltà di chiedere la cessione o la costituzione di un vincolo di servitù ad uso pubblico di aree da destinare alla realizzazione di spazi a verde e parcheggi nella misura stabilita dai successivi paragrafi.

La cessione avviene a scomputo del pagamento degli oneri tabellari per opere di urbanizzazione primaria.

Insedimenti residenziali in zone B e C/1

Sup = superficie per opere di urbanizzazione primaria = 5 mq/150 mc (V), da destinarsi a parcheggi pubblici.

Insedimenti industriali e artigianali

Sup = aree per opere di urbanizzazione primaria = 5% della Superficie fondiaria, da destinarsi a parcheggi pubblici.

Insedimenti commerciali e direzionali

Ssp = superficie per spazi pubblici = 80% della superficie lorda di pavimento da destinarsi nella misura minima del 50% a parcheggi.

Per attività di ristorazione in genere (ristoranti pizzerie bar) indipendentemente dalla zona di insediamento la superficie per parcheggi dovrà essere almeno il 120% della superficie lorda di pavimento.

Insedimenti misti

La dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

Per gli I.E.D. in esecuzione dei P.U.A. confermati dal presente PRG o redatti in applicazione dello stesso, le dotazioni di cui sopra sono regolate solamente dalla normativa di detti strumenti attuativi.

Le aree cedute al Comune per soddisfare la dotazione di spazi pubblici nelle zone di completamento fanno parte della superficie fondiaria, e di essi va tenuto conto anche nel caso di interventi successivi sulla stessa superficie fondiaria.

(articolo modificato con Variante al P.R.G. n. 7)

Art. 12 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE DI ESPANSIONE

Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone di espansione sono di seguito riportate:

Zone per insediamenti residenziali

a) Sup = superficie per opere di urbanizzazione primaria

- strade: come da progetto;

- spazi a verde: 5.00 mq/ab.

- parcheggi: 3.50 mq/ab.

Totale a) 8.50 mq/ab.

Ai sensi dell'art.22 della L.R. 61/85 si attribuisce ad ogni abitante 150 mc. di volume edificabile calcolato come indicato al precedente punto art. 4, ai soli fini del calcolo degli standard.

Insedimenti industriali e artigianali

a) Sup = aree per opere di urbanizzazione primaria;

- strade : come da progetto;

- parcheggi pubblici = 10% della Superficie Territoriale;

b) Sus = Superficie di urbanizzazione secondaria : 10% della superficie territoriale; il Comune può consentire la riduzione al 4% mediante convenzione in cui ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

Insedimenti commerciali e direzionali

Ssp = superficie per spazi pubblici = 100% della superficie lorda di pavimento, con un minimo dell'80% della superficie da destinare a parcheggio. E' fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n. 37/1999.

Per attività di ristorazione in genere (ristoranti pizzerie bar) indipendentemente dalla zona di insediamento la superficie per parcheggi dovrà essere almeno il 120% della superficie lorda di pavimento.

(articolo modificato con Variante al P.R.G. n. 7)

Art. 13 - MODALITÀ PER IL CONSEGUIMENTO DEGLI SPAZI PUBBLICI

Ai sensi dell'art.25 della L.R. 61/85 le dotazioni di spazi pubblici sono assicurate mediante cessione di aree o vincoli di destinazione sia di aree pubbliche che di aree private ad uso pubblico.

In via alternativa per gli insediamenti commerciali i rapporti relativi ai parcheggi, possono essere conseguiti, nei limiti del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private, da trasciversi nei pubblici registri immobiliari.

Le dotazioni definite dall'articolo 11 per le zone di completamento, limitatamente alle aree a parcheggio, sono interamente conseguibili mediante vincolo di destinazione di aree private.

Art. 13 bis – MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

La monetizzazione degli standard può avvenire nei termini previsti dalla legge senza che ciò possa configurare una forma di ricorrente derogazione.

Il Consiglio Comunale dovrà determinare con proprio atto la quantificazione delle entità economiche da applicare nelle diverse Z.T.O., nonché le forme alternative di compensazione.

Alla Giunta Comunale viene conferito il compito di valutare caso per caso l'opportunità e le relative modalità applicative della richiesta monetizzazione degli standard.

(articolo modificato con Variante al P.R.G. n. 5)

Art. 14 - PARCHEGGI PRIVATI

Ai sensi dell'art.2 della legge 24/3/1989 n.122, nel caso di intervento di nuova costruzione, nonché di ricostruzione o modifica totale o parziale della destinazione d'uso, ad esclusione delle zone A, è necessario predisporre parcheggi privati, da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto, oppure in aree attigue non facenti parte del lotto purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

In ogni caso in ogni nuovo edificio, nonché ricostruzione, o modifica totale o parziale della destinazione d'uso, ad esclusione delle zone A, deve essere previsto almeno un posto macchina, di superficie minima di mq 14, per ogni unità abitativa all'interno dello stesso e comunque 1 mq/10 mc come previsto dalla L. 122/89.-

Nelle zone A, ove non sia possibile reperire la superficie minima a parcheggio prevista dalla L. 122/89, è ammessa la monetizzazione dello standard a medesimo.

Le quantità da rispettarsi sono così definite:

a) per fabbricati residenziali, un posto auto coperto per ciascun alloggio e comunque non meno di mq. 1,00 per ogni 10 mc. di volume; per gli edifici posti in zona B e C/1, ai sensi dell'art.29 della L.R. 61/85, la dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

b) per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq. 20,00 per ogni 100,00 mq (o frazione di 100 mq.) di Su;

c) per attività commerciali con superficie di vendita maggiore di mq. 400,00: mq. 15,00 ogni mq. 100,00 di Su di vendita;

d) per attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400,00: mq. 10,00 ogni 100 mq. (o frazione di 100 mq.) di Su;

e) per ristoranti e simili: mq. 10,00 ogni mq. 100,00 mq. (o frazione di 100 mq.) di Su;

f) per attività direzionali e simili: mq. 30,00 ogni mq. 100,00 mq. (o frazione di 100 mq.) di Su.

Nelle aree suddette oltre al posto macchina è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio.

Le aree destinate ai parcheggi privati interne od esterne, coperte o scoperte devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo che deve essere registrato e trascritto prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità nei casi di destinazioni residenziali come disciplinato ai sensi della Legge 122/1989. In contesti di tipo diverso si ritiene non estensibile l'obbligatorietà di cui sopra.

TITOLO II

ZONIZZAZIONE

CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 15 - ZONIZZAZIONE FUNZIONALE

La disciplina delle funzioni esercitabili, delle modalità d'intervento e dei parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi per l'attuazione del presente PRG è disposta per specifiche zone di seguito elencate:

ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- a) Zone storiche o di rilevanza ai fini socio economici aggregativi (A)
 - ville e complessi monumentali (A/1)
 - nuclei storici (A/2)
 - centro storico di Cartigliano (A/3)
 -
- b) zone residenziali di completamento totalmente o parzialmente edificate (B/1 - B/2)
- c) zone destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate (C/1.1 - C/1.2 - C/1,3)
- c) zone destinate a complessi insediativi minori parzialmente edificate (C/1.S)
- d) zone destinate a nuovi complessi insediativi inedificate (C/2)

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)

- a) Zone per insediamenti artigianali ed industriali (D/1.1-D/1.2 -.D/1.3)
- b) zone per insediamenti commerciali e direzionali (D/2.1 - D/2.2))
- c) zone per insediamenti agro industriali di completamento (D/3)

ZONE AGRICOLE (E)

- a) zone caratterizzata da usi agricoli speciali o di primaria importanza ambientale E/1
- b) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva E/2.
- c) aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario E/3
- e) nuclei residenziali in zona agricola E/4

ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE A LIVELLO URBANO E SOVRACOMUNALE (F)

- a) aree per l'istruzione (Fa)
- b) aree per attrezzature di interesse comune (Fb)
- c) aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport (Fc)
- d) aree per parcheggi (Fd)

ZONE PER LA VIABILITÀ

Vengono pure individuate nelle tavole di PRG

INDIVIDUAZIONI SPECIALI DI PRG

- a) P.U.A. confermati;
- b) P.U.A. di progetto;
- c) edifici di interesse storico-ambientale;
- d) zone vincolate:
 - vincolo paesaggistico ai sensi delle LN 1497/1939 e 431/1985;
 - vincolo cimiteriale;
 - vincolo tecnologico.

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'articolo 17 Legge 765/67, con relativo D.M. 02/04/1968 n. 1444 art. 2, e dell'art.24 L.R. 61/85, il territorio comunale è suddiviso nelle zone territoriali omogenee sotto specificate nel prosieguo identificate con la sigla Z.T.O., e definite nel loro ambito spaziale con riferimento alle zone funzionali di cui al presente articolo:

- Zona territoriale omogenea A
- Zona territoriale omogenea B
- Zona territoriale omogenea C1
- Zona territoriale omogenea C2

- Zona territoriale omogenea D
- Zona territoriale omogenea E
- Zona territoriale omogenea F

ART. 16 - TIPOLOGIE ARCHITETTONICHE

La concessione di ogni e qualsiasi intervento edilizio, sia esso attinente a nuova edificazione o ad interventi in conformità a quanto consentito dalle presenti norme per le singole zone omogenee A, B, C, D, E ed F, potrà essere rilasciata solo a condizione che gli interventi stessi assicurino un risultato finale consono alla tipologia architettonica del territorio in cui è situato il comune, pertanto nel caso di nuova edificazione e nel caso di ristrutturazione dell'intero edificio potranno essere adottate solo le seguenti soluzioni e materiali :

- tetti a falde inclinate con manto di copertura a coppi rossi;
- serramenti esterni in legno, pvc monocromatico, con o senza oscurato a battente;
- eventuali grigliati metallici solo tipo ferro battuto;
- portoni, portoncini ed ingressi ai garages in legno, pvc monocromatico e/o ferro battuto;
- logge, balconi, ed aperture in generale dovranno avere dimensioni e forme tipiche del territorio;
- materiali lapidei per uso esterno, tipici del territorio;
- colorazioni, tipiche del territorio e comunque soggette all'approvazione della commissione edilizia;
- le cancellate dovranno essere realizzate con strutture metalliche semplici od in ferro battuto, insistenti o meno su base lapidea con cancelli in analogia, non dovranno essere realizzate con elementi appuntiti o taglienti;
- grondaie e lattonerie in genere, esterno dovranno essere di disegno tipico del territorio e realizzate in lamiera zincata o rame.

Nel caso di opere su edifici esistenti, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione (lettera a - b - d art. 31 Legge 457/78), potranno essere adottate soluzioni e materiali coerenti con quelli esistenti, anche non conformi a quanto prescritto al 1° comma.

Sono ammesse delle deroghe all'impiego dei materiali indicati nelle NTA esclusivamente su parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale.

CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 17 - DISPOSIZIONI GENERALI NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad insediamenti residenziali.

Sono consentiti inoltre:

- a) uffici pubblici e privati;
- b) attività commerciali nei limiti previsti dalla vigente normativa in materia;
- c) attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- d) pensioni, ristoranti, bar;
- e) teatri e cinematografi;
- f) attività artigianali non insalubri di prima o seconda classe ai sensi del D.M. 05.09.1994, per una superficie utile lorda massima di 150 mq. per unità produttiva (nella superficie di 150 mq è compresa sia la sup. per attività che l'eventuale magazzino - deposito - ufficio - servizi - locali impianti etc.);
- g) autorimesse ad uso pubblico;
- h) per gli impianti di distribuzione di carburanti valgono le norme contenute nella delibera di G.R.V. n. 4433 del 7.12.1999;
- i) artigianato di servizio;
- l) impianti sportivi privati a servizio della residenza.

Dalle zone residenziali sono escluse le seguenti destinazioni:

- a) depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e fisicamente integrati alle attività artigianali e commerciali e che siano limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
- b) attività commerciali all'ingrosso;
- c) industrie e attività artigianali non rientranti nella lett. f) del comma precedente;
- d) discoteche o sale da ballo
- e) ospedali e case di cura;
- f) mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni;
- g) stalle, scuderie, porcilaie, allevamenti antigienici;
- h) le attività insalubri classificate tali in base alla normativa vigente in materia.

Art. 18 - ZONE STORICHE O DI RILEVANZA AI FINI SOCIO ECONOMICI AGGREGATIVI (A)

INDIVIDUAZIONE

Le Z.T.O. A comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree di pertinenza per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi, con l'individuazione delle seguenti sottozone:

- a) Ville e complessi monumentali (A/1)

Comprende gli edifici isolati di valore architettonico, con annessi parchi, giardini od ambienti naturali di pertinenza degli edifici stessi.

- b) Nuclei storici (A/2)

Comprende i nuclei storici minori, diversi da quello di cui alla precedente lettera c).

- c) centro storico di Cartigliano (A/3)

Comprende il centro storico di Cartigliano

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dell'art. 17 per le zone residenziali.

Nelle zone A/1 sono inoltre sempre escluse le destinazioni di cui al punto 1 lettere e), f), g), h), i), l), del precedente art. 17.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a) e b) dell'art.31 della L.N. n. 457/78.

Nelle tavole del PRG sono indicati i gradi di protezione degli edifici ai quali corrispondono gli interventi ammessi, in relazione al citato art. 31 della L.N. n. 457/1978 ed alle prescrizioni del presente paragrafo, e cioè manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

Per gli edifici di grado di protezione 2 e 3, considerato che in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori storici, architettonici, tipologici ed ambientali, gli interventi di recupero di cui alle lettere c), d), e) dell'art.31 L.N. 457/1978 si possono articolare in una gamma di livelli differenziati, anche per parti del singolo organismo edilizio, il PRG definisce la gamma degli interventi ammissibili per ogni unità edilizia.

Per gli edifici di grado di protezione 3 si applicherà di norma la categoria d'intervento di maggiore tutela; salvo che il richiedente possa giustificare con idonea documentazione, per tutto o parte del fabbricato, l'applicabilità della graduazione di minore tutela immediatamente successiva nella classificazione dell'art.31 L.N. 457/1978, con le specificazioni di cui ai precedenti articoli.

La domanda deve essere corredata da adeguata documentazione, ivi compreso il rilievo critico che deve essere considerato come fattore determinante per le scelte relative alla tipologia d'intervento.

La concessione edilizia dovrà riportare la nuova classificazione attribuita all'edificio, richiamando la documentazione prodotta in sede istruttoria.

Per quanto riguarda le singole sottozone, valgono le seguenti norme:

VILLE E COMPLESSI MONUMENTALI (A/1)

Il PRG si attua nel seguente modo:

a) Edifici di interesse monumentale

Valgono le prescrizioni della competente Soprintendenza..

b) Edifici privi di valore

- mediante IED sono ammessi gli interventi di ristrutturazione.

c) Aree di pertinenza

Vanno conservati i parchi ed i giardini esistenti.

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Tutti gli interventi dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.

2) Nuclei storici (A/2)

Il PRG si attua nel seguente modo:

a) Edifici di interesse storico-ambientale

Valgono le prescrizioni contenute nel grado di intervento

b) Edifici privi di valore

- mediante IED, sono consentiti tutti gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione; per gli edifici unifamiliari è ammesso un ampliamento in misura non superiore al 20% del volume esistente alla data di adozione del nuovo P.R.G

- mediante PUA, esteso a un ambito unitario sono ammessi tutti gli altri interventi, nel rispetto dei seguenti indici:

densità edilizia: gli indici di utilizzazione fondiaria non devono superare il volume esistente della zona in cui è inserito l'intervento, altezza massima: non può superare l'altezza degli edifici circostanti di valore architettonico o storico-ambientale.

c) Edifici in contrasto con l'ambiente

È prescritta la demolizione senza ricostruzione.

1) Centro storico (A/3)

La zona del centro storico di Cartigliano è delimitata con apposita simbologia nelle tavole di PRG.

Valgono le prescrizioni contenute nei diversi gradi di intervento,

a) Edifici privi di valore

- mediante IED, sono consentiti tutti gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione.

Art. 19 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

INDIVIDUAZIONE

1.1 Nelle planimetrie del PRG, sono individuati con apposita simbologia, gli immobili e le aree vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939, nonché gli edifici di interesse storico-ambientale, con le seguenti categorie:

a) Edifici con grado di intervento 1

Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui è prevista la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna.

b) Edifici con grado di intervento 2

Edifici di valore storico ed architettonico di cui è prevista la conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno.

c) Edifici con grado di intervento 3

Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, fortemente degradati e/o parzialmente ristrutturati, di cui è prevista il ripristino dell'involucro esterno, secondo le caratteristiche ed i modelli originari.

d) Edifici in contrasto con l'ambiente con grado di intervento 4

Edifici che costituiscono motivo di degrado urbanistico ed ambientale di cui è prevista la demolizione senza ricostruzione.

e) Edifici di nuova costruzione con grado di intervento 5.

b) Edifici privi di valore con grado di intervento 6

Edifici antichi ormai completamente trasformati, oppure edifici recenti privi di valore storico e ambientale per i quali è prevista ristrutturazione con modesto aumento di volume.

DESTINAZIONI D'USO

Per gli edifici con grado di protezione 1) e 2) sono ammesse le destinazioni di cui ai punti a) b) c) d) del paragrafo 1 dell'art.17 precedente .

Per gli edifici con grado di protezione 3) sono altresì ammesse, oltre alle precedenti, le destinazioni di cui al punto e), f), g), i) del paragrafo 1 dell'art.17.

Per tutti gli edifici di interesse storico-ambientale compresi nelle zone agricole, è altresì ammesso l'utilizzo anche per finalità agrituristiche.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Il PRG si attua attraverso IED, con i seguenti interventi:

a) Edifici con grado di intervento 1

Sono previsti interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

b) Edifici con grado di intervento 2

Sono previsti interventi di cui al grado 1 ed inoltre la sola ristrutturazione interna;.

c) Edifici con grado di intervento 3

Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia (RTE/1); in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia (RTE/2);

d) Edifici con grado di intervento 4

Edifici in contrasto con l'ambiente per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione.

e) Edifici con grado di intervento 5

Tale tipo di intervento, nuova edificazione, è previsto per i fabbricati contrassegnati con i seguenti numeri sulle allegate tavole n. 13/4/a e n. 13/4/b :

- n. 62 : nuova edificazione ammessa : 170 mc;
- n. 158 : nuova edificazione ammessa : 310 mc;
- n. 3 : tettoia nel giardino della canonica : 750 mc.

e) Edifici con grado di intervento 6

Tale tipo di intervento, ristrutturazione con modesto aumento di volume, è previsto per i fabbricati contrassegnati con i seguenti numeri sulle allegate tavole n. 13/4/a e n. 13/4/b :

- n. 22 : innalzamento del coperto sino a filo del coperto dell'adiacente fabbricato n. 24;
- n. 68 : innalzamento del coperto sino a filo del coperto dell'adiacente fabbricato n. 69;
- n. 128 : innalzamento del coperto sino a filo del coperto dell'adiacente fabbricato n. 127.

PARAMETRI URBANISTICI

Gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione devono rispettare gli indici fissati per la zona di appartenenza.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

E' sempre e comunque ammessa, per tali zone, la variazione di destinazione d'uso, da diverse a residenziale, purchè nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.

Qualora si ravvisi la necessità di fare interventi diversi da quelli previsti puntualmente dal piano, è possibile intervenire con piani urbanistici attuativi secondo quanto stabilito dalla L.R. 61/85.

Art. 20 - AMBITI DI TUTELA

INDIVIDUAZIONE E MODALITA' DI INTERVENTO

Per gli edifici di interesse storico-ambientale non compresi nelle zone A, il grado di intervento fa riferimento all'edificio individuato e, al contempo, riguarda le aree di pertinenza funzionale e formale del medesimo, delimitabili da elementi fisici e/o naturali (alberi, siepi, carrarecce, sentieri, ecc.), o da recinzioni e confini di proprietà, che concorrono alla formazione dell'unità ambientale dove sorge l'immobile.

Di conseguenza le modalità di intervento e/o di vincolo si applicano anche a questi elementi.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dal PRG per le zone e/o gli edifici inseriti gli ambiti di tutela.

Art. 21 - ZONE (B)-(C/1)-(C/1.S).

INDIVIDUAZIONE. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse alle zone A, per le quali il PRG prevede il completamento dell'edificazione e la eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici.

DESTINAZIONI D'USO. Valgono le norme previste dall'articolo 17.

MODALITÀ D'INTERVENTO. In queste zone il PRG si attua generalmente per IED.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, demolizione con nuova costruzione, ampliamento e nuova costruzione.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche di attuazione e composti fini ad un massimo di quattro unità abitative alla stessa data, è ammesso l'ampliamento nel limite massimo di 50 mc. di superficie utile lorda per unità abitativa qualora siano stati raggiunti gli indici edilizi della zona.

Tali interventi sono ammessi mediante concessione.

Nelle aree libere l'edificazione è regolata dalle norme di zona, riportate nei successivi paragrafi.

Per gli edifici condominiali esistenti è consentito, nel caso ne fossero sprovvisti, la realizzazione di autorimesse e servizi annessi alla residenza nella misura massima di mq. 20 di superficie utile lorda per ogni

unità abitativa; il manufatto deve essere accorpato con l'edificio principale, con altezza massima di ml. 2,50 e a distanza non inferiore a mt. 3,00 dai confini.

Nei lotti liberi da edifici e da vincoli di inedificabilità, che per le sole z.t.o. B devono essere identificati nella cartografia di piano, sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto degli indici di zona.

L'intervento edilizio all'interno degli ambiti individuati da apposito tratteggio e contraddistinti da una lettera maiuscola, ovvero il rilascio del permesso a costruire all'interno degli ambiti stessi, è subordinato alla sottoscrizione di convenzione con l'Amministrazione Comunale per l'esecuzione delle infrastrutture, strade e parcheggi pubblici, zone F, comprese nell'ambito stesso. Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici compresi nell'ambito è subordinato all'espletamento di tutti i termini convenzionati.

Le istanze per la realizzazione degli edifici e delle opere da convenzionare, nonché i relativi elaborati progettuali, possono essere presentate unitariamente così come possono essere eseguiti unitariamente i lavori per l'esecuzione di opere convenzionate ed edifici privati.

Individuazione delle opere da convenzionare e realizzare all'interno dei singoli ambiti:

z.t.o. C1.2/13 – ambito A – parcheggio Fd/20 e strada di accesso al parcheggio stesso.

z.t.o. C1.1/23 – ambito A – parcheggio Fd/18.

z.t.o. C2/8 – ambiti A B e C – parcheggio Fd/22 ed Fd/23. Ciascun ambito può essere realizzato autonomamente. Le superfici Fd/22 ed Fd/23 concorrono in termini di indice fondiario. La posizione di area a verde privato e parcheggi è prescrittiva.

ZONE DI COMPLETAMENTO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE (B)

ZONA B/1

Zone dove prevalgono edifici condominiali o aggregazioni di edifici a schiera ad alta e media densità

- If = indice di edificabilità fondiaria = 1,75 mc/mq;
- P = numero dei piani = 3;
- H = altezza massima = 9,50 ml.

ZONA B/2

- H = altezza massima ml 4,00 all'altezza della gronda.
- It = Indice di edificabilità territoriale = 2,20 mc/mq.
- Aumento volumetrico max = 3.400 mc

Destinazione superfici scoperte: giardini o parcheggi

Caratteri tipologici: paramenti esterni eseguiti con mattoni visti, materiali lapidei a vista, o con intonaci a marmorino grezzo.

Finestrature legno e vetro, parapetti in ferro battuto;

ZONE DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI PARZIALMENTE EDIFICATE (C/1)

Zone C/1.1

- If Indice di edificabilità fondiaria mc/mq, 1,0
- P = numero dei piani = 2
- H = altezza massima = 7,5 ml.

Zone C/1.2

- If Indice di edificabilità fondiaria mc/mq, 1,25
- P = numero dei piani = 3
- H = altezza massima = 9,50 ml.

Zone C/1.3

- If Indice di edificabilità fondiaria mc/mq, 1,50
- P = numero dei piani = 3
- H = altezza massima = 9,50 ml.

ZONE PERIURBANE (C/1.S)

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

Nei lotti edificabili sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto degli indici di zona

Vanno applicati i seguenti parametri urbanistici:

1) Zone C/1.S

- If = indice di edificabilità fondiaria = 0,75 mc/mq.;

- P = numero dei piani = 2;

- H = altezza massima = 7,50 ml.

(articolo modificato con Variante al P.R.G. n. 4)

Art. 22 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C/2.)

INDIVIDUAZIONE

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, destinati all'edilizia privata.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 17.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua attraverso PUA.

La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel PUA, deve rispettare i limiti previsti dall'articolo 12.

PARAMETRI URBANISTICI

- It Indice di edificabilità territoriale = 1,0 mc/mq.;

- P = numero piani =3

- H= altezza massima = 9,50 ml.

Sono confermati gli strumenti urbanistici vigenti.

z.t.o. C2/8: in questa zona i parametri edificatori sono gli stessi delle zone C/1.S. Lo strumento urbanistico attuativo ivi previsto è suddivisibile in tre stralci funzionalmente autonomi come indicato in planimetria (ambiti A B e C).

Art. 22 Bis - ZONE A VERDE PRIVATO

Tali zone del territorio comunale svolgono il ruolo precipuo di qualificazione e valorizzazione dei contesti residenziali in cui risultano inserite. Queste zone verdi devono essere caratterizzate dalla presenza di sole specie vegetali autoctone. Non sono consentite nuove edificazioni.

E' possibile la realizzazione di passi carrai e pedonali nonché le recinzioni a servizio dell'abitazione che dovranno uniformarsi, per caratteristiche dimensionali e costruttive, alle indicazioni della normativa delle aree urbanizzate adiacenti. In caso di accostamento a due o più aree diverse sarà da prendere in considerazione la normativa più restrittiva.

CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)

Art. 23 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)

Le zone per insediamenti produttivi (D) vengono suddivise nelle seguenti sottozone:

- 1) Zone destinate ad attività industriali ed artigianali (D/1);
- 2) Zone destinate ad attività commerciali, direzionali ed artigianali (D/2);
- 3) Zone destinate ad attività agroindustriali (D/3).

Nelle zone destinate ad attività industriali ed artigianali (D/1) sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività produttive, industriali, artigianali ed artigianali di servizio;
- b) uffici pubblici e privati, collegate alle attività produttive;
- c) mostre e negozi, solo se connessi con le attività produttive;
- d) impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
- e) impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori, ecc.) Per i distributori valgono le norme contenute nel DGR n. 4433/1999;
- f) attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.;
- g) abitazione per il titolare o il personale di custodia, nella misura massima di 450 mc. per attività produttiva o per fabbricato produttivo.

Nelle zone destinate ad attività commerciali, direzionali ed artigianali (D/2) sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) negozi;
- b) attività commerciali al minuto ed all'ingrosso ;
- d) impianti di stoccaggio merci magazzini, depositi;
- e) attività di spedizione merci, corrieri, deposito automezzi;
- f) mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- g) impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- h) attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti, connesse alle attività commerciali e di stoccaggio dotate di licenza di commercio;
- i) uffici pubblici e privati;
- l) impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori, ecc.) Per i distributori valgono le norme contenute nel DGR n. 4433/1999;
- m) attrezzature ricettive per la ristorazione;
- n) abitazioni per il titolare o il personale di custodia dell'impianto, nella misura massima di 450 mc. per attività commerciale all'ingrosso;
- o) palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili private;
- p) attività artigianali
- q) poliambulatori medici e laboratori di analisi.

Nelle zone destinate ad attività agroindustriali (D/3) sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività agroindustriali;
- b) uffici pubblici e privati a servizio delle attività produttive agricole;
- c) mostre e negozi a servizio delle attività produttive agricole;
- d) abitazione per il titolare o il personale di custodia, nella misura massima di 450 mc. di (V) per unità produttiva.

Per le attività di cui al paragrafo 2 è obbligatoria la realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, WC, pronto soccorso, sale ristoro e riunioni e simili) per una quota minima della superficie utile lorda pari a 5 mq. ogni 100 mq. e comunque non inferiore a quella prevista dalla legislazione igienico - sanitaria del lavoro.

Tra i volumi tecnici sono compresi i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini, ecc.); detti i volumi non vanno conteggiati solo ai fini calcolo delle superfici utili.

Per gli edifici residenziali esistenti non collegati ad attività produttive compresi nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Art. 24 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI (D/1)

INDIVIDUAZIONE

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti artigianali ed industriali finalizzati prevalentemente alla produzione.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 23, comma 2°.

MODALITÀ D'INTERVENTO

A seconda del tipo di intervento tali insediamenti si dividono in:

1) Zone di completamento (D/1.1)

Zone totalmente o parzialmente edificate, di cui il PRG prevede il completamento mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola di edifici esistenti.

In queste zone il PRG si attua per IED o, per le zone individuate nelle tavole di progetto del P.R.G., mediante strumento urbanistico attuativo oppure stipula di apposita convenzione con il Comune.

2) Zone con strumento urbanistico attuativo vigente e confermato (D/1.2)

Zone per le quali il PRG prevede la riconferma dei PUA vigenti.

PARAMETRI URBANISTICI

Il PRG si attua applicando i seguenti indici :

1) Zone destinate ad attività industriali ed artigianali e di completamento (D/1.1)

- Sc = superficie coperta = 50% della superficie fondiaria

- H = altezza massima = 10,00 ml., con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici;

Sono consentite altezze maggiori solo per comprovate esigenze tecnologiche escludendo comunque gli edifici multipiano; in tale caso le distanze dai confini e tra i fabbricati non possono essere inferiori rispettivamente alla metà della altezza dell'edificio più alto ed all'altezza dell'edificio più alto.

E' consentita l'abitazione per il titolare e/o il personale di custodia nella misura massima di 500 mc per attività produttiva.

Ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85 la dotazione di spazi pubblici sono le seguenti :

SUP = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

- parcheggi pubblici 5% superficie territoriale;

SUS = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

- verde pubblico attrezzato 5% della superficie territoriale.

Il Comune può consentire la riduzione al 2% della superficie delle opere di urbanizzazione secondaria mediante convenzione in cui ottiene il corrispettivo in denaro per la quota parte di riduzione delle superfici.

2) Zone destinate ad attività industriali ed artigianali particolari (D/1,2)

Interventi subordinati a P.U.A.

- Sc = superficie coperta = 40% della superficie fondiaria

- H = altezza massima = 5,00 ml., con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici;

Sono consentite altezze maggiori solo per comprovate esigenze tecnologiche

E' consentita l'abitazione per il titolare e/o il personale di custodia nella misura massima di 450 mc per attività produttiva.

Ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85 la dotazione di spazi pubblici sono le seguenti :

SUP = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

- parcheggi pubblici 5% superficie territoriale;

SUS = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

- verde pubblico attrezzato 5% della superficie territoriale.

Il Comune può consentire la riduzione al 2% della superficie delle opere di urbanizzazione secondaria mediante convenzione in cui ottiene il corrispettivo in denaro per la quota parte di riduzione delle superfici.

2) Zone con strumento urbanistico attuativo vigente e confermato (D/1.3)
Zone per le quali il PRG prevede la riconferma dei PUA vigenti.

Art. 25 - ZONE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI, DIREZIONALI, ARTIGIANALI PARZIALMENTE EDIFICATE (D/2.1)

INDIVIDUAZIONE

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti di tipo artigianale, commerciale e direzionale parzialmente edificate.

DESTINAZIONI D'USO

Risultano ammesse le attività produttive artigianali, commerciali, attrezzature direzionali.
E' consentita l'abitazione per il titolare e/o il personale di custodia nella misura massima di 450 mc per unità produttiva o commerciale a condizione che quest'ultima sia di almeno 400 mq di superficie lorda di pavimento.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Zone parzialmente o totalmente edificate.
In queste zone il PRG si attua per IED.

PARAMETRI URBANISTICI

- Sc = superficie coperta = 50% della SF e comunque con l'indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,80 mq/mq;
- H = altezza massima = 7,50 ml., con un massimo di due piani utilizzabili, ed esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici;
Sono consentite altezze maggiori solo per comprovate esigenze tecnologiche.
La dotazione di spazi pubblici è la seguente:
Parcheggio = 80mq/100mq di superficie lorda di pavimento.

Art. 26 - ZONE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI (D/2.2)

INDIVIDUAZIONE

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti di tipo commerciale e direzionale.

DESTINAZIONI D'USO

Risultano ammesse le attività produttive commerciali, attrezzature, artigianali di servizio alle cose (meccanico, gommista, ecc.) e direzionali.
E' consentita l'abitazione per il titolare e/o il personale di custodia nella misura massima di 450 mc per unità produttiva caratterizzata da almeno mq 200 di superficie lorda di pavimento.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Zone destinate a nuovi insediamenti.
In queste zone il PRG si attua per PUA.

Per quanto riguarda la zto D2.2/1 si prescrive quanto segue:

- il P.U.A. dovrà prevedere gli standards lato verso Cartigliano;
- la zona deve essere adeguatamente mascherata con essenze arboree e arbustive autoctone;
- devono essere concordati con gli Enti competenti gli accessi alla Strada Provinciale.

PARAMETRI URBANISTICI

- Sc = superficie coperta = 50% della SF e comunque con l'indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,70 mq/mq;

- H = altezza massima = 9,50 ml., con un massimo di due piani utilizzabili, ed esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici.

Sono consentite, escludendo comunque gli edifici multipiano, altezze maggiori solo per comprovate esigenze tecnologiche; in tale caso le distanze dai confini e tra i fabbricati non possono essere inferiori rispettivamente alla metà della altezza dell'edificio più alto ed all'altezza dell'edificio più alto.

La dotazione di spazi pubblici è la seguente :

Parcheggio = 100mq/100mq di superficie lorda di pavimento.

Area a verde pubblico attrezzato = 10 % della superficie territoriale.

Art. 27 - ZONE PER INSEDIAMENTI AGROINDUSTRIALI (D/3)

INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio destinate ad insediamenti di tipo agroindustriale.

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le attività produttive di lavorazione, trasformazione e stoccaggio dei prodotti agricoli.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua successivamente alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo qualora risultino carenti le dotazioni degli standard, per IED.

La dotazione di spazi pubblici è la seguente :

Parcheggio = 10% di superficie territoriale;

Area a verde pubblico attrezzato = 10 % della superficie territoriale.

PARAMETRI URBANISTICI

- Sc = superficie coperta = 50% della superficie fondiaria;

- H = altezza massima = 5,00 ml., con esclusione dei volumi tecnici;

Sono consentite altezze maggiori solo per comprovate esigenze tecnologiche escludendo comunque gli edifici multipiano; in tale caso le distanze dai confini e tra i fabbricati non possono essere inferiori rispettivamente alla metà della altezza dell'edificio più alto ed all'altezza dell'edificio più alto.

Per le abitazioni vale quanto previsto dall'art.6 della L.R. n. 24/1985.

CAPO IV - ZONE AGRICOLE (E)

Art. 28 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE

DISPOSIZIONI GENERALI. Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi nel campo edilizio, urbanistico, sull'ambiente e sul paesaggio, sono regolate dalla L.R. 24/1985 e dalle norme tecniche di attuazione del PRG, nel caso queste siano più restrittive.

La ZTO "E" è ripartita nelle seguenti sottozone:

A) Sottozone E/2.

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva, con colture prevalentemente estensive.

B) Sottozone E/3

Zone caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario.

C) Sottozone E/4.

Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

Nelle "sottozone" così individuate sono ammessi soltanto gli interventi consentiti dall'art.11 della L.R. 24/1985.

Nelle zone agricole caratterizzate da elevata valenza paesistico - ambientale, appositamente individuate nella tavola n. 13.1, oltre alle norme del presente Titolo II°, Capo I° si applicano altresì le norme relative alla tutela dell'ambiente e del paesaggio contenute nel Titolo III° della presente normativa; in caso di contrasto prevale la norma più restrittiva.

Le prescrizioni di cui all'art.10 della L.R. 24/85 sono rispettate mediante l'individuazione degli aggregati edilizi e degli edifici di interesse storico ambientale riportati nelle tavole del PRG, nonché dalle norme e direttive che disciplinano gli interventi edilizi sugli edifici di cui sopra.

DESTINAZIONI D'USO. Nelle zone agricole sono consentiti esclusivamente:

a) Case di abitazione per la conduzione del fondo;

b) Annessi rustici

Silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli; allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc.).

c) Allevamenti intensivi

d) Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili.

e) Impianti tecnici, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

Eventuali altre destinazioni sono disciplinate dai successivi articoli, con riferimento a specifiche categorie di edifici.

Il cambiamento di destinazione d'uso di edifici esistenti è regolato dalle seguenti norme:

a) Il cambiamento di destinazione d'uso con o senza opere non può essere concesso o autorizzato.

È consentita la destinazione di edifici ad attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati ai sensi della L.R. 31/86, anche con opere di adattamento del fabbricato.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua per IED.

Per le aziende agricole, ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento, secondo le norme previste dall'art.3 della L.R. 24/1985, potranno essere conteggiate anche le aree che il PRG classifica di rispetto dei corsi d'acqua, stradale e cimiteriale.

Gli edifici rurali esistenti alla data di adozione del PRG sono considerati legati al fondo da vincolo pertinenziale che dovrà essere costituito a cura e spese del richiedente la concessione edilizia con atto registrato e trascritto.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante e composti fino ad un massimo di quattro unità abitative alla stessa data, è ammesso l'ampliamento nel limite massimo di 50 mc. di volume lordo per unità abitativa qualora siano stati raggiunti gli indici edilizi della zona.

CATEGORIE DI INTERVENTO

Case di abitazione

a) Nuove costruzioni

L'edificazione di nuove case di abitazione è disciplinata dall'art.3 della L.R. 24/85; essa deve essere compresa negli aggregati abitativi esistenti sul fondo.

Qualora il fondo di pertinenza comprenda aree site in sottozone E/3, E/4, C/1s, la nuova costruzione dovrà essere realizzata in una di queste sottozone.

Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove case di abitazione dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini ai nuclei o centri rurali, o comunque entro 100 ml. dall'eventualmente preesistente casa di abitazione.

Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza: massima ml. 7,50. Nel caso di aderenza a edificio preesistente di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio prevenuto può raggiungere l'altezza qui stabilita.

- Distanze: dai confini di proprietà ml. 5; da edifici preesistenti ml. 10 oppure in aderenza; da stalle e concimaie di altra proprietà ml. 30, se trattasi di allevamenti intensivi in base al DGR n. 7949/1989.

Qualora il nuovo edificio abitativo sorga in un borgo rurale o nei pressi di edifici di diversa altezza, possono essere autorizzate altezze conformi alla preesistenza.

b) Ampliamenti

Gli ampliamenti di edifici esistenti sono disciplinati dagli artt.4 e 7 della L.R. 24/85.

Annessi rustici

a) Nuove costruzioni

La costruzione di annessi rustici è disciplinata dall'art.6 della L.R. 24/85.

I nuovi annessi rustici dovranno essere costruiti entro l'ambito de "l'aggregato abitativo" dell'azienda alla quale accedono; dovranno avere l'altezza massima fuori terra non superiore a 7,50 ml. ed in ogni caso non dovranno superare l'altezza degli edifici esistenti, se inferiore a tale valore.

- 5 m. dai confini di proprietà da elevarsi a 10 per le stalle e concimaie;

- 10 m. dai fabbricati o in aderenza;

- 30 m. per le nuove stalle dalle abitazioni non comprese all'aggregato abitativo e 15 m. dalle abitazioni comprese all'aggregato abitativo.

Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di annessi rustici è subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenza aziendale dell'annesso con il fondo rustico, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.6 della L.R. 24/1985..

b) Ampliamenti

L'ampliamento di annessi rustici segue le stesse norme previste per la nuova edificazione.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli interventi debbono essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano - altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.

Il PRG individua, edifici e manufatti di interesse storico-ambientale, ai sensi dell'art.10 della L.R. 24/1985.

(articolo modificato con Variante al P.R.G. n. 7)

Art. 29 - ZONE AGRICOLE (E/2)

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

Case di abitazione

Valgono le norme generali di cui al precedente art. 28. E' fatta salva la normativa della L.R. n. 24/1985 per le sottozone E2.

Annessi rustici

È ammessa la costruzione di annessi rustici secondo le norme dell'art.6 della L.R. 24/1985, con le seguenti ulteriori prescrizioni.

a) Rapporto di copertura

Le superfici lorde massime per la realizzazione di annessi rustici in queste aree, sono le seguenti:

- 2,5% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 100 mq., per aziende di superficie inferiore a 2 ha;

- 2% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 250 mq., per aziende di superficie compresa tra 2 e 5 ha;
- 1,5% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 500 mq., per aziende di superficie compresa tra 5 e 10 ha;
- 1% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 1000 mq., per aziende di superficie superiore a 10 ha.

Per la realizzazione degli annessi sopracitati dovrà essere sempre e comunque presentata una perizia tecnico economica asseverata da cui risulti l'idoneità tecnica e la convenienza economica dell'intervento.

La superficie lorda di pavimento degli annessi rustici di nuova costruzione non può superare per le specifiche strutture i valori soprariportati, il superamento del rapporto di copertura del 5% può avvenire a seguito di apposita certificazione I.P.A. ai sensi dell'art.6 della L.R. 24/85; il superamento del rapporto di copertura con valori compresi tra l'1% ed il 5% può avvenire solo su presentazione di perizia tecnico agronomica asseverata da cui risulti l'idoneità tecnica e la convenienza economica dell'intervento e che la superficie costituente il fondo rustico sia di proprietà del richiedente.

b) Distanze per:

b/1) Annessi rustici

- distanze dai confini di proprietà, Dc = 5 mt.;
- distanze dai fabbricati, Df = 10 mt.

b/2) Allevamenti non intensivi

- distanze dai confini di proprietà, Dc = 25 mt.;
- distanza dagli edifici residenziali extra proprietà, Df = 50 mt.;
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà, Df = 10 mt., che possono essere ridotti a 5 mt. se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza, né a ricovero animali. Sono fatte salve maggiori distanze se richieste dall'ULSS.

c) Altezze massime:

Altezza massima mt. 7,50 fuori terra, oppure in allineamento verticale con gli edifici esistenti se di altezza superiore, e, in ogni caso, non superiore agli edifici di interesse storico-ambientale presenti nell'aggregato abitativo.

Art. 30 - ZONE AGRICOLE (E/3)

Comprendono le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo - produttivi e per altre destinazioni.

E' ammessa l'attività di compostaggio dei rifiuti vegetali.

Case di abitazione

All'interno della sottozona E3 sono consentiti gli interventi di cui agli artt.3, 4, 5, 6 e 7 della L.R. 24/85, nel rispetto delle presenti norme:

- la nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dell'aggregato abitativo come definito all'art.2 della legge citata;
- dovrà essere conseguente per orientamento, dimensioni, caratteristiche e tipologia edilizia a quella dei manufatti di interesse ambientale limitrofi. A questo fine il Capo Ufficio Tecnico del Comune., sentita la C.E.C., può imporre il rispetto di allineamenti, di limiti d'altezza in parziale deroga dalle presenti norme.

Annessi rustici

È ammessa la costruzione di annessi rustici ed allevamenti non industriali, secondo le norme dell'art.6 della L.R. 24/1985, con le seguenti ulteriori prescrizioni.

La realizzazione di nuovi annessi rustici è ammessa in aderenza ad edifici già esistenti.

Per le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Rapporto di copertura:

Le superfici lorde massime degli annessi rustici in queste aree, sono i le seguenti:

- 2% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 100 mq., per aziende di superficie inferiore a 2 ha;
- 1,5% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 250 mq., per aziende di superficie compresa tra 2 e 5 ha;
- 1% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 500 mq., per aziende di superficie compresa tra 5 e 10 ha;
- 0,5% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 1000 mq., per aziende di superficie superiore a 10 ha.

Per la realizzazione degli annessi sopracitati dovrà essere sempre e comunque presentata una perizia tecnico economica asseverata da cui risulti l' idoneità tecnica e la convenienza economica dell'intervento.

La superficie lorda di pavimento degli annessi rustici di nuova costruzione non può superare per le specifiche strutture i valori soprariportati, il superamento del rapporto di copertura del 5% può avvenire a seguito di apposita certificazione I.P.A. ai sensi dell'art.6 della L.R. 24/85; il superamento del rapporto di copertura con valori compresi tra l'1% ed il 5% può avvenire solo su presentazione di perizia tecnico agronomica asseverata da cui risulti l' idoneità tecnica e la convenienza economica dell'intervento. e che la superficie costituente il fondo rustico sia di proprietà del richiedente

b) Distanze:

Le distanze per gli allevamenti intensivi devono rispettare la DGR n. 7949/1989, nonché i seguenti limiti:

b/1) Annessi rustici:

- distanze dai confini di proprietà, Dc = 5 mt.;
- distanze dai fabbricati, Df = 10 mt.

b/2) Allevamenti non industriali:

- distanze dai confini di proprietà, Dc = 25 mt.;
- distanze dagli edifici residenziali extra proprietà, Df = 50 mt.;
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà, Df = 10 mt., che possono essere ridotti a 5 mt. se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza, né a ricovero animali. Sono fatte salve maggiori distanze richieste dall'ULSS.

c) Altezza

Altezza massima mt. 7,50 fuori terra, oppure in allineamento verticale con gli edifici esistenti se di altezza superiore, e, in ogni caso, non superiore agli edifici di interesse storico-ambientale presenti nell'aggregato abitativo.

Art. 31 - ZONE AGRICOLE (E/4)

INDIVIDUAZIONE

Comprendono le aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.

DESTINAZIONI D'USO

Oltre alle destinazioni d'uso previste dall'art. 27 per le ZTO E, sono altresì ammesse le destinazioni d'uso previste dall'art. 17 comma 2° per le zone residenziali, con l'esclusione dei punti e), g), h), l).

MODALITÀ D'INTERVENTO

CASE PER ABITAZIONE

Per gli edifici residenziali esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione ed ampliamento, fino a raggiungere un volume massimo di 800 mc. compreso l'esistente; nonché la demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, secondo le norme previste dall'art.4 della L.R. 24/1985.

Sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle norme previste per le zone C/1.s

CAPO V - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 32 - IMPIANTI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE COLLETTIVO

INDIVIDUAZIONE

Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature, infrastrutture e impianti pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo, secondo le seguenti tipologie:

opere di urbanizzazione primaria e secondaria come definite dal combinato disposto dall'articolo 4 della L.N. 847/1964 e degli articoli 3,4 e 5 del D.M. n. 1444/1968 quali :

- aree per l'istruzione : asili nido; scuole materne, scuole dell'obbligo;
- attrezzature di interesse comune : religiose, culturali, sociali; assistenziali, sanitarie; amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- parcheggi;
- attrezzature di servizio al trasporto;
- attrezzature tecnologiche e per l'igiene pubblica;
- infrastrutture per la viabilità.

Tali zone sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti.

L'Amministrazione Comunale può consentire con apposita convenzione l'esecuzione da parte di privati e loro associazioni a condizione che sia adeguatamente garantito nella forma e nella sostanza il perseguimento delle finalità proprie della zona e la fruizione pubblica degli impianti.

DESTINAZIONI D'USO

Al loro interno sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e nella misura strettamente necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti per un max di 500 mc limitatamente agli impianti sportivi Fc.

La disciplina delle funzioni e dei parametri di intervento è definita, con riferimento al livello e al tipo di servizio erogato, ai successivi articoli.

MODALITA' D'INTERVENTO

Ove non diversamente specificato il PRG si attua a mezzo di IED; sono ammesse tutte le categorie di intervento, salvo specifiche prescrizioni riportate nei successivi articoli.

Art. 33 - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE A LIVELLO COMUNALE (F)

Comprendono le aree destinate alle attrezzature e agli impianti pubblici e privati a livello comunale.

Le funzioni specifiche sono definite dal punto 5 dell'articolo 4 del D.M. n.1444/1968, in rapporto ad esse si applicano le prescrizioni di seguito riportate:

Aree per l'istruzione (Fa)

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

Le modalità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie agli edifici scolastici risultano definite dal D.M. 18.12.75 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica".

Per attrezzature e parametri che non risultino normati dal suddetto D.M. si osserverà:

- If = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq
- per le attrezzature esistenti anteriormente alla emanazione del D.M. 18.12.1975, i parametri di cui sopra sono incrementati del 50%;

- altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque i seguenti limiti massimi:
- H = altezza massima, 12,50 ml.
- Dc = distanza dai confini = metà dell'altezza, con minimo di 5 ml.

Aree per attrezzature di interesse comune (Fb)

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L. 847/1964, articolo 4, lettere c) d) e) g) del secondo comma.

Si applicano i medesimi parametri di cui alle zone (Fa)..

Aree a verde pubblico ed a parco (Fc)

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, articolo 4, lettera f), h) del secondo comma.

Per le aree a verde pubblico e a parco sono ammessi solo:

chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini, con esclusione di attrezzature o campi sportivi.

Qualsiasi costruzione si rendesse inderogabilmente necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà essere opportunamente ambientata.

Per le aree per il gioco e lo sport i parametri da osservarsi sono:

- If = indice di utilizzazione fondiaria = 0,8 mq/mq di cui non più del 30% per attrezzature coperte.

- Rc = rapporto di copertura = 40%; le sistemazioni a parcheggi e ad altre superfici pavimentate non dovranno interessare più del 10% dell'area;

Per impianti esistenti anteriormente alla adozione del PRG i parametri di cui sopra sono aumentati del 50%.

ZTO Fc/1 - Aree destinate a parco naturalistico urbano.

Sono ammessi solo :

servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini con esclusione di attrezzature o campi sportivi.

Qualsiasi costruzione si rendesse inderogabilmente necessaria per impianti tecnologici, dovrà essere opportunamente ambientata.

ZTO Fc/10 – Zona agricola speciale a parco.

La realizzazione del parco viene disciplinata in conformità alla L. R. n. 40 ed alle disposizioni della C.T.R. e della Giunta Regionale espresse nella delibera 233 del 02.02.2001.

Aree a parcheggi (Fd)

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L.122/1989.

I parcheggi sono da realizzarsi ad unico livello corrispondente al piano di campagna; nelle zone residenziali possono essere realizzati anche su diversi livelli.

Aree per l'installazione di attrezzature ed apparecchi di teleradiocomunicazioni (F5)

Sono aree per l'installazione di strutture ed apparecchi per teleradiocomunicazioni e dedicate prevalentemente al servizio della telefonia cellulare.

In tali aree è ammessa l'installazione delle predette attrezzature a condizione che i valori di esposizione ai campi elettromagnetici non superano quanto stabilito dal D.M. del 10.09.1998 n.381 o altra normativa nel frattempo intervenuta.

Il mantenimento di dette strutture è vincolato alla verifica annuale di intensità dei campi elettromagnetici, eseguiti a cura e spese dell'ente gestore, in un ambito che raggiunga almeno gli edifici residenziali più vicini alle strutture. I campi elettromagnetici così misurati dovranno essere al di sotto dei valori di cautela stabiliti dal Protocollo di Valutazione Preventiva delle stazioni radio-base per telefonia cellulare predisposto dall'ARPAV.

Il superamento dei limiti previsti comporterà il risanamento degli impianti nel termine di trenta giorni. In caso d'inottemperanza l'Autorità preposta, emanerà il provvedimento di divieto d'utilizzo dell'impianto secondo il D.G.R. del 29.12.98 n.5268 e, se necessario, potrà intervenire direttamente il Sindaco ai sensi dell'art.38 della L.142/1990.

Le modalità di utilizzo dell'area sono assoggettate ad apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

All'area andranno applicati i seguenti parametri:

- altezza massima del supporto per le antenne m 35;
- distanza dalle strade m 5,00;
- distanza dai confini m 5,00, distanze inferiori sono ammesse con apposita autorizzazione della proprietà confinante registrata e trascritta;
- l'area di pertinenza delle attrezzature dovrà essere recintata con rete metallica plastificata di altezza pari a ml 2.00 e ritzi metallici a T e comunque dovrà essere accessibile al solo personale preposto dall'Ente gestore;
- le infrastrutture dovranno essere mascherate con alberi ad alto fusto di altezza minima all'impianto pari a m 6,00 e siepi di arbusti a copertura della fascia più bassa;
- è vietata la pavimentazione di qualsiasi area scoperta.
- è ammessa l'installazione di strutture per l'alloggio di impianti tecnologici per un volume massimo di mc 25 ed altezza massima di ml 2.50. In questa struttura non deve permanere, nemmeno saltuariamente, personale preposto al funzionamento degli impianti;
- l'intera struttura dovrà essere mascherata da alberatura ad alto fusto e siepi inferiori.

(articolo modificato con Variante al P.R.G. n. 3)

Art. 34 - ZONE PER LA VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALE

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

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

Le fasce di rispetto stradale comprendono le aree vincolate ai sensi del DM 1404/1968.

In queste aree sono consentite oltre alle opere stradali interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.

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

Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale l'ampliamento, ammesso in base agli indici di edificabilità, può essere realizzato a condizione che non sopravvanti verso il fronte stradale. Per i citati edifici sono pertanto ammessi sopraelevazioni ed ampliamenti sul retro dell'edificio esistente previa autorizzazione dell'Ente proprietario della strada. Ampliamenti laterali saranno ammessi se contenuti entro il 50% dello sviluppo frontestrada dell'edificio esistente previa autorizzazione dell'Ente proprietario della strada.

(articolo modificato con Varianti al P.R.G. n. 5 e n. 7)

Art. 34 Bis - PARCO FAUNISTICO "CAPPELLER"

Rappresenta una zona privata nell'ambito della quale vengono ospitate alcune specie animali, indigene e non. A tal fine si consente la realizzazione degli interventi edilizi funzionali alla permanenza degli animali medesimi: gabbie, ripari coperti anche chiusi sui lati, purchè destinati esclusivamente ad ospitare gli animali, ambientazioni anche con costruzione di piattaforme e basi apposite, recinzioni (queste costruzioni non configurano volumi urbanisticamente computabili). Si prevede la possibilità di edificare appositi contenitori edilizi a servizio degli animali e dei visitatori; fino ad una percentuale di superficie coperta, riferita al totale dell'area di proprietà, pari al 4%. Gli edifici non potranno superare l'altezza di ml. 4,00 all'intradosso della copertura e dovranno rispettare le seguenti distanze: dai confini di proprietà ml. 5,00; dalle strade ml. 10,00. L'intera area dovrà essere adeguatamente infrastrutturata al fine di garantire le opportune condizioni igienico-sanitarie sia per gli animali che per i visitatori. Gli spazi aperti e anche quelli non coperti destinati agli animali dovranno essere mantenuti curati nelle loro valenze arboree, arbustive e d erbacee. Le superfici lastricate impermeabili dovranno essere ridotte al minimo possibile. Non è ammessa alcuna edificazione a fini residenziali."

E' consentita la realizzazione di un edificio residenziale per l'alloggio del custode di cubatura massima fuori terra pari a 500 mc.

(articolo modificato con Variante al P.R.G. n. 2)

TITOLO

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - DEROGHE

Art. 35 - DEROGHE

Il Capo Ufficio Tecnico del Comune, ai sensi dell'articolo 80 della L.R. n. 61/1985, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme delle presenti Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona e la variazione non sia superiore al 50% dei parametri edificatori.



ADEGUAMENTO AL VOTO REGIONALE (integrazione puntuale)

1 – (Osservazione n. 37/38) “ La ditta proprietaria dà la sua disponibilità ad una eventuale CONVENZIONE con l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE per la cessione dell'area a condizioni da definire, ad una eventuale esecuzione di opere a scorporo degli oneri.”

2 – (Osservazione n. 3) “Il contenuto dell'Osservazione risulta soddisfatto nell'ambito del nuovo P.R.G., senza con ciò dover comportare un cambio sulla destinazione d'uso del fondo. Appare condivisibile, invece, la valutazione della mancata funzionalità alla conduzione del fondo, per cui si determina l'accogliabilità della decretazione di un uso di tipo residenziale dell'intero edificato, che comunque rimane agricolo.”

3 – (Osservazione n. 96) “attribuire all'immobile dello scrivente un bonus in termini di volume realizzabile, pari a 420 mc, sufficiente a realizzare quanto richiesto, con la eventuale e contestuale possibilità di intervenire con IED.”

5-6 – (vedi regione) zto “...stralciate e riclassificate come attività produttive da confermare secondo la normativa del PRG vigente ”

7 – (vedi regione) “Zona Fc – zona attrezzata a parco, per il gioco e lo sport in località Le Basse; la parte evidenziata è situata all'esterno del sistema arginale del F. Brenta, entro la piana di divagazione attuale del corso d'acqua. Nel settore considerato deve essere vietata la realizzazione di qualsiasi struttura fissa.”

8 - (vedi regione) “All'interno della zona D1.1 – produttiva di completamento è presente una piccola area bonificata attraverso un parziale riempimento per la realizzazione di un laghetto. Questo limitato settore va escluso da interventi edificatori.”

9 – (Osservazione n. 18) “Dovrà altresì essere realizzato un unico accesso carraio alla sede viaria.”

10 – (Osservazione 44) “La costruzione in conformità a quanto richiesto, dovrà essere pilastrata (in muratura di laterizio a vista), aperta in modo tale da formare un portico affacciato sulle pertinenze esterne con destinazione d'uso “garage”, la copertura dovrà avere struttura portante in legno e manto in coppi tradizionale a canale in laterizio.”

11 – (Osservazione 45) è ammesso “...un ampliamento in misura non superiore al 20% del volume esistente alla data di adozione del nuovo PRG, in conformità all'art. 18 delle N.T.A.”

12 – (Osservazione n. 51) “...concessione dell'aumento del 20% della volumetria esistente al fine, manifestato nell'osservazione, di ricomporre la precarietà architettonica esistente.”

13 – (vedi regione) “Per tutte le aree soggette a edificazione o ad attività anche diverse dalla residenza dovrà essere osservato in materia di fasce di rispetto quanto previsto dalla vigente normativa statale e regionale e relativa direttiva in data 11.4.2000 in materia di prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti.”

14 – (vedi regione) “...per tutte le zto E1 non ricadenti all'interno dell'ambito per l'istituzione del Parco del Medio Corso del Brenta vale la normativa relativa alla LR n. 24/1985 precisando che le altezze massima degli annessi rustici non devono essere superiori a 6,5 mt.”

15 – (osservazione 1/2001) “Su presentazione di adeguato progetto, si ritiene ammissibile la parziale realizzazione di interventi di tipo RTE/2”.

16 – (osservazione 8/2001) “I nuovi interventi siano compatibili con il contesto agricolo”.

17 – (osservazione 16/2001) “...L'area va intesa in senso unitario e la volumetria presente determina un vincolo su tutto il fondo. La conseguenza, sulla base dei dati forniti dallo stesso osservante, è di una saturazione dell'area.

In merito al secondo punto si precisa che il grado di intervento non deve considerarsi esteso a tutta l'area, tuttavia, appare appropriato, trattandosi di manufatti e spazi pertinenziali ad un edificio con valenze

architettoniche ed ambientali di pregio, porre una particolare attenzione all'utilizzo e al recupero di tali strutture".

18 – (osservazione 25/2001) "...Il nuovo fabbricato ad uso residenziale, sarà realizzato in conformità con le indicazioni normative del piano adottato per le zone A2 e A3. La sagoma limite dovrà avere distanze tra fabbricati pari a 10 m o a confine in contiguità con altri immobili, dalle strade 7,5 metri, con una distanza minima dai confini pari a 5 m. Numero massimo di piani fuori terra pari a due".

19 – (osservazione 74/2001) "...il porticato dovrà essere realizzato in adiacenza al fabbricato residenziale esterno, avente le stesse caratteristiche costruttive della preesistenza ed una superficie massima di mq 75".

20 – (osservazione 78/2001) "...in riferimento alla precedente integrazione puntuale n. 10 potrà inoltre essere realizzato un vano interrato ad uso ripostiglio sotto il sedime del già approvato garage accessorio all'edificio principale".

21 – (osservazione 66/2001) si individua "...una unità minima di intervento" del piano di recupero "coincidente con la proprietà" Foglio 2°- mappale 627 "e comunque sottoposta a strumento urbanistico attuativo".

Variante n. 2/2005 _ DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE n. 804 del 8 aprile 2008

22 – (Var. n. 31) "Ampliamento della z.t.o. B1/3 in ragione di 699 mq.... Contestualmente si prevede la demolizione senza ricostruzione di due precarie costruzioni accessorie alla residenza", indicate in planimetria con grado di protezione 4.

Variante n. 4/2005 _ DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE n. 805 del 8 aprile 2008

23 – (Var. n. 4) "Completamento della z.t.o. C1.1/23....L'ampliamento di zona è di mq 706 e su di essa è costituito un ambito, A, all'interno del quale gli interventi edificatori sono subordinati alla sottoscrizione di apposita convenzione con l'A.C. per la realizzazione del parcheggio Fd/18, di mq 709".

24 – (Var. n. 18) "La modifica n.18 (ampliamento della z.t.o. C1.3/1) è ammissibile con volume massimo di 600 mc perché è ubicata in un contesto agricolo tipico della campagna veneta che è caratterizzata dalla presenza, nell'intorno della zona, di residenze con volumetria ridotta e necessaria alle esigenze della conduzione del fondo".

25 – (Var. n. 20) "Ampliamento della z.t.o. C1.2/13.... E' stato costituito un ambito, A, all'interno del quale gli interventi edificatori sono subordinati alla sottoscrizione di apposita convenzione con l'A.C. per la realizzazione del parcheggio Fd/20 di mq 518".

26 – (Var. n. 23) "La modifica n.23 è riclassificata C2, con i parametri della C1s/12, per la quale è richiesto lo strumento urbanistico attuativo", z.t.o. C2/8.

27 – (Var. n. 33) "Nella z.t.o. C1.3/16 viene ammesso l'intervento edilizio diretto in luogo dell'intervento subordinato a P.d.R. e si prevede una lieve modifica della viabilità all'incrocio tra via Bassanese e via Monte Pasubio con aumento della zona sopraccitata oltre che il recepimento del frazionamento per la realizzazione della rotonda".

28 – (Osservazione 4) z.t.o. C2/8 "... le aree Fd 22 ed Fd 23, pur confermate nella loro destinazione e dimensione, concorrono in termini di indice fondiario".

29 – (Osservazione 5) z.t.o. C1.2/1, nel piano di recupero "... dovrà essere prevista la realizzazione di un marciapiede pubblico su via Vivaldi e via Sole a fronte di eventuali deroghe alle distanze degli edifici dalle stesse vie".

30 – (Osservazione 8) "... l'ampliamento verso ovest della zona C1s/17 è, dal punto di vista volumetrico, autonomamente utilizzabile", ovvero i lotti contermini volumetricamente più che saturi non concorrono a limitare la capacità edificatoria dell'ampliamento, mappale 269.

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - FUNZIONI ED EFFICACIA DEL PRG

Art. 1 - Elaborati del PRG	pag.	1
Art. 2 - Modalità di attuazione del PRG	pag.	1

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI

Art. 3 - Indici urbanistici	pag.	1
Art. 4 - Indici edilizi	pag.	2
Art. 5 - Vincoli sulla superficie fondiaria	pag.	4
Art. 6 - Distanze minime tra i fabbricati (Df)	pag.	4
Art. 7 - Distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade	pag.	4
Art. 8 - Distanze dai confini di proprietà	pag.	5
Art. 9 - Distanze dai corsi d'acqua	pag.	5
Art. 10 - Distanze dei fabbricati da particolari manufatti	pag.	5
Art. 11 - Dotazione di spazi pubblici nelle zone di completamento	pag.	5
Art. 12 - Dotazione di spazi pubblici nelle zone di espansione	pag.	6
Art. 13 - Modalità per il conseguimento degli spazi pubblici	pag.	6
Art. 13 Bis – Monetizzazione degli standard	pag.	6
Art. 14 - Parcheggi privati	pag.	7

TITOLO II – ZONIZZAZIONE

CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 15 - Zonizzazione funzionale	pag.	8
Art. 16 – Tipologie architettoniche	pag.	9

CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 17 - Disposizioni generali nelle zone per insediamenti residenziali	pag.	10
Art. 18 - Zone storiche o di rilevanza ai fini socio economici aggregativi (A)	pag.	10
Art. 19 - Edifici di interesse storico-ambientale	pag.	12
Art. 20 - Ambiti di tutela	pag.	13
Art. 21 - Zone (B)-(C/1)-(C/1.S)	pag.	13
Art. 22 - Zone residenziali di espansione (C/2)	pag.	15
Art. 22 Bis – Zone a verde privato	pag.	15

CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)

Art. 23 - Disposizioni generali per le zone per insediamenti produttivi (D)	pag.	16
Art. 24 - Zone per insediamenti produttivi artigianali ed industriali (D/1)	pag.	17
Art. 25 - Zone per insediamenti commerciali, direzionali, artigianali parzialmente edificate (D/2.1)	pag.	18
Art. 26 - Zone per insediamenti commerciali e direzionali (D/2.2)	pag.	18
Art. 27 – Zone per insediamenti agroindustriali (D/3)	pag.	19

CAPO IV - ZONE AGRICOLE (E)

Art. 28 - Disposizioni generali per le zone agricole	pag.	19
Art. 29 - Zone agricole (E/2)	pag.	21
Art. 30 - Zone agricole (E/3)	pag.	22
Art. 31 - Zone agricole (E/4)	pag.	23

CAPO V - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 32 - Impianti pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo	pag.	24
Art. 33 - Zone per attrezzature di servizio a livello comunale (F)	pag.	24
Art. 34 - Zone per la viabilità e fasce di rispetto stradale	pag.	26
Art. 34 Bis – Parco faunistico “Cappeller”	pag.	26

TITOLO III

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - DEROGHE

Art. 35 - Deroghe	pag.	27
-------------------	------	----