

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI PADOVA

**COMUNE DI
GALZIGNANO TERME**

***PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE GENERALE***

***NORME TECNICHE
D'ATTUAZIONE***

Aggiornato alla Delibera della Giunta Regionale del Veneto, n. 2484 del 2000

Aggiornato alla Delibera della Giunta Regionale del Veneto, n. 592 del 2004

Galzignano Terme, aprile 2004

CAPO I

NORME GENERALI

ART. 1. CONCORSO NORMATIVO DI INQUADRAMENTO.

Il Piano Regolatore Generale - d'ora innanzi denominato P.R.G. - del quale le presenti Norme Tecniche di Attuazione - d'ora innanzi denominate N.T.A. - sono parte integrante, opera in riferimento alle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia urbanistica e alla strumentazione pianificatoria di ordine superiore generale e settoriale. Concerne la disciplina dell'uso del territorio comunale e la salvaguardia attiva delle sue risorse ambientali, storiche ed architettoniche.

Considerata la specificità territoriale del Comune, esso agisce secondo le direttive delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, in particolare con riferimento all'articolo 10 "Direttive per le zone soggette a rischio idraulico", oltre a quelle degli strumenti settoriali od attuativi quali: il Piano Regionale di Risanamento delle Acque, il Piano Regionale di Smaltimento dei Rifiuti, il Piano Regionale per l'Attività di Cava, nonché della restante strumentazione regionale di settore qualora competente, anche se non esplicitamente menzionata in questa sede.

Il P.R.G. è inteso secondo i principi del miglioramento delle condizioni di vita dei residenti e dello sviluppo armonico delle risorse antropiche e naturali presenti nel territorio comunale, inoltre è finalizzato a fornire il quadro di riferimento per gli interventi di carattere pubblico e privato aventi valenza territoriale, urbanistica, edilizia ed ambientale.

ART. 2. VALIDITA' DEL P.R.G. ED AMBITO DI APPLICAZIONE.

Il P.R.G. ha effetto - ai sensi della legislazione nazionale vigente ed in particolare della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni, nonché della legislazione regionale vigente in materia - sull'intero territorio comunale, in ogni sua parte, in modo articolato a seconda delle zone e delle funzioni con esse compatibili, attraverso le N.T.A. contenute nel presente testo ed ha efficacia illimitata in termini temporali, pur essendo sottoposto a verifica almeno decennale.

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, nelle modificazioni e negli ampliamenti di qualsiasi entità e natura, nonché nell'uso e nella trasformazione del patrimonio ambientale, devono essere rispettate le prescrizioni generali e particolari di seguito riportate, così come in ogni forma di intervento che abbia effetti di carattere territoriale ed urbanistico.

ART. 3. ELABORATI DEL P.R.G..

Sono elementi costitutivi del P.R.G., oltre alle tavole di analisi predisposte come da indicazione regionale, le tavole e gli elaborati normativi di seguito indicati:

- Tav. 13.1.a P.R.G. Intero territorio comunale (parte Ovest) scala 1: 5.000.
- Tav. 13.1 .b P.R.G. Intero territorio comunale (parte Est) scala 1: 5.000.
- Tav. 13.2. P.R.G. Intero territorio comunale con le reti tecnologiche scala 1:5.000.
- Tav. 13.3.1 P.R.G. Zone significative: Galzignano capoluogo (parte Ovest) scala 1:2.000.
- Tav. 13.3.2 P.R.G. Zone significative: Galzignano capoluogo (parte Est) scala 1:2.000.
- Tav. 13.3.3 P.R.G. Zone significative: Valsanzibio scala 1: 2.000.
- Tav. 14. Verifica del dimensionamento.
- Norme Tecniche di Attuazione.
- Regolamento Edilizio.

Qualora vi possa essere contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni espresse da quelli a scala con denominatore minore.

ART. 4. FINALITA' DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

Le finalità delle N.T.A. del P.R.G. si conformano alle disposizioni legislative e programmatiche di carattere nazionale e regionale, nonché ai contenuti espressi al precedente articolo 1.

In particolare, esse sono intese a disciplinare e normare tutti gli interventi urbanistici, edilizi ed ambientali previsti dal presente P.R.G.

ART. 5. PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI DI RIFERIMENTO.

Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale

fanno ricorso ai parametri e agli indici di seguito definiti.

- 1) Superficie territoriale: corrisponde ad un'area appartenente ad una Zona Territoriale Omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo. Viene misurata al netto delle sedi destinate alla viabilità di P.R.G.. Viene espressa in Ettari (Ha).
- 2) Superficie fondiaria: corrisponde ad un'area appartenente ad una Zona Territoriale Omogenea sulla quale il P.R.G. si attua mediante Intervento Edilizio Diretto. Viene misurata al netto delle superfici destinate alla viabilità esistente e di progetto, nonché delle superfici destinate a standard urbanistici. Viene espressa in metri quadrati (mq.).
- 3) Superficie utile: corrisponde alla somma delle superfici di pavimento di tutti i piani, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne e ascensori, logge, balconi e porticati. Viene espressa in metri quadrati (mq.).
- 4) Superficie coperta: corrisponde alla superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra. Non concorrono alla sua formazione gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi caratterizzati da una sporgenza che non superi i ml. 1,20, nonché le scale aperte. Viene espressa in metri quadrati (mq.).
- 5) Volume degli edifici: corrisponde alla volumetria del solido emergente dal piano di campagna, ricavabile moltiplicando la superficie coperta per l'altezza. Qualora il lotto risulti prospiciente ad una strada pubblica o privata ad uso pubblico, la quota del piano di campagna viene sostituita da quella corrispondente al valore medio dell'asse stradale per il tratto fronteggiante il lotto.

Vengono detratti i seguenti elementi:

- 1) le murature perimetrali dell'edificio e lo spessore dei solai, compresi i pavimenti, per le parti eccedenti i cm. 25;
- 2) i portici di qualsiasi altezza e profondità per un massimo del 20% della superficie coperta;
- 3) le logge, i camini, gli abbaini, le tettoie, le pensiline, i pergolati, i percorsi pedonali coperti.

Tali detrazioni saranno applicabili quando la rispettiva quantità complessiva, misurata vuoto per pieno, non superi il 25% (venticinque per cento) del volume dell'edificio. In caso contrario i volumi dei sopraelencati elementi vengono interamente conteggiati.

Viene espresso in metri cubi (mc.).

- 6) Altezza degli edifici: corrisponde alla differenza fra la quota del piano di campagna e quella dell'intradosso dell'imposta del solaio dell'ultimo piano abitabile. In caso di coperture inclinate a vista si computa la media fra l'altezza minima e quella massima dell'ultimo piano abitabile o praticabile.

Viene espressa in metri lineari (ml.).

7) Piano di campagna: corrisponde al livello naturale dei luoghi prima di eventuali trasformazioni morfologiche prodotte da parte dell'uomo, escluse quelle conseguenti all'attività agricola.

8) Volumi tecnici: sono considerati volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente ad ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile e che non possono essere sistemati all'interno dei volumi utili.

9) indice di copertura: è il rapporto percentuale tra la superficie coperta degli edifici e la superficie fondiaria del lotto ad essa corrispondente. Viene espresso in mq./mq..

10) Densità territoriale: corrisponde al rapporto tra la somma dei volumi di tutti gli edifici esistenti e ammissibili e la superficie territoriale sulla quale insistono. Viene espressa in mc./mq..

11) Densità fondiaria: è il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente. Viene espressa in mc./mq..

12) Distacco tra gli edifici: corrisponde alla distanza misurata in proiezione orizzontale tra i volumi fabbricati o corpi di fabbrica fra loro prospicienti. Tale distanza è quella minima misurata dal paramento esterno dei volumi degli edifici corrispondente alla superficie coperta. Viene espressa in metri lineari (ml.).

13) Distacchi tra edifici e i corpi di fabbrica dello stesso edificio: nelle zone residenziali di tipo "A" i distacchi tra gli edifici non devono essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di eventuali costruzioni aggiuntive prive di valore storico, artistico e ambientale.

14) Distanza dai confini: corrisponde alla distanza misurata in proiezione orizzontale tra gli edifici ed i confini di proprietà. Tale distanza è misurata dal paramento esterno dei volumi degli edifici corrispondente alla superficie coperta, rispetto al confine di proprietà. Viene espressa in metri lineari (ml.).

15) Distanza dai limiti di zona: non vengono considerati ai fini delle determinazioni relative al computo delle distanze.

16) Distanza dalle strade: corrisponde alla distanza misurata in proiezione orizzontale tra gli edifici ed il confine degli spazi pubblici e di uso pubblico (strade, piazze, scarpate di fossi, zone verdi, marciapiedi, ecc.). Tale distanza è misurata dal paramento esterno dei volumi degli edifici, corrispondente alla superficie coperta, al confine degli spazi pubblici. Viene espressa in metri lineari (ml.).

17) Numero dei piani: corrisponde al numero dei piani fuori terra dell'edificio, compreso

l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda). Dal computo viene escluso il sottotetto qualora interamente composto da locali destinati a soffitta o ad altro uso accessorio.

18) Opere di urbanizzazione primaria: corrispondono a:

- a) le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- b) gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, rilevando che l'entità minima prescritta di 1 mq. per 10 mc. è inerente ai parcheggi privati da non cedere al Comune;
- c) la fognatura, cioè i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed ai relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- d) la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e dalle relative opere per la captazione, il sollevamento, ecc., nonché dai necessari condotti di allacciamento alla rete principale urbana;
- e) la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali, comprese le cabine secondarie;
- f) la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti di allacciamento
- g) la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche ad uso degli edifici;
- h) la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- i) gli spazi di verde attrezzato con alberature ed eventuali attrezzature.

19) Opere di urbanizzazione secondaria: corrispondono a:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) gli impianti sportivi di quartiere;
- g) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- h) le aree verdi di quartiere.

A queste va aggiunta ogni altra attrezzatura, di interesse pubblico comunale ed intercomunale, prevista dal P.R.G..

20) Alberature stradali: corrispondono alle alberature presenti lungo gli assi viari.

- 21) Quinte per la schermatura dei manufatti: corrispondono a alberi, arbusti, siepi, disposti a filare, atti a mascherare o proteggere i manufatti.
- 22) Alberature di fossi, corsi d'acqua e sorgenti: sono costituiti dalla vegetazione ripariale spontanea o da piantumazioni agrarie.
- 23) Siepi per confini: si tratta delle siepi interpoderali.

ART. 6. IDENTIFICAZIONE DEL PARAMETRO URBANISTICO RELATIVO ALLE DISTANZE.

1) Distanze minime tra i fabbricati.

Nelle zone residenziali di interesse architettonico e ambientale (Z.T.O. A), per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra 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, salvo particolari disposizioni, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.

La disposizione di cui al secondo comma si applica qualora si abbia anche una sola parete finestrata, ma solo nel caso di prospezione diretta tra pareti.

I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure, anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

2) Distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade.

All'interno dei centri abitati e salvo specifiche disposizioni, le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 e i ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista, con un minimo di 5 ml..

E' ammessa la costruzione a confine di proprietà se sul confine stesso preesista una parete o parte di parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

4) Modalità di calcolo.

a) Le distanze dai confini si misurano dai muri d'ambito e da eventuali pilastrature di portici.

b) Per distanza fra corpi di fabbrica che si fronteggiano si intende la minore fra quelle risultanti dalla proiezione ortogonale sulle varie fronti di ognuno dei due fabbricati sull'altro.

5) Sono ammesse distanze inferiori nel caso di Piano Urbanistico Attuativo con previsioni planovolumetriche.

ART. 7. DENSITA' EDILIZIE.

Gli indici volumetrici riportati nella presente normativa sono intesi sempre come indici massimi.

Gli indici volumetrici minimi non possono essere inferiori al 70% degli indici massimi

ART 8. FORME E CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO.

Le forme e le categorie di intervento edilizio previste dal P.R.G. sono le seguenti:

1. Manutenzione ordinaria,
2. Manutenzione straordinaria,
3. Restauro e risanamento conservativo,
4. Ristrutturazione edilizia,
5. Ristrutturazione urbanistica,
6. Ampliamento,
7. Nuova edificazione,
8. Demolizione con ricostruzione,

9. Demolizione senza ricostruzione.

Modalità di applicazione.

Per gli edifici di valore architettonico ed ambientale gli interventi si intendono ammissibili a seconda del relativo grado di protezione, come successivamente specificato.

Per tutti gli altri edifici, gli interventi ammessi sono quelli previsti dal P.R.G. in relazione alla zona urbanistica nella quale essi risultano ricompresi.

Definizioni.

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono Seguenti definizioni.

- Per rinnovo si intende ogni intervento sugli elementi originari atto ad assicurarne la continuità d'uso.

- Per ripristino si intende ogni opera atta a sostituire integralmente, con l'impiego delle stesse tecniche e materiali, elementi irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente.

- Per sostituzione si intende ogni opera atta a sostituire con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari.

- Manutenzione ordinaria. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria 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, così come definite dall'Articolo 31, lettera a) della Legge n. 457/1978. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

a) pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei seguenti elementi singoli dell'edificio: intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture, pavimentazioni esterne, recinzioni, ecc.);

b) sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche dei materiali originari e purché i nuovi materiali siano previsti nella zona dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi in vigore, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni, arredi esterni, ecc.);

c) costruzioni di arredi fissi interni anche con modesti interventi di muratura;

d) spostamento di porte interne o chiusura ed apertura delle medesime;

e) interventi descritti nella Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1918 del 16 gennaio 1977 per edifici produttivi.

in ogni caso, l'esecuzione degli interventi di cui al comma precedente non deve recare pregiudizio

ai requisiti di adattabilità, visibilità o accessibilità previsti dalla Legge n. 13/1989.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti.

Manutenzione straordinaria. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria 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 tecnologici, sempre che non si alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- a) consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, rifacimento dei solai di calpestio, di scale e di coperture;
- b) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni purché le opere non comportino modifiche sostanziali alla situazione planimetrica, salvo il caso di spostamenti per la creazione di servizi (bagni, cucine, ecc.);
- C) opere accessorie su edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volumi e di superfici utili, quali ad esempio: impianto di ascensori, scale di sicurezza, isolamenti termici ed acustici, impianti igienico-sanitari, ecc.;
- d) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- e) sostituzione di intonaci, rivestimenti, tinte, infissi sia interni che esterni, anche con caratteristiche e materiali diversi da quelli preesistenti;
- 1) nuove canne fumarie su pareti esterne.

Qualora sia prevista la sostituzione di parti strutturali dell'edificio in misura superiore al 50% di una singola tipologia di struttura (murature portanti, solai, copertura, ecc.), ovvero qualora venga prevista la modifica della forometria esistente, l'intervento va qualificato come ristrutturazione.

- Restauro e risanamento conservativo. Sono tutti gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurarne 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 con esso compatibili. Tali interventi comprendono: il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi superflui estranei all'organismo edilizio.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- a) il restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi mediante operazioni di risanamento, consolidamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate, di consolidamento delle strutture e, nell'impossibilità di realizzare tali Operazioni adeguatamente dimostrata in sede progettuale, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili;
- b) il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originario dell'edificio e degli originali spazi liberi, quali le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, i chioschi;
- c) la ricostruzione, sulla base di analisi adeguatamente documentate, delle parti di edificio eventualmente crollate o demolite;
- d) l'eliminazione delle superfetazioni.

Sono consentite parziali modifiche sui fronti esterni purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico

- Ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono 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 o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- a) la realizzazione di impianti tecnologici o di servizi igienico-sanitari, anche con modifica dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari;
- b) l'accorpamento, nel fabbricato principale, di volumi pertinenziali; c) la modifica della distribuzione interna dei volumi;
- d) la demolizione di parti anche strutturali dell'edificio preesistente per esigenze di staticità documentate;
- e) l'integrale demolizione dell'edificio esistente e la sua ricostruzione per esigenze di staticità adeguatamente documentate.

- Ristrutturazione urbanistica. E' costituita dagli interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi urbanistici ed edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

La normativa di cui al presente comma, può essere riferita sia ad edifici singoli, sia ad ambiti territoriali più vasti, comprendenti più edifici, anche non compresi nelle zone di ristrutturazione

previste dal P.R.G.

- Ampliamento. Gli interventi di ampliamento consistono in un aumento del volume di un fabbricato esistente e sono equiparati alla nuova edificazione. Possono essere realizzati anche con costruzioni separate, purché di natura pertinenziale in quanto funzionali all'uso del fabbricato principale.
- Nuova edificazione. Gli interventi di nuova edificazione sono rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal P.R.G. con apposite prescrizioni.
- Ricostruzione. Gli interventi di ricostruzione sono rivolti alla riproposizione della sagoma dell'edificio demolito.

ART. 9. STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G..

Il P.R.G. si attua a mezzo di:

- Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.) consistenti nella realizzazione di opere assentibili a mezzo di concessioni ed autorizzazioni edilizie;
- Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.), di iniziativa pubblica o privata.

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica sono:

1. il Piano Particolareggiato (P.P.);
2. il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
3. il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
4. il Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.).

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa privata sono:

1. il Piano di Lottizzazione (P. di L.);
2. il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).

- Strumenti di carattere ambientale:

1. Piano Ambientale per parchi di interesse locale.

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi si applicano obbligatoriamente nelle zone del territorio indicate espressamente nelle tavole del P.R.G. e richiedono una progettazione urbanistica intermedia tra P.R.G. e Intervento Edilizio Diretto.

ART. IO. PARCHEGGI PRIVATI.

Tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso devono reperire spazi per la sosta ed il parcheggio nei seguenti limiti minimi:

- a) per i fabbricati residenziali; un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi di legge;
- b) per edifici artigianali e industriali: mq. 20,00 per ogni 100,00 mq. (o frazione di 100,00 mq.) di superficie utile fuori terra;
- c) per edifici commerciali con superficie netta di pavimento uguale o maggiore di 400,00 mq.: 80,00 mq. ogni 100,00 mq. di superficie netta di pavimento (o frazione di 100,00 mq.);
- d) per edifici commerciali con superficie netta di pavimento inferiore a 400,00 mq.: 90,00 mq. ogni 100,00 mq. di superficie netta di pavimento <o frazione di 100,00
- e) per edifici direzionali e simili: mq. 25,00 ogni 100,00 mq. (o frazione di 100,00 mq.) di costruzione;
- f) per edifici alberghieri: un posto auto ogni camera e comunque non meno di 30,00 mq. ogni 100,00 mq. (o frazione di 100,00 mq.) di costruzione;
- g) per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: 100,00 mq. ogni 100,00 mq. (o frazione di 100,00 mq.) di superficie utile;
- h) per edifici destinati al culto: un metro quadrato di parcheggio ogni metro quadrato di superficie di pavimento ad uso pubblico.

Nel computo della superficie da destinare a parcheggio è compreso lo spazio necessario alla manovra degli automezzi.

Le aree destinate a parcheggi privati - interne, 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 e/o di servitù a richiesta del Comune.

Gli spazi a parcheggio relativi alle singole unità costituiscono pertinenza delle medesime e non possono essere ceduti separatamente.

CAPOII

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI SUL TERRITORIO. CO-ORDINAMENTO URBANISTICO E MODALITA' DI INTERVENTO

ART. 11. DESTINAZIONI DI ZONA PREVISTE DAL P.R.G..

Il territorio comunale, secondo la grafia delle tavole di P.R.G., è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- "A" zone storiche o di rilevanza ai fini socio-economici aggregativi:
- "A1" zone centrali socio-economiche e residenziali ad intervento pubblico e/o privato:
- "B" zone di completamento totalmente o parzialmente edificate:
- "C1" zone destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate:
- "C2" zone destinate a nuovi complessi insediativi inedificate:
- "D1" zone destinate ad attività industriali e artigianali di completamento:
- "D2" zone destinate ad attività industriali e artigianali di nuova formazione:
- "D2b" zone per impianti di distribuzione del carburante per gli autoveicoli:
- Attività produttiva da confermare:
- Attività produttiva da bloccare;
- Attività produttiva da trasferire;
- "E1" aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza ambientale:
- "E2" aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;
- "E3" aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario;
- "E4" nuclei residenziali in zona agricola;

Zone a servizi:

- "Fa" aree per l'istruzione;
- "Fb" aree per attrezzature di interesse comune;
- "Fc" aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport;
- "Fd" aree per parcheggi;
- "Fe" aree per attrezzature ricettive turistiche;
- Vp verde privato;
- Vs zone per le grandi strutture sportive e ricreative private:
- "Z" zone termali con insediamenti terapeutici e ricettivi
- Zone a vincolo cimiteriale;
- Zone a vincolo tecnologico;
- Aree a vincolo forestale idrogeologico;
- Aree a vincolo storico-artistico ex L.1089/1939.

TITOLO I

ZONE RESIDENZIALI

ART. 12. NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI.

Le zone residenziali "A" "B" e "C" sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi primari ad essa connessi. Su tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza, attività commerciali con un massimo di 400 mq. di superficie di vendita, uffici sia privati che pubblici, attrezzature pubbliche e servizi sociali, annessi residenziali (garage, tettoie, depositi, piscine private, impianti sportivi privati), bar, ristoranti, alberghi e pensioni, stazioni di servizio e distributori di carburanti, cinema, garages, attività a carattere artigianale di servizio compatibili con la residenza con una superficie di pavimento non superiore ai mq. 200. Questi fabbricati devono essere realizzati con caratteristiche tali da inserirsi armoniosamente nel tessuto residenziale della zona.

Sono escluse dalle zone residenziali le seguenti destinazioni:

1. le attività artigianali di produzione e/o di servizio di tipo extra urbano che riconducono ad uno dei seguenti casi e/o a casi ad essi assimilabili:

a) che non sia prevista anche l'abitazione del titolare o di uno dei titolari;

b) che producano rumori e/o odori molesti non eliminabili con adeguati accorgimenti tecnologici e quelle non ammesse dall'art. 41 del PTRC;

C) che non siano individuabili, reperendole all'interno della superficie fondiaria, la quota del 10% con destinazione a parcheggio ed un 10% a verde alberato.

2. Le attività commerciali, aventi la superficie di vendita superiore a mq. 400, gli ospedali, i depositi e i magazzini di merci all'ingrosso, gli allevamenti in genere, le industrie, le stalle e le scuderie, i pollai e le porcilaie, le caserme e gli istituti di pena, i mattatoi, i laboratori di confezionamento di carni con l'utilizzo di carni vive.

I depositi, i magazzini all'ingrosso, le attività commerciali all'ingrosso e le industrie già esistenti nelle zone residenziali possono essere conservati, ma, qualora demoliti non potrà essere ammessa la ricostruzione. Ne è comunque ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel contesto degli interventi edificatori a fin residenziali, riguardanti l'esistente come le nuove costruzioni, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni (minialloggi o miniappartamenti come

identificati a sensi di legge) va contenuta fino ad un massimo del 30% dell'entità volumetrica complessivamente rappresentata da ciascun intervento concessionabile.

PARTE I

ZONATERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "A"

ART. 13. FINALITA' NORMATIVEE IDENTIFICAZIONE.

Alle parti del territorio comunale definite come zone residenziali storiche o di identificazione culturale, sociale e funzionale delle aree centrali si applicano le norme dei seguenti articoli.

Le Zone Territoriali Omogenee di tipo "A", così come indicate nelle cartografie 1:5.000 e 1:2.000 del P.R.G., vengono identificate come altrettante zone di degrado, ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

In tutte le Zone "A" è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti senza grado di protezione fino ad un massimo del 20%; così come è ammesso l'accorpamento dei fabbricati esistenti e legittimi semprechè non contrastatino con i caratteri storico ambientali della zona.

Puntualmente, per la Zona "A/4" del Capoluogo si consente l'edificazione fino a 9,80 ml. di altezza al fine di permettere la realizzazione del terzo piano dell'Albergo "Belvedere", fruendo di un massimo di cubatura non superiore al 20% dell'esistente.

Puntualmente, per la Zona "A10" del Capoluogo si prevede l'edificabilità della sola area libera, fino ad un massimo di 1.000 mc .

Puntualmente, per la Zona "A19 del Capoluogo si prevede la facoltà di concentrare la cubatura maturabile in applicazione del 20% consentito in un unico edificio (Villa Bianca).

ART. 14. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'articolo relativo alle Norme generali per le zone residenziali, con la precisazione che per gli edifici esistenti vale quanto previsto dal rispettivo grado di tutela, ove determinato.

ART. 15.ATTUAZIONE.

Su queste parti del territorio comunale l'attuazione del P.R.G. avviene

- a mezzo di Intervento Edilizia Diretto;
- a mezzo di Piano di Recupero.

Gli Interventi Edilizi Diretti sono ammessi in funzione del grado di protezione assegnato agli edifici come specificatamente indicato nella cartografia di P.R.G. e comprendono:

- la manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Nelle zone di degrado, come individuate dal P.R.G., ogni intervento diverso dalla manutenzione straordinaria, dal restauro conservativo e dal consolidamento statico, viene consentito a condizione che venga previsto da un Piano di Recupero. Il Piano di Recupero, oltre alla ristrutturazione edilizia, può prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica.

Dal P.R.G. vengono indicate, qualora previste, le unità minime di intervento.

In tal caso, il progetto unitario deve essere esteso all'intero ambito indicato nelle tavole di P.R.G. Deve, al contempo, rispettare tutte le indicazioni planimetriche distributive e viarie, nonché le localizzazioni di aree a verde e parcheggio contenute nelle tavole di progetto di P.R.G..

ART. 16. INTERVENTI AMMISSIBILI SULL'ESISTENTE EDIFICATO.

Nei grafici di progetto del P.R.G. sono individuati, con apposita simbologia, sugli immobili in relazione al loro valore architettonico e ambientale i gradi di tutela determinati secondo le seguenti categorie:

1. Grado di protezione 1. Edifici di valore storico ed artistico di cui si prevede la conservazione di ogni loro parte, sia esterna che interna.
2. Grado di protezione 2. Edifici di valore storico ed ambientale.
3. Grado di protezione 3. Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale degradati e/o parzialmente ristrutturati.
4. Grado di protezione 4. Edifici privi di valore storico ed ambientale.

5. Grado di protezione 5. Edifici del tipo indicato al punto precedente, ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano in cui risultano collocati.

ART. 17. INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI IN RELAZIONE AL RISPETTIVO GRADO DI PROTEZIONE.

1. Grado di protezione 1. Restauro e risanamento conservativo. Comprende edifici, chiese, palazzi o manufatti che assumono rilevante importanza per pregi di carattere architettonico e ambientale.

Gli interventi ammessi sono:

- a) restauro e risanamento conservativo.
- b) Manutenzione ordinaria come definita all'Articolo 8 limitatamente ai punti a) e b).

2. Grado di protezione 2. Risanamento conservativo. Comprende edifici che fanno parte del tessuto storico ed hanno mantenuto inalterato nel tempo l'impianto volumetrico e l'involucro esterno.

Gli interventi ammessi sono:

- a) restauro e risanamento conservativo,
- b) manutenzione ordinaria,
- c) manutenzione straordinaria come definita all'Articolo 8 limitatamente ai punti a), b) e c).

3. Grado di protezione 3. Ristrutturazione parziale. Comprende fabbricati che fanno parte del tessuto edilizio storico ed hanno mantenuto inalterato nel tempo l'impianto volumetrico, la metrica di facciata e gli elementi decorativi originari.

Gli interventi ammessi sono:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione parziale come definita all'Articolo 8 limitatamente ai punti a), b), c) e d).

4. Grado di protezione 4. Ristrutturazione totale. Comprende edifici che fanno parte del tessuto storico ed hanno mantenuto inalterato nel tempo l'impianto volumetrico, la metrica di facciata e che necessitano di una riqualificazione che ne sviluppi le potenzialità residenziali.

Gli interventi ammessi sono:

- a) manutenzione ordinaria,

- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- e) ristrutturazione edilizia.

5. Grado di protezione 5. Demolizione senza ricostruzione. Comprende edifici o loro parti e strutture precarie in contrasto con l'ambiente.

L'intervento ammesso è la demolizione senza ricostruzione, eventualmente seguito da ricostruzione.

Nei casi in cui non vengano determinati specifici gradi di protezione relativi ad edifici siti in Zona "A", gli interventi vengono comunque disciplinati in analogia con quanto previsto dal grado di protezione 4..

I gradi di protezione potranno subire modificazioni o adeguamenti previa apposita indagine tecnico-scientifica sui rispettivi oggetti, nonché accertamenti da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le modificazioni, adeguatamente articolate e motivate, non potranno superare, nella loro oscillazione, un grado verso l'alto ed un grado diverso il basso.. Potranno essere disciplinate: se riferite a singoli interventi:

da apposita determinazione del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale; se aventi per oggetto edifici di consistente qualità e quantità o insiemi di edifici: da un apposito Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

ART. 18. AREE AVERDE PRIVATO.

Corrispondono alle zone destinate a giardino, a parco, a usi agricoli ed alle attività sportive e ricreative all'aperto.

Trattasi, quindi, di aree inedificabili ove è consentita la realizzazione di strutture accessorie per il giardinaggio e per l'arredo, nonché di quelle sportive di uso privato.

Tali strutture non devono superare l'altezza di 3,50 ml.; l'indice di 0,30 mc./mq. fino ad un massimo di 50 mc. per ciascuna proprietà.

Per gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, ché la ristrutturazione edilizia con eventuale incremento, "una tantum", della tura fino ad un massimo del 10%.

Non sono consentiti i cambi di destinazione d'uso.

ART. 19. AREE DI RISPETTO E TUTELA AMBIENTALE.

In queste aree non sono ammesse edificazioni.

Sono consentite strutture accessorie di giardinaggio e di arredo, piantumazioni di siepi ed essenze arboree autoctone.

Le strutture ammesse non devono superare l'altezza di 3,50 ml.; l'indice di 0,30 mc./mq. fino ad un massimo di 150 mc. per ciascuna proprietà.

Per le edificazioni esistenti vale quanto previsto al precedente articolo relativo alle aree a verde privato.

ART. 20. VIABILITA' NELLE ZONE "A".

Nelle tavole di progetto del P.R.G. viene indicata l'identificazione della viabilità a servizio della residenza e le rettifiche necessarie per eliminare eventuali elementi di pericolosità.

ART. 21. ZONE CENTRALI DEL CAPOLUOGO "A1".

Il P.R.G. individua nel Capoluogo alcune perimetrazioni finalizzate all'identificazione di aree di interesse pubblico ad intervento coordinato, da assoggettare a strumentazione urbanistica attuativa unitaria di iniziativa pubblica.

Esse sono:

- la zona centrale del capoluogo: che ricomprende alcune funzioni pubbliche e di interesse pubblico e nella quale sono ammessi interventi pubblici, privati e misti pubblico-privati;
- la zona mista commerciale e residenziale del capoluogo: che ricomprende la previsione di interventi misti pubblico-privati, così come risulteranno coordinati e disciplinati dallo specifico strumento urbanistico attuativo sopramenzionato.

Vengono, altresì, individuate come zone del tipo "A.1" alcune aree private da assoggettarsi a strumento urbanistico attuativo oppure a intervento edilizio diretto, a seconda delle caratteristiche

qualiquantitative delle medesime.

Puntualmente, per la Zona "A1/0" del Capoluogo si prevede: la ristrutturazione dell'edificio esistente, con un arretramento sul fronte strada principale in allineamento con la recinzione esistente sul lato opposto della viabilità laterale e la realizzazione, sui lati Sud-Est e Sud-Ovest, di un porticato ad uso pubblico. Porticato ad uso pubblico che dovrà continuare nei confronti del lato di Sud-Ovest dell'edificio realizzabile nell'area libera posteriore, edificabile fino ad un massimo di 2 mc./mq..

Puntualmente, per la Zona "A1/1" del Capoluogo si prevede la sola manutenzione ordinaria degli edifici esistenti. Nel caso in cui si pervenisse alla loro rilocalizzazione nell'ambito della limitrofa Zona "A1/2": la cubatura esistente verrebbe considerata per un valore incrementato del 50%, sarebbe ammessa l'edificazione lungo il confine di Sud/Est e consentiti 9,80 ml. di altezza massima edificabile.

Puntualmente, per la Zona "A1/2" del Capoluogo vengono identificati i seguenti parametri:

- della cubatura conseguibile mediante le forme consentite di intervento edilizio: il 70% dovrà essere caratterizzato dalla destinazione d'uso residenziale e il 30% da quella commerciale e direzionale;
- l'indice di edificabilità dell'area non dovrà superare i 2 mc./mq.;
- l'altezza massima non dovrà essere superiore ai 9,80 ml.;
- la distanza dalla strada pari a 5 ml.;
- la distanza dai confini pari a 5 ml.;
- l'indice di copertura (k) fino ad un massimo del 40%

Inoltre, dovrà essere prevista una zona a standard caratterizzata da una superficie pari a quella della Zona "A1/1" incrementata di altri 500 mq. e collocata a confine con la citata Zona "A1/1"

Puntualmente, per la Zona "A1/3" del Capoluogo si consente di raggiungere, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, l'altezza degli edifici circostanti.

Puntualmente, complessivamente per la Zona "A1/4", per la Zona "A1/5" e per la Zona "A1/6" del Capoluogo vengono identificati i seguenti parametri:

- della cubatura conseguibile mediante le forme consentite di intervento edilizio: l'80% dovrà essere caratterizzato dalla destinazione d'uso residenziale e il 20% da quella commerciale e direzionale;
- dovrà essere conseguita la realizzazione di un'area libera centrale non inferiore ai 5.000 mq.;

- l'indice di edificabilità dell'area non dovrà superare l'1,5 mc./mq.;
- l'altezza massima non dovrà essere superiore ai 9,80 ml.;
- la distanza dalla strada pari a 5 ml.;
- la distanza dai confini pari a 5 ml.;
- l'indice di copertura (K) fino ad un massimo del 40%.

PARTE II[^]

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI COMPLETAMENTO

ART. 22. ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO "B".

Comprendono le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, la cui superficie coperta degli edifici esistenti è maggiore del 12,5% della superficie fondiaria della zona e La densità territoriale non inferiore a 1,5 mc./mq..

Per queste zone il P.R.G. prevede il completamento dell'edificazione. Laddove vengano individuate Zone di degrado, ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, è previsto il ricorso ai Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

ART.23. DESTINAZIONI D'USOAMMESSE.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo relativo alle norme generali per le zone residenziali.

ART. 24. MODALITA DI INTERVENTO.

In queste zone il P.R.G. si attua mediante Intervento Edilizio Diretto.

Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume.

L'Amministrazione Comunale. nei casi in cui ravvisi, all'interno delle Zone "B" o di parti di esse,

la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, subordina il rilascio di ulteriori atti amministrativi concessori o autorizzativi alla realizzazione delle dotazioni mancanti, a spese dei titolari delle proprietà direttamente interessate.

ART. 25. PARAMETRI URBANISTICI.

In queste zone si applicano i seguenti indici;

- indice di densità fondiaria: massima fino a 2,0 mc./mq. e minima non inferiore al 75% della massima;
- altezza massima: 9,80 ml. per gli edifici costituenti cortina, 7,50 ml. negli altri casi;
- distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00. I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure, anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00,
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 e i ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista, con un minimo di 5 mi.. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

PARTE III

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI ESPANSIONE

ART. 26. ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE, CON EDIFICAZIONE PREESISTENTE, DI TIPO "C1".

Comprendono le parti del territorio parzialmente edificate, di recente formazione, la cui superficie coperta degli edifici esistenti non risulta inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non inferiore a 0,50 mc./mq..

ART.27. DESTINAZIONI D'USOAMMESSE.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo relativo alle norme generali per le zone residenziali.

ART.28.MODALITA'D'INTERVENTO.

In queste zone il P.R.G. si attua mediante Intervento Edilizio Diretto.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'Articolo 31 della Legge 8 agosto 1978, n. 457.

Per ogni unità edilizia degli edifici uni e bifamiliari isolati ed a schiera esistenti e per i quali risulti saturato l'indice di edificabilità fondiaria, è concesso, per una sola volta, un ampliamento fino a 90 mc. per documentate esigenze igieniche e/o dovute a necessità abitative.

Per la nuova edificazione nei lotti liberi ed il completamento di quelli già parzialmente costruiti, viene fissato l'indice di utilizzazione fondiaria. L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle Zone "C1" o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ha la facoltà di subordinare il rilascio di ulteriori atti amministrativi concessori o autorizzativi alla realizzazione delle dotazioni mancanti, a spese dei titolari delle proprietà direttamente interessate.

ART. 29. PARAMETRI URBANISTICI.

Per la parte edificata ed inedificata:

- indice di densità fondiaria: 1,50 mc/mq.;
- altezza massima: 7,50 ml..

Distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00. I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure, anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

~ distanze minime tra fabbricati fra quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 e i ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista, con un minimo di 5 ml.. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

ART. 30. ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE INEDIFICATE DI TIPO "C2".

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale la cui superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 0,5 mc/mq

ART. 31. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo relativo alle norme generali per le zone residenziali.

ART. 32. TIPOLOGIE DI INTERVENTO.

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso il Piano Urbanistico Attuativo.

La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista dallo Strumento Urbanistico Attuativo deve rispettare i limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigenti.

Relativamente alle aree dotate di strumenti urbanistici attuativi, già approvati o adottati, vigono le norme ivi contenute.

ART. 33. PARAMETRI URBANISTICI.

Il P.R.G. per le zone non interessate dai Piani Urbanistici Attuativi già adottati o approvati, si attua applicando i seguenti parametri urbanistici:

- densità territoriale: massima pari a 1,00 mc./mq., minima pari al 70% della massima;
- altezza massima; 7,50 ml..

Distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00. I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 e i ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista, con un minimo di 5 ml..

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici che formino oggetto di Piani di Lottizzazione convenzionati con previsioni planovolumetriche.

TITOLO II°

ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E RURALI

PARTE I

ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

ART. 34. ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO "D1".

Sono le zone industriali ed artigianali esistenti ed in via di completamento. In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni: impianti industriali ed artigianali; servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali ed artigianali; depositi e magazzini; un'abitazione per ciascun impianto, fino ad una cubatura di 500 mc., ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

Gli impianti devono risultare in regola con le prescrizioni di legge relative all'eventuale produzione di agenti inquinanti di tipo aeriforme, liquido, solido ed acustico. In queste zone il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto e la relativa concessione edilizia è subordinata alla migliore utilizzazione degli indici edificatori. E' prescritta l'osservanza in base all'art. 25 della L.R. 61/85 dei seguenti indici e parametri edificatori:

- indice di utilizzazione fondiario o di copertura: 6.000 mq./ha;
- superficie a parcheggio: 500 mq./ha;
- superficie a verde arborato: 500 mq./ha;
- altezza massima: 8,50 ml. ad eccezione dei volumi tecnici e in caso di motivate
- esigenze tecnologiche collegate agli specifici cicli di produzione;
- distanza dai confini: 5,00 ml.;
- distanza dalle strade: 10,00 ml., fatte salve le disposizioni espresse dal nuovo

Codice della Strada.

Le superfici da destinarsi a verde arborato saranno piantumate utilizzando essenze arboree ed arbustive autoctone e dovranno concorrere, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle aree limitrofe caratterizzate da differenti destinazioni d'uso.

Una particolare attenzione deve essere riservata alla creazione di condizioni di vivibilità nelle aree

interessate dalle funzioni abitative coordinate alle unità produttive. Così come é necessario concorrere al miglioramento dell'economicità, della sicurezza e della separazione dei flussi di traffico all'interno di tali zone.

Gli interventi edificatori possibili in tali zone devono essere caratterizzati da una qualità progettuale, dall'uso di materiali e dall'impiego di soluzioni tipologiche e costruttive che contribuiscano all'incremento del valore ambientale e strutturale dei luoghi.

ART. 35. ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI NUOVA FORMAZIONE "D2."

Sono le zone industriali ed artigianali di nuovo insediamento.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni: impianti industriali ed artigianali; servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali ed artigianali; depositi e magazzini; un'abitazione per ciascun impianto, fino ad una cubatura massima di 500 mc., ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

Gli impianti devono risultare in regola con le prescrizioni di legge relative all'eventuale produzione di agenti inquinanti di tipo aeriforme, liquido, solido ed acustico. Gli interventi edilizi devono essere necessariamente ricompresi all'interno delle apposite strumentazioni urbanistiche attuative di iniziativa pubblica, privata o mista, che provvederanno a curare le condizioni urbanistiche ed igienico-sanitarie necessarie alla realizzazione dei singoli impianti.

In tal modo risulteranno predisposte le necessarie infrastrutturazioni a rete, unitamente alle aree da destinare alle restanti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il perimetro per ciascun intervento urbanistico non viene graficamente individuato nelle tavole di progetto del P.R.G. e sarà, di volta in volta, determinato da parte del Comune in rapporto alle entità qualiquantitative manifestate necessarie da parte dell'iniziativa dei privati. Si intende con ciò possibile l'urbanizzazione e l'edificazione di tali zone territoriali omogenee per stralci attuativi organici.

Il Piano Urbanistico Attuativo viene inteso corredato di apposita convenzione.

È prescritta l'osservanza in base all'art. 25 della L.R. 61/85 dei seguenti indici e parametri edificatori:

- indice di utilizzazione fondiario o di copertura: 5.500 mq./ha;
- superficie a parcheggio: 1.000 mq./ha;

- superficie a verde arborato: 1.000 mq./ha;
- altezza massima: 8,50 ml. ad eccezione dei volumi tecnici e in caso di motivate esigenze tecnologiche collegate agli specifici cicli di produzione;
- distanza dai confini; 5,00 ml.;
- distanza dalle strade: 10,00 ml., fatte salve le disposizioni espresse dal nuovo Codice della Strada.

Per la Zona territoriale omogenea D2 in località "Porto" la fascia di rispetto stradale si intende per una profondità di ml. 20,00.

Le distanze da tenere nei confronti dei "calti" sono sempre pari a ml. 10,00.

Le superfici da destinarsi a verde arborato saranno assoggettate a piantumazione con l'utilizzo di essenze arboree ed arbustive autoctone e dovranno concorrere, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle aree limitrofe caratterizzate da differenti destinazioni d'uso.

Laddove ne ravvisasse la necessità il Comune ha la facoltà di individuare specifici ambiti di sotto zona da destinare esclusivamente ad insediamenti produttivi di tipo artigianale, caratterizzandoli in particolare nei confronti della creazione di un ambiente favorevolmente orientato ad ospitare la parte abitativa di tali unità produttive. In ogni caso, all'interno di tali Zone Territoriali Omogenee sarà indispensabile pervenire ad un'elevata qualità progettuale, sia alla scala urbanistica che a quella edilizia, nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, nonché delle valenze naturalistiche ed antropiche dei siti interessati.

ART. 36. ZONE PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE PER GLI AUTOVEICOLI."D2b".

Sono le zone destinate agli insediamenti a servizio della viabilità e del traffico.

In tali zone sono consentite le destinazioni connesse alle funzioni della viabilità e dell'assistenza agli autoveicoli.

Tali zone dovranno opportunamente inserirsi nell'ambiente circostante e, qualora fossero localizzate in zone non edificate, particolare attenzione dovrà essere riservata alle parti verdi da realizzare attraverso l'impiego di essenze arboree ed arbustive autoctone.

Per gli interventi edilizi è prescritta l'osservanza dei seguenti indici e parametri edificatori:

- indice di utilizzazione fondiario: 500 mc./ha;

- altezza massima: 4,00 ml..

Per gli impianti di distribuzione di carburante esistenti e dotati di un'insufficiente area di pertinenza: al momento della chiusura dell'attività dovrà essere prevista una nuova localizzazione in sito idoneo e caratterizzato da adeguate dimensioni fisiche e funzionali.

ART. 37. ATTIVITA' PRODUTTIVE DA CONFERMARE, DA BLOCCARE E DA TRASFERIRE.

Le unità locali contrassegnate rispettivamente con un simbolo circolare con foro al centro, con un cerchio pieno o con un triangolo pieno, sono assoggettate alle seguenti normative: attività produttive da confermare, attività produttive da bloccare ed attività produttive da trasferire.

Le attività produttive da confermare si intendono riconosciute nella loro attuale localizzazione a prescindere dalla compatibilità o meno con la destinazione di zona all'interno della quale si trovano.

Le attività produttive da bloccare si intendono riconosciute nella loro attuale localizzazione a condizione che, sia in termini produttivi che strutturali edilizi, non subiscano alcuna modificazione.

Le attività produttive da trasferire si intendono non riconosciute nella loro attuale localizzazione e, pertanto, possono essere assoggettate unicamente alla loro manutenzione. Sono ammessi per le attività produttive da confermare e da bloccare la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti.

PARTE II^A

ZONE RURALI E PER LE GRANDI STRUTTURE SPORTIVE E RICETTIVE PRIVATE

ART. 38. DEFINIZIONE DELLE ZONE RURALI.

Sono definite quali zone agricole i terreni di cui alla lettera E) del D.M. 02 aprile 1968, n. 1444, individuati come tali nello strumento urbanistico vigente secondo quanto previsto dalla L.R. 24/85, ovvero le parti del territorio comunale destinate all'uso agricolo e forestale.

Il territorio comunale è incluso entro il perimetro del Parco Regionale dei Colli Euganei e pertanto soggetto a tutte le prescrizioni dettate dalle N.T.A. del Piano Ambientale vigente (d'ora in poi indicato con la sigla "P.A."), anche se non espressamente riportate in questo testo.

Le N.T.A. del piano Ambientale prevalgono nel caso di contrasto, anche parziale, con le presenti norme.

Per tali zone il P.R.G. regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali ed antropici del territorio.

Il P.R.G. individua, con apposita grafia **riportata alle tavole 13. In scala 1:5000 e 13.... In scala 1:2000**, le parti del territorio riservate agli usi agricoli e disciplina gli interventi ammessi nel rispetto della tutela delle risorse rurali, favorendo, nel contempo, il recupero del patrimonio edilizio esistente.

ART. 39. DESTINAZIONI D'USO.

Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, nei limiti di cui agli articoli 12,13, 14, 15 e 25 delle Norme Tecniche del P.A.

1. Per le aziende agricole:

- abitazioni funzionali alla conduzione dei fondi;
- annessi rustici quali depositi, serbatoi, silos, ricoveri per macchine agricole a servizio dell'azienda, impianti per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti;
- allevamenti a carattere familiare e a carattere aziendale quali stalle, scuderie, ricoveri, porcilaie, ecc..

Si considerano allevamenti a carattere familiare quelli che non hanno più di 60 capi da cortile e non più di 8 bovini e 4 suini adulti, di cui almeno il 50% del fabbisogno alimentare è coperto da prodotti aziendali, e comunque non più di 80 capi da cortile, non più di 20 bovini o 10 suini adulti.

Si considerano allevamenti a carattere aziendale quelli che utilizzano, per il loro approvvigionamento, almeno il 25% dei prodotti dell'azienda.

2. Per gli allevamenti zootecnici di tipo industriale:

- sono considerati tali tutti gli allevamenti che, per la loro ampiezza e la loro caratteristica, superano i criteri definiti al punto precedente. Tali impianti non abbisognano della contiguità con il fondo dal quale derivano le materie primarie necessarie allo svolgimento dell'attività.
- sono costituiti dall'insieme degli impianti e delle attrezzature funzionali all'organismo produttivo, quali stalle, silos, ecc..

3. Sono inoltre ammesse:

infrastrutture per la difesa del suolo quali: canali, opere di difesa idraulica e simili, impianti tecnici di modesta consistenza, acquedotti e simili, cabine elettriche.

4. Sono escluse:

tutte le attività nocive di prima e seconda classe di cui al D.M. 12 febbraio 1971 e successive modifiche ed integrazioni, le discariche, i depositi di materiali.

ART. 40. SUDDIVISIONE DELLE ZONE AGRICOLE.

Sulla base delle disposizioni della Legge regionale n. 24/1985 e delle valutazioni agronomiche predisposte ai fini della redazione del P.R.G., il territorio comunale è stato ripartito nelle seguenti sottozone agricole:

E1 - aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza ambientale,

E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva,

E3 - aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario,

E4 - nuclei residenziali in zona agricola.

Negli elaborati grafici di PRG sono riportati i perimetri indicativi delle diverse zone previste da Piano Ambientale dei Colli Euganei (RNI, RNO, PR, PA come desumibili dalla cartografia del P.A.) ai fini di una più agevole lettura della sovrapposizione fra i due livelli di pianificazione e normativi, senza che ciò comporti un'eccezione diretta di tali perimetrazioni, che sono e rimangono rinviate al Piano Ambientale stesso. Le diverse sottozone agricole del PRG distinguono, fra gli interventi compatibili ai sensi dell'articolo 11 della L.R. 24/85, quelli conformi alle previsioni specifiche del Piano Ambientale.

ART. 41. UNITA' DI INTERVENTO.

Al fine dell'applicazione degli indici e delle prescrizioni di cui alle presenti norme, l'unità di intervento è costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta dai terreni in proprietà, in affitto o in possesso ad altro titolo e sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni di proprietà, nonché i terreni in affitto risultanti da atto scritto avente data certa anteriore a quella di presentazione della domanda di concessione edilizia. Per i terreni in affitto il rilascio della concessione edilizia è subordinato al consenso del proprietario, comunque indispensabile per la trascrizione del vincolo, sia per quanto concerne il volume residenziale che gli annessi rustici..

Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle presenti norme possono essere considerate, oltre alle normali superfici comprese nella destinazione di zona agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.

Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o di rispetto, anche se concorrono alla determinazione della edificabilità dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono tuttavia soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità in quanto prescritta.

ART. 42. INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI NELLE AREE RURALI.

Z.T.O. E1 - DI PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA.

Nelle sottozone E1, corrispondenti alle zone di Riserva Naturale Orientata del P.A. (RNO) e in parte a zone di promozione agricola (P.A. in ambito vallivo), sono ammessi gli interventi di cui agli Artt., 4, 6 (limitatamente agli annessi rustici) e 7 della Legge Regionale n. 24/85, salve le seguenti specificazioni:

- A. nelle zone RNI non sono ammessi interventi di nuova edificazione ma solo il recupero e la ristrutturazione dei fabbricati esistenti
- B. negli ambiti ricadenti all'interno delle zone di Riserva Naturale Orientata - RNO - sono ammessi interventi ampliamento degli annessi rustici limitati alle sole necessità di risanamento igienico- funzionale, con superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 80.
- C. Per il recupero ed il riordino dei corpi precari o isolati ai fini di una più corretta valorizzazione dell'organizzazione cortilizia degli insediamenti e per favorire la restituzione di aree libere coltivabili altrimenti compromesse, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime all'interno degli aggregati preesistenti, mediante redazione di un progetto unitario per l'intero ambito insediativo.
- D. In ogni caso l'altezza massima permessa è di m 6.5. La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a m 5, mentre quella dalle strade non dovrà essere inferiore a quella degli edifici adiacenti (intendendosi come tali gli edifici appartenenti alla stessa azienda o, in caso di edifici in proprietà diversa, a distanza dal sito della nuova costruzione non superiore a 50 metri), in ogni caso rispettando le fasce di rispetto definite dal nuovo codice della strada.

Nelle aree che ricadono in zona di Riserva Naturale Integrale (RNI) o zone di Riserva Naturale Orientata (RNO), sono da rispettare i limiti prescritti dagli Artt. 12 e 13 delle N.A. del P.A., in

particolare per quanto riguarda gli interventi fondiari, sulle colture e sull'ambiente

Z.T.O. E2 - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA
PRODUTTIVA.

Nelle sottozone E2, corrispondenti alle zone di Protezione Agro Forestale (P.R.) e in parte a zone di Promozione Agricola (P.A.) del Piano Ambientale, sono ammessi gli interventi di cui agli Artt. 3, 4, 6, e 7 della Legge 24/85, con le seguenti specificazioni:

- A. La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici è ammessa nel limite di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico; tale limite può essere superato solo per realizzazioni necessarie al soddisfacimento delle previsioni di piani di sviluppo aziendali redatti secondo le norme vigenti, previa motivata autorizzazione dell'I.R.A. (Art. 25 N.A. del P.A.). Negli ambiti interni alle zone di Protezione Agro Forestale (P.R.) il limite per nuova superficie è di mq. 200 (Art. 14 N.A. del P.A.)
- B. Per le nuove costruzioni ad uso abitativo il fondo dovrà avere la superficie minima in conformità all'art. 3 della Legge sopracitata. Esse dovranno essere collocate in modo organico a far parte della struttura insediativa preesistente, ed in particolare entro un raggio di 100 m da edifici esistenti, e derivando da essi eventuali allineamenti od orientamenti significativi.
- C. L'altezza massima consentita è di m 6.5. La distanza dai confini non potrà essere inferiore a m 5.00, mentre, rispetto alle strade il nuovo edificio non dovrà sopravanzare rispetto agli edifici adiacenti (intendendosi come tali gli edifici appartenenti alla stessa azienda o, in caso di edifici in proprietà diversa, a distanza dal sito della nuova costruzione non superiore a 50 metri), ed in ogni caso, dovrà rispettare le fasce di rispetto definite dal nuovo codice della strada.
- D. Per il recupero ed il riordino dei corpi precari o isolati ai fini di una più corretta valorizzazione dell'organizzazione cortilizia degli insediamenti e per favorire la restituzione di aree libere coltivabili altrimenti compromesse, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime all'interno degli aggregati preesistenti, mediante redazione di un progetto unitario per l'intero ambito insediativo

Nelle aree che ricadono in Zone di Protezione Agro- forestale o in quella di Protezione Agricola, sono da rispettare i limiti prescritti dagli Artt. 14, 15 e 33 delle N.A. del P.A.. in particolare per quanto riguarda gli interventi fondiari, sulle colture e sull'ambiente

Z.T.O. E3 - AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO
FONDIARIO.

Nelle sottozone E3, corrispondenti a zone di Promozione Agricola (P.A.) e in parte a zone di Protezione Agro Forestale (P.R.). del Piano Ambientale sono consentiti interventi di cui agli Artt. 3, 4, 5, 6 e 7 della L.R. 24/85 con le seguenti specificazioni:

- A. La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici è ammessa nel limite di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico, salvo diversa prescrizione di cui al successivo articolo 44; tale limite può essere superato solo per realizzazioni necessarie al soddisfacimento delle previsioni di piani di sviluppo aziendali redatti secondo le norme vigenti, previa motivata autorizzazione dell'I.R.A. (Art. 25 N.A. del P.A, il limite per nuova superficie è di mq. 200 (Art. 14 N.A. del P.A.)
- B. Per le nuove costruzioni ad uso abitativo il fondo dovrà avere la superficie minima in conformità all'art. 3 della Legge sopraccitata. Esse dovranno essere collocate in modo organico a far parte della struttura insediativa preesistente, ed in particolare entro un raggio di 100 m da edifici esistenti, e derivando da essi eventuali allineamenti od orientamenti significativi.
- C. In caso di applicazione dell'articolo 5 della L.R. 24/85 il nuovo fabbricato dovrà costituire un unico aggregato abitativo con la casa esistente seguendo, qualora presente, l'organizzazione cortilizia dell'insediamento; eventuali nuovi accessi potranno essere valutati esclusivamente nei casi, adeguatamente documentati, di impossibilità di utilizzo di quelli esistenti, purchè si proceda alla contestuale razionalizzazione degli stessi (con chiusura di quelli in eccesso) e nel rispetto delle norme del Codice della Strada.
- D. L'altezza massima consentita è di m 6.5. La distanza dai confini non potrà essere inferiore a m 5.00, mentre, rispetto alle strade il nuovo edificio non dovrà sopravanzare rispetto agli edifici adiacenti (intendendosi come tali gli edifici appartenenti alla stessa azienda o, in caso di edifici in proprietà diversa, a distanza dal sito della nuova costruzione non superiore a 50 metri), ed in ogni caso, dovrà rispettare le fasce di rispetto definite dal nuovo codice della strada.
- E. Per il recupero ed il riordino dei corpi precari o isolati ai fini di una più corretta valorizzazione dell'organizzazione cortilizia degli insediamenti e per favorire la restituzione di aree libere coltivabili altrimenti compromesse, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime all'interno degli aggregati preesistenti, mediante redazione di un progetto unitario per l'intero ambito insediativo

Nelle aree che ricadono in Zone di Protezione Agro- forestale o in quella di Protezione Agricola, sono da rispettare i limiti prescritti dagli Artt. 14, 15, 25 e 33 delle N.A. del P.A.. in particolare per quanto riguarda gli interventi fondiari, sulle colture e sull'ambiente

Z.T.O. E4 - AREE PER L'ORGANIZZAZIONE DI CENTRI RURALI

In queste aree vi e' la presenza di preesistenze insediative, utilizzate prevalentemente a uso residenziale, che testimoniano l'esistenza di aggregati abitativi di antica origine. In altri casi rappresentano un'organizzazione spontanea di insediamenti attratti da fattori economici o di vicinanza a strade o altri servizi. Tali zone derivano da un tessuto territoriale agricolo, ma hanno ormai perso quasi del tutto uno stretto rapporto con la produzione primaria, anche in conseguenza dei processi storici di trasformazione e sviluppo economico-sociali dell'ultimo trentennio. Tali strutture insediative mantengono comunque un rapporto sostanzialmente positivo con l'ambiente naturale circostante che s'intende valorizzare e consolidare; sono caratterizzate da una residenzialità diffusa e dalla presenza di alcune attività produttive, non primarie, strettamente connesse con la stessa residenzialità.

Il piano regolatore provvede a normare queste aree per gli interventi necessari all'organizzazione degli aggregati abitativi.

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

Per gli edifici esistenti ad uso abitazione sono ammessi gli interventi di cui agli art. 4 e 7 della L.R. 24.

Le nuove costruzioni residenziali, avranno come limite volumetrico massimo mc. 800; le nuove costruzioni residenziali sono permesse solo in quelle parti di territorio che nei grafici appaiono perimetrare e indicate come "Lotto Libero"

- La distanza minima dai confini e' stabilita in m 5.00.
- La distanza minima fra fabbricati con pareti finestrate contrapposte e' di ml 10.00.
- La distanza dalla strada non dovrà essere inferiore a m 10.00 o in allineamento con fabbricati esistenti qualora questi siano a distanza minore e determinino un fronte principale.
- Per gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo è consentito il

cambio di destinazione d'uso in residenziale; ciò potrà avvenire a seguito di ristrutturazione attuata nel rispetto dei valori tipici dell'architettura locale.

- L'altezza massima consentita è di m 6.5. La distanza dai confini non potrà essere inferiore a m 5.00, mentre, rispetto alle strade il nuovo edificio non dovrà sopravanzare rispetto agli edifici adiacenti (intendendosi come tali gli edifici appartenenti alla stessa azienda o, in caso di edifici in proprietà diversa, a distanza dal sito della nuova costruzione non superiore a 50 metri), ed in ogni caso, dovrà rispettare le fasce di rispetto definite dal nuovo codice della strada.
- Per il recupero ed il riordino dei corpi precari o isolati ai fini di una più corretta valorizzazione dell'organizzazione cortilizia degli insediamenti e per favorire la restituzione di aree libere coltivabili altrimenti compromesse, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime all'interno degli aggregati preesistenti, mediante redazione di un progetto unitario per l'intero ambito insediativo
- Per i fabbricati esistenti a destinazione produttiva non classificati come attività da bloccare o trasferire, non rumorosi o inquinanti, sono ammessi gli interventi di riordino, recupero e ristrutturazione anche nei limiti e condizioni di cui al punto precedente. Interventi diversi sono ammessi solo in presenza di specifica schedatura. E' sempre ammesso il recupero ad uso residenziale. In ogni caso gli interventi dovranno essere condotti secondo le indicazioni tipologiche per le zone agricole di cui alle presenti norme, qualora l'intervento avvenga mediante riplasmazione del fabbricato, demolizione e ricostruzione, e nel caso di attività classificate come da bloccare o da trasferire, il nuovo edificio dovrà rispettare gli indici medi di zona di progetto riportati al repertorio normativo.
- Per gli edifici esistenti sono ammessi i riusi per attività di servizio alla residenza (commercio al minuto di piccolo dettaglio come definito dalla L.R. 37/99, di somministrazione, uffici) per il turismo o per attività artigianali complementari (artigianato di servizio o artistico) purché il riuso sia compatibile con la localizzazione e con il mantenimento (o recupero) dei caratteri costruttivi dell'edificio.
- Le nuove costruzioni nelle zone E4 ricadenti in zone di Promozione Agricola (P.A.) o di Protezione Agro Forestale (P.R.) del Piano Ambientale dovranno essere riservate alla residenza dell'imprenditore agricolo, dei suoi parenti fino al secondo grado dei coadiuvanti o dei dipendenti secondo le indicazioni degli articoli 25 e 28 delle N.A. del P.A.

COMUNE DI GALZIGNANO TERME
Norme Tecniche di Attuazione

Repertorio normativo zone E4:

ZONA N°	SUPERF. TERRIT.	VOLUME ESIST.	INDICE TERR. ESIST.	VANI ABITAB. ESIST.	RESIDENTI INSEDIATI	VOLUME DI PROGETTO	VOLUME TOTALE DI PRG	INDICE TERRIT. DI PROGETTO	RES.TOT. TEORICI PREVISTI	NOTE
	MQ	MC	mc/mq	n°	n°	mc		mc/mq	n°	
1	25698	15648	0,61	105	62	1600	17248	0,67	89	INSERIMENTO LOTTI LIBERI
2	18559	9310	0,50	59	27	800	10110	0,54	50	INSERIMENTO LOTTI LIBERI
3	20078	25630	1,28	104	64	0	25630	1,28	78	
4	13103	5240	0,40	52	27	0	5240	0,40	39	
5	44025	62890	1,43	30	14	0	62890	1,43	23	
6	31578	17560	0,56	73	32	1600	19160	0,61	65	INSERIMENTO LOTTI LIBERI
7	20454	15850	0,77	95	53	0	15850	0,77	71	
8	11101	7530	0,68	40	19	1600	9130	0,82	41	INSERIMENTO LOTTI LIBERI
TOT	184596	159658	0,86	558	298	5600	165258	0,90	456	

ART. 43. CARATTERE DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE

La costruzione di nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti dei fabbricati esistenti, dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente, evitando movimento di terra tali da alterare l'originaria orografia e tenendo conto dei principi di soleggiamento sui quali è basata lo sviluppo dell'agglomerato. Dovranno inoltre essere realizzati nel rispetto delle tipologie edilizie e dell'uso dei materiali caratteristici dei luoghi.

Sono ammessi soltanto i materiali da costruzione di tipo tradizionale.

All'esterno dell'edificio non sono ammessi rivestimenti plastici, serramenti in alluminio, serrande avvolgibili in plastica, decorazioni cementizie, lignee e metalliche non consacrate dalle tradizioni culturali locali.

Le aree a corte, a cortile, ad aia, gli elementi puntuali e lineari significativi esistenti dovranno essere salvaguardati e valorizzati.

Per i locali delle abitazioni si applicano le norme legislative e regolamentari relative alle abitazioni civili.

Sono ammessi nel corpo del fabbricato abitativo piccoli locali per il ricovero di animali, fienili e granai, purché accessibili dall'esterno e comunque non dall'alloggio e separati da questo mediante un muro insonorizzato dello spessore non inferiore a 25cm..

Inoltre, per quanto non già precedentemente normato:

- distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti

finestate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00. I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

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

Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista, con un minimo di 5 ml..

L'ampliamento del volume residenziale dovrà avvenire prioritariamente nell'annesso rustico esistente non più funzionale alla conduzione del fondo secondo le modalità del 4° comma dell'art. 4 della L.R. 24/85; diversamente dovrà essere prodotta una certificazione tecnica dimostrante l'impossibilità fisica e giuridica di soddisfare i fabbisogni edilizi con il riuso di fabbricati in proprietà.

All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni realizzate ai sensi degli articoli 3 e 5 della Legge regionale n. 24/1985, viene istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio individuato in base ai parametri di cui all'articolo 3 e 5 della stessa legge.

Per le abitazioni costruite ai sensi dell'articolo 5 della Legge regionale n. 24/1985 dovrà essere trascritto nei registri immobiliari un vincolo per la non variazione della destinazione d'uso, la non alienazione e la non locazione a società, enti di qualsiasi genere e persone non appartenenti al nucleo familiare.

Le nuove costruzioni dovranno altresì essere realizzate nel rispetto delle distanze dai corsi d'acqua come previste dall'articolo 27 della Legge regionale 61/1985. Per le distanze dalle strade vale quanto disposto dal nuovo Codice della Strada. E' possibile derogare dalle suddette norme qualora la nuova abitazione ricada nelle sottozone E4, costituenti aggregati rurali, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dall'articolo 873 del Codice Civile. Nelle zone agricole è ammessa la costruzione sul confine di proprietà qualora esista regolare accordo tra i proprietari

confinanti con apposito atto di vincolo di asservimento urbanistico da trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, oppure, anche in assenza di accordo; qualora preesista parete non finestrata o porzione della medesima;

ART. 44. INDICAZIONI PARTICOLARI PER NUOVE COSTRUZIONI DI ANNESSI RUSTICI.

La compatibilità dell'edificazione di annessi rustici nelle diverse sottozone agricole è dettata dal precedente articolo 42, oltre quanto richiamato valgono le norme del presente articolo.

Gli annessi rustici sono costituiti dal complesso delle strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola singola o associata, ivi compresi gli allevamenti e le coltivazioni specializzate, con l'esclusione degli allevamenti zootecnici intensivi.

La realizzazione di annessi rustici deve essere considerata un miglioramento fondiario e, in quanto tale, dovrà essere:

- a) conveniente da un punto di vista economico;
- b) proporzionata alle esigenze;
- c) idonea, dal punto di vista tecnico agronomico, a raggiungere gli scopi che si intendono perseguire.

La costruzione di nuovi fabbricati dovrà essere realizzata nel rispetto delle tipologie edilizie rurali₁ dei particolari costruttivi e dell'uso dei materiali specifici del sito. Le norme tipologiche costruttive e formali dell'articolo relativo alle edificazioni a fin abitativi si applicano, per quanto possibile, anche agli annessi rustici ed agli altri insediamenti produttivi di cui all'articolo 6 della Legge regionale n. 24/1985, ancorché ammessi.

Particolare cura deve essere dedicata all'ubicazione dei manufatti in relazione al paesaggio, all'andamento dei venti dominanti, all'igiene del suolo e degli abitati.

Devono essere indicati nel progetto gli alberi, le alberature e le siepi, esistenti e previste.

Si applicano, in particolare, le disposizioni - e successive modifiche ed integrazioni - della Legge 10 maggio 1976, n. 319, della Legge regionale n. 7 ottobre 1979, n. 71, della Legge 24 dicembre 1979 n. 650, della Legge 5 marzo 1982, n. 62 e della Legge regionale n. 16 aprile 1985, n. 33.

Si applicano, altresì, le disposizioni dell'Autorità Sanitaria competente.

Le altezze dei locali non devono essere inferiori a ml. 2,40 e le porte devono aprirsi verso

l'esterno.

Il Responsabile dell'igiene Pubblica, con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, attiva e conserva un catasto degli allevamenti industriali esistenti nell'ambito del territorio comunale, nonché tutti gli impianti di cui all'articolo 24 del Regolamento di Polizia Veterinaria (D.P.R. 8 febbraio 1954 n. 320).

ART. 45. INDICI STEREOMETRICI PER GLI ANNESSI RUSTICI E GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI.

Per l'edificazione di nuovi annessi rustici ed insediamenti produttivi e per gli interventi su quelli esistenti, oltre alle precedenti si applicano le norme che seguono:

1) Annessi rustici non destinati a ricovero degli animali né ad accumulo di deiezioni:

- indice fondiario di copertura: 1% per superfici fondiarie fino a 5.000 mq.;
- indice fondiario di copertura: 1,5% per superfici fondiarie da 5.001 a 10.000 mq.;
- indice fondiario di copertura: 2 % per superfici fondiarie da 10.001 a 50.000 mq.;
- indice fondiario di copertura: 1,5% per superfici fondiarie da 50.001 a 100.000 mq.;
- indice fondiario di copertura: 1% per superfici fondiarie superiore a 100.000 mq..
- (Tali indici si intendono da applicarsi in termini assoluti e non progressivi).
- altezza dei fabbricati: 5,00 ml.; nel caso di costruzione in continuità con il fabbricato principale l'altezza non deve superare un massimo di due piani:
- distanza dalle strade: come da nuovo Codice della Strada;
- distanza dai confini: 5,00 ml..

2) Serre fisse:

- indice fondiario di copertura: 50% cori strutture murarie fuori terra; 80% senza strutture murarie fuori terra;
- altezza dei fabbricati: 5,00 ml.;
- distanza dalle strade: come da nuovo Codice della Strada;
- distanza dai confini: 5,00 ml..

3) Allevamenti a carattere familiare:

- indice fondiario di copertura: come gli annessi rustici non destinati a ricovero degli animali, né ad accumulo di deiezioni;
- altezza dei fabbricati: 4,00 ml.;

- distanza dalle strade: come da nuovo Codice della Strada;
 - distanza dai confini: 10,00 ml.;
 - distanza dalle abitazioni di altra proprietà: 30,00 ml.;
 - distanza delle concimaie dalle abitazioni: 30,00 ml..
- 4) Allevamenti a carattere aziendale:
- indice fondiario di copertura: come gli annessi rustici non destinati a ricovero degli animali, nè ad accumulo di deiezioni;
 - altezza dei fabbricati: 4,00 ml.;
 - distanza dalle strade: come da nuovo Codice della Strada;
 - distanza dai confini: 20,00 ml.;
 - distanza edificio dalle abitazioni: 50,00 ml.;
 - distanza delle concimaie dalle abitazioni: 50,00 ml..
- 5) Impianti per acquacoltura:
- indice fondiario di copertura del fondo di proprietà o di disponibilità: 50%;
 - altezza dei fabbricati: 3,00 ml.;
 - distanza dalle strade: come da nuovo Codice della Strada;
 - distanza dai confini: 20,00 ml. (solo per gli edifici);
 - distanza edificio dalle abitazioni: 30,00 ml..

Ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del P.A. del Parco Regionale dei Colli Euganei, in tutto il territorio comunale ricadente nell'ambito del Parco sono vietati nuovi allevamenti zootecnici intensivi come definiti dall'art. 6 della L.R. n. 24/85 e dalla DGR 7949/89. Per quelli esistenti si applicano le norme di cui al comma 6 del citato art. 19 delle N.T.A. del P.A.

ART. 46 . TRASFORMAZIONI D'USO DI FABBRICATI RESIDENZIALI E ANNESSI RUSTICI.

Il mutamento di destinazione d'uso sia funzionale che strutturale potrà essere concesso solo per gli edifici preesistenti alla data di entrata in vigore della Legge regionale n. 24/1985 e sempre nel rispetto del limite di compatibilità con le caratteristiche della zona, con l'eccezione relativa ai fabbricati censiti ed individuati come edifici non funzionali alla conduzione del fondo e per quelli individuati come aventi valore storico ed ambientale di cui all'articolo 10 della Legge regionale n. 24/1985. In ogni caso, la nuova destinazione deve essere indicata, nell'istanza di autorizzazione,

come genere nell'ambito delle destinazioni tipizzate dall'articolo 92, comma 3°, lettera a) della Legge regionale n. 61/1985 e l'autorizzazione legittima all'esercizio di quella specifica destinazione. Ogni mutamento di essa, pur nell'ambito delle destinazioni tipizzate dalla citata disposizione di legge, deve essere a sua volta autorizzato.

Inoltre, ai sensi dell'articolo li della Legge regionale n. 24/1985 ultimo comma, il cambio d'uso dovrà avvenire nel rispettò degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici stessi, salvaguardando la conservazione del patrimonio storico-ambientale e il rispetto delle tradizioni locali

La destinazione d'uso di edifici ad attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati così come indicato dalla Legge regionale n. 31/1986, anche con opere di adattamento del fabbricato, non comporta mutamento di destinazione d'uso.

La richiesta di autorizzazione o di concessione edilizia comportante mutamento di destinazione d'uso a mezzo di opere edili, dovrà essere corredata da una relazione illustrativa di verifica dell'effetto sulla rete viaria e sulla dotazione di parcheggi della nuova destinazione.

ART. 47 . EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO.

Gli edifici individuati e catalogati da apposita scheda, costituiscono i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo, per i quali si stabilisce quanto segue:

- gli interventi ammessi sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione mantenendo il volume e l'altezza dell'edificio preesistente.

Tutti gli interventi vanno rapportati al rispettivo grado di tutela se riguardanti edifici di pregio storico e ambientale;

- destinazioni d'uso consentite sono quelle definite per le zone agricole, con l'estensione alle seguenti: residenza non collegata al fondo, attività di agriturismo, artigianato artistico e di servizio, piccole attività commerciali connesse alla commercializzazione dei prodotti del fondo (impianti orticoli, floricoli, ecc.) Deve essere privilegiata la funzione residenziale e, in subordine, le attività di agriturismo, di artigianato artistico e di servizio;

- per gli edifici residenziali, anche se caratterizzati da più unità immobiliari, è ammesso l'ampliamento dell'esistente, purché non superi la volumetria massima complessiva (esistente più ampliamento) di mc. 800.

Ciascun edificio rurale non più funzionale alla conduzione dei fondi agricoli è oggetto di apposita

scheda di normativa dalla quale sono desumibili le prescrizioni puntuali che lo riguardano. Schede di normativa che costituiscono parte integrante delle presenti Norme.

Per gli edifici rurali non più funzionali alla conduzione dei fondi, individuati nelle tavole del Piano Regolatore Generale con asterisco e relativa numerazione progressiva, sono consentite le destinazioni d'uso proprie delle zone agricole, con estensione alle seguenti: residenza non collegata al fondo, attività di agriturismo, artigianato artistico e di servizio, piccole attività commerciali connesse alla commercializzazione dei prodotti del fondo (impianti orticoli, floricoli, ecc.). Va intesa Privilegiata la funzione residenziale, in subordine: le attività di agriturismo, di artigianato artistico e di servizio;

ART. 48 . RIACCORPAMENTO DI VOLUMI DIVERSI.

Nelle aree agricole è sempre possibile aggregare e riaccorpare volumi diversi preesistenti in funzione di una migliore organizzazione distributiva delle preesistenze, purché tali operazioni siano espressamente menzionate nella relativa concessione edilizia.

Non sono, comunque, possibili demolizioni di fabbricati dotati di valore storico, ambientale o paesaggistico, ancorché non individuati nella grafia di P.R.G. o nelle schede di indagine redatte ai sensi dell'articolo 12 della Legge regionale n. 24/1985.

Nelle zone agricole, tutte le preesistenze, ancorché non individuate dalle scheda di cui sopra, purché preesistenti al 1967, possono essere recuperate secondo la destinazione originaria.

La legittimità delle preesistenze ai fini del recupero dovrà essere certificata dall'Ufficio Tecnico Comunale oppure con certificazione restituita con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da parte del richiedente, sulla base della consistenza degli elementi e degli organismi strutturali esistenti (fondazioni, murature, solai, tetto) che devono essere tali da individuare con chiarezza, la volumetria, la superficie, la tipologia e la destinazione originaria.

ART. 49. RECINZIONI

In tutte le zone agricole le recinzioni dei fondi rurali devono essere giustificate da particolari necessità di protezione da intrusi che possano danneggiare particolari allevamenti o cotture specializzate.

Nelle zone E1 ricadenti in ambito di Riserva Naturale Integrale del Piano Ambientale le recinzioni sono vietate

Sono comunque vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o materiali plastici. Dovranno essere utilizzati materiali locali con preferenza per le siepi. L'altezza delle recinzioni opache non dovrà superare 0,50 ml.; l'altezza totale non dovrà superare 1,80 ml..

ART. 50 . TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI IN ZONA AGRICOLA.

La schedatura degli edifici di valore storico e/o ambientale ricadenti nel territorio agricolo e indicati nelle tavole di progetto del P.R.G., costituisce l'individuazione di cui all'articolo 10 della Legge regionale n. 24/1985.

Per detti edifici le destinazioni d'uso consentite sono quelle definite per la residenza.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in conformità con quanto indicato nelle apposite Schede.

L'intervento sui singoli fabbricati avviene per Intervento Edilizio Diretto in relazione al grado di protezione identificato nelle tavole di P.R.G..

Gli interventi ammissibili sugli edifici e sui nuclei di interesse storico ed architettonico sono sempre considerati di miglioramento dei fabbricati rurali e, quindi, ammessi allo speciale contributo finanziario previsto dalla Legge regionale n. 88, del 31 ottobre 1980.

Altri contributi potranno essere concessi con speciali convenzioni che il Comune potrà stipulare con banche o istituti di credito.

ART. 50bis. INTERVENTI NELLE AREE RICADENTI NEL SITO DI INTERESSE COMUNITARIO

Nelle parti del territorio comprese nel perimetro del Sito di Interesse Comunitario "IT 3260019", è obbligatoria la preventiva redazione della relazione di valutazione di incidenza per qualsiasi intervento pubblico o privato di trasformazione urbanistico-edilizia che possa avere impatti o effetti significativi sul sito protetto, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/97.

Tale relazione è obbligatoria anche per gli interventi che, pur sviluppandosi al di fuori del perimetro del SIC, possono avere incidenze significative sullo stesso.

I contenuti e i criteri metodologici della relazione di valutazione d'incidenza sono quelli indicati nella "Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE" allegata alla DGR n. 2803/2002.

L'esame e la valutazione delle relazioni sono di norma effettuate dalle autorità competenti all'approvazione degli interventi, che possono formulare prescrizioni o eventuali misure di mitigazione.

ART. 51. STRADE AGRARIE E SENTIERI.

Le strade agro-silvo-pastorali e i sentieri esistenti nelle sottozone agricole ed anche quelli scomparsi o caduti in desuetudine dovranno essere ripristinati per essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo. Le eventuali recinzioni sui lati delle strade agrarie e dei sentieri devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche, purché mascherate da vegetazione arbustiva. Ne è vietata l'asfaltatura.

ART. 52 . TUTELA DEI CORPI IDRICI.

Tutti i corpi idrici, sia pubblici che privati, sono soggetti oltre che alla speciale regolamentazione idraulica prevista dalla normativa vigente, anche a speciale tutela paesaggistica per l'importanza che rivestono sotto tale profilo.

Nelle zone di rilevante interesse ambientale è vietata la tombinatura dei fossati, salvo i casi in cui essa sia imposta da particolari esigenze igieniche.

ART. 53. ZONE PER LE GRANDI STRUTTURE SPORTIVE E RICETTIVE PRIVATE (VS).

Al fine dell'utilizzazione sportiva e ricreativa di tali zone potranno essere autorizzati interventi, anche edilizi, alle seguenti condizioni:

1) che sia approvato dal Consiglio Comunale il relativo Programma particolareggiato di

intervento, corredato di dettagliata relazione illustrativa, delle caratteristiche tecniche e funzionali di ogni singola componente funzionale, nonché dell'iniziativa nel suo complesso;

2) che sia stipulata con il Comune e trascritta a suo favore ai sensi dell'articolo 2644 del C.C., una Convenzione a valere ai sensi dell'articolo 63 della Legge regionale n. 61/1985, la quale:

- a) individui con precisione la destinazione conferita all'area e ne preveda l'unitarietà di conduzione e di gestione;
- b) ne regoli l'apertura al pubblico e le relative modalità di fruizione;
- c) regoli il pagamento degli oneri di concessione dovuti ai sensi di legge;
- d) che non venga superato il valore territoriale di 0,10 mc./mq..

TITOLO III

ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

ART. 54. ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE (F).

Il P.R.G. individua le aree di cui al D.M. 2Aprile 1968 n. 1444 e precisamente:

- a) aree per l'istruzione (scuole, asili nido, centri sociali, biblioteche, musei, ecc.):
- b) aree per attrezzature di interesse comune; per esigenze di carattere sanitario, previdenziale, assistenziale, amministrativo; per pubblici servizi (ospedale, ambulatori); per esigenze relative a tempo libero, cultura, spettacolo, svago: per attività amministrative pubbliche; per impianti speciali quali mercati, uffici postali e telefonici, impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas metano; etc.;
- c) aree per attrezzature per il gioco e lo sport, nonché per il verde pubblico ed i parchi;
- d) aree per i parcheggi.

Ciascuna delle quattro classi di cui al comma precedente viene individuata con apposita grafia nelle tavole di P.R.G..

Nei grafici di P.R.G. risultano evidenziati, con simboli specifici, i diversi tipi di attrezzatura. Tale indicazione potrà essere modificata con delibera del Consiglio Comunale.

Nelle aree suddette gli interventi previsti si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto.

Le prescrizioni del P.R.G. per ciascuna di tali aree sono le seguenti.

a) Aree per l'istruzione.

Queste aree sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica. Connesse agli edifici scolastici sono ammesse attrezzature ricreative, per lo sport e per la cultura, con possibilità di una abitazione per il personale di custodia avente una superficie utile massima di mq. 120.

Valgono le seguenti norme:

- densità edilizia fondiaria: 1,5 mc./mq.;
- per gli impianti esistenti è concesso l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, anche se in deroga all'indice di cui sopra;
- altezza massima: 9,80 ml.;
- parcheggi ad uso pubblico: 0,20 mq/mq. di superficie utile.

b) Aree per attrezzature di interesse comune.

In queste zone sono ammesse attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, assistenziali, associative, sanitarie, ricreative, per lo svago, per lo spettacolo, per i servizi di pubblica sicurezza, di telecomunicazioni, commerciali; impianti tecnologici; attrezzature di interscambio.

Valgono le seguenti norme;

- densità edilizia fondiaria: 2,0 mc./mq.;
- è concesso l'ampliamento degli impianti esistenti fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, anche in deroga all'indice di cui sopra;
- altezza massima: 9,80 ml.: sono ammesse altezze maggiori per costruzioni speciali;
- parcheggi ad uso pubblico: 0,40 mq./mq. di superficie utile. Specificatamente, si prescrive per la Zona "Fb3" - come rappresentata nella Tavola 13.3.1 - P.R.G. Zone significative Galzignano capoluogo (parte Est) e riguardante l'area occupata dalle strutture parrocchiali - una particolare cura e il mantenimento dell'unitarietà funzionale e formale, soprattutto se assoggettata ad interventi di sistemazione e riordino urbanistico ed edilizio.

c) Aree attrezzate a parco, gioco e sport.

Queste zone sono destinate:

- a) ad aree di gioco per bambini, giardini pubblici di quartiere, parchi urbani, percorsi attrezzati, parchi extraurbani, etc..

Sono ammesse costruzioni accessorie o di arredo quali: bar, chioschi per ristoro, tettoie e servizi igienici, attrezzature ricreative, piantumazioni di alberature autoctone, attrezzature per percorsi pedonali e ciclabili, vasche, etc..

Valgono le seguenti norme:

- densità edilizia fondiaria: 0,50 mc./mq.;
- parcheggi ad uso pubblico: 0,02 mq./mq. di superficie fondiaria
- b) ad impianti sportivi di base e agonistici. Valgono le seguenti norme:
 - per impianti scoperti: densità edilizia fondiaria: 0,10 mc./mq.;
 - per impianti coperti; densità edilizia fondiaria: 1,00 mc./mq.;
 - per parcheggi pubblici: 0,10 mq./mq. di superficie fondiaria;
 - altezza massima: 7,50 ml. con esclusione dei volumi tecnologici oppure diversa qualora motivata da particolari esigenze tecniche.

Si confermano gli impianti esistenti, dei quali è consentito l'ampliamento nel rispetto degli indici sopraindicati.

Gli impianti tecnologici dovranno essere previsti possibilmente interrati e opportunamente mascherati con cespugli, alberature, etc..

d) Aree per parcheggi.

L'ambito e il dimensionamento di tali aree, indicate in sede di P.R.G., potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo, anche in relazione alle quantità che potranno essere reperite all'interno delle zone omogenee contermini e, comunque, nella quantità di cui all'articolo 25 della Legge Regionale n. 61/1985. Su tali aree è possibile la realizzazione di parcheggi pubblici anche su livelli diversi da quello stradale. A tal fine si precisa che il lotto minimo di intervento è fissato in mq. 2.000 e che la densità edilizia fondiaria massima è pari a 2,5 mc./mq.. Le aree non interessate da edificazione dovranno essere opportunamente piantumate in ragione di un'essenza arborea di alto fusto ogni 30 mq..

Gli impianti previsti dal presente articolo possono essere realizzati da Amministrazioni pubbliche o da enti privati previa concessione. Le aree libere devono essere organizzate a parco e giardino.

Tutti gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano e sono soggetti all'approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per ciò che riguarda gli impianti riservati all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club o di una associazione, il Comune dovrà regolamentarli con opportuna convenzione.

ART. 55. ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE TURISTICHE (Fe).

Il P.R.G. individua le zone "Fe" destinate ad aree attrezzate per la sosta dei camper e, in generale, per il campeggio e le attività ricettive connesse al turismo.

In queste zone sono ammesse attrezzature ricettive e di servizio.

Valgono le seguenti norme:

- densità edilizia fondiaria: 0,5 mc./mq. fino ad un massimo di 2.000 mc. per l'area di pertinenza di ognuno degli impianti individuati;
- altezza massima: 4,50 ml.; sono ammesse altezze maggiori per costruzioni speciali debitamente argomentate.

TITOLO IV

ZONE A VINCOLO SPECIALE

ART.56.VIABILITA'

Il P.R.G. indica la rete viaria stradale. Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- le strade;
- i nodi stradali;
- i percorsi ciclabili;
- i percorsi pedonali;
- le aree di rispetto e di servizio.

L'individuazione nel P.R.G. del tracciato è vincolante, mentre quella delle opere è indicativa, competendo ai singoli progetti esecutivi l'esatta definizione.

I marciapiedi, ove previsti, devono essere dotati di apposite rampe per disabili in carrozzina, in accordo con le norme vigenti in materia di barriere architettoniche. Nell'attuazione del P.R.G. si dovranno modificare o sopprimere le immissioni e gli accessi carrabili esistenti in difformità alle norme vigenti o alle indicazioni grafiche del P.R.G. medesimo.

Per ciò che attiene alle caratteristiche geometriche delle strade ed alle distanze delle costruzioni dal ciglio stradale vale quanto previsto dal nuovo Codice della Strada

Qualora una strada non serva più di tre lotti essa viene considerata accesso privato e come tale non è più soggetta a limitazioni di larghezza.

ART. 57. AREE DI TUTELA GEOLOGICA.

Il P.R.G. individua le aree di dissesto idrogeologico e quelle che presentano caratteristiche geologiche e morfologiche tali da non renderle idonee all'edificazione. Nelle aree di tutela geologica è vietato procedere a movimenti di terra, alterazione di manti erbosi, abbattimento di alberi ed alberature, apertura di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali alla difesa del suolo.

Per gli edifici esistenti, ricadenti negli ambiti di cui al primo comma del presente articolo, è previsto il trasferimento e la ricostruzione con uguale volume in area agricola più sicura adiacente, anche se di superficie inferiore a quella minima prevista dalle Norme del P.R.G..

Nel frattempo sono ammessi solamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Sono vietate le nuove costruzioni.

Per tutto il territorio comunale è comunque prevista l'osservanza del D.M. 11.03.1988.

ART. 58. VINCOLO FORESTALE IDROGEOLOGICO.

In queste zone valgono le norme e le prescrizioni di cui al R.D.L. 30/12/1923 n.3267. All'interno di tale vincolo valgono le Norme di P.R.G. relative alle zone individuate.

Possono inoltre essere realizzate

- opere di sistemazione idrogeologica dei terreni;
- opere relative ai corsi d'acqua;
- opere di potenziamento e manutenzione del verde e delle alberature.

Tutti gli interventi dovranno essere corredati da progetto comprendente anche un'adeguata relazione geotecnica.

ART. 59. AREE DI RISPETTO E TUTELA AMBIENTALE.

Nelle tavole di P.R.G. sono individuate le zone significative del paesaggio o le aree di particolare pregio ambientale.

Per tali aree il P.R.G. prescrive:

- restano validi gli indici e le modalità di intervento fissati per le Zone Territoriali Omogenee "E", a seconda delle varie sottozone di pertinenza;
- la nuova edificazione è subordinata ad uno studio planivolumetrico da sottoporre agli Organi comunali competenti, con particolare attenzione per l'andamento planoaltimetrico e per i con

visuali;

- l'altezza massima dei fabbricati non può superare i ml. 5,80;
- i fabbricati dovranno essere realizzati nel rispetto delle tipologie edilizie e dell'uso dei materiali caratteristici dei luoghi:
- gli insiemi vegetazionali dovranno essere salvaguardati ed è, in ogni caso, esclusa l'edificazione che preveda l'abbattimento di essenze vegetazionali esistenti.

ART. 60. AREE A VINCOLO AMBIENTALE - PAESAGGISTICO.

Il P.R.G. individua le aree e gli elementi di particolare valore paesaggistico; essi comprendono le zone vincolate ai sensi della Legge n.1497/1939, così come previsto dalla Legge 8 agosto 1985 n. 431.

In particolare sono individuate:

le aree già vincolate ai sensi della Legge n. 1497/1939:

- i corsi d'acqua, le rogge, le zone umide e le relative aree di pertinenza (ex Legge n. 431/1985):
- le zone di interesse geologico e naturalistico:
- le macchie alberate con vegetazione di particolare interesse, filari di alberi, grandi alberi isolati, etc.;
- le zone di particolare interesse paesaggistico ed i coni visuali significativi. In queste zone è vietato procedere a movimenti di terra, abbattimento di alberature, aperture di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo.

La posa dei cavi delle telecomunicazioni o della distribuzione dell'energia elettrica deve essere interrata e, comunque, effettuata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio.

ART. 61. ATTIVITA' DI CAVA.

Per questa attività vale quanto previsto dal progetto Cave del Piano Ambientale del Parco dei Colli Euganei, di cui alla L.R. 38/89.

ART. 62. FASCE E ZONE DI RISPETTO.

Nelle tavole di P.R.G. sono individuate fasce e zone di rispetto, comprendenti:

1. zone di rispetto stradale: come determinato dal nuovo Codice della Strada.
2. Zone di rispetto fluviale: inedificabili, sono consentiti gli interventi sull'edificato che riguardino opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione. E' inserita la fascia di rispetto idraulico di 10 metri dai corsi d'acqua in base al R.D. 523/1904.
3. Zone a vincolo cimiteriale: è previsto il vincolo assoluto di inedificabilità, compresa quella interrata. Possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.
4. Zone a vincolo tecnologico relativo alle antenne per le trasmissioni radiotelevisive: è previsto il vincolo di inedificabilità.

ART.63. CONI VISUALI SIGNIFICATIVI

Il P.R.G. individua, con apposita grafia, i coni visuali significativi all'interno dei quali viene fatto divieto di edificare qualsivoglia nuova costruzione.

CAPO III

CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE DEL TERRITORIO. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

ART. 64. TIPOLOGIE DI INTERVENTO AMBIENTALE.

Al fine di riqualificare il territorio comunale sotto l'aspetto dei valori ambientali, gli interventi di carattere vegetazionale faranno riferimento ad essenze autoctone e compatibili con le condizioni fitoclimatiche dei luoghi.

Le tipologie di intervento sono:

1. alberature stradali;
2. quinte per la schermatura di manufatti;
3. alberature di fossi, corsi d'acqua e sorgenti;
4. siepi per confini;
5. giardini e parchi pubblici;
6. giardini privati.

Per quanto riguarda le singole tipologie di intervento, valgono le seguenti indicazioni:

1. Alberature stradali: sono le alberature presenti lungo gli assi viari. Si prevedono interassi non inferiori a mt. 8,00 per le essenze arboree con impianto a filari misti (di specie autoctone diverse e tra loro compatibili).
2. Quinte per la schermatura dei manufatti: si prevede la piantumazione autoctona mista arborea ed arbustiva, ad opportuna distanza dal filo del fabbricato.
3. Alberature di fossi, corsi d'acqua e sorgenti: si prevede la piantumazione autoctona mista arborea ed arbustiva, con riferimento alle specie del bosco ripariale.
4. Siepi per confini: si tratta delle siepi interpoderali; si prevedono specie arbustive autoctone miste al fine di incentivare la diversità biologica nell'ambiente agrario.
5. Giardini e parchi pubblici: in questi spazi le specie arboree ed arbustive autoctone dovranno assolvere una funzione paesistica, percettiva, ambientale e ricreativa.
6. Giardini privati: per i giardini privati si prevede la piantumazione di alberi ed arbusti autoctoni misti, compatibili con le condizioni fitoclimatiche dei luoghi.

ART. 65. TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DELLE FASCE DI VEGETAZIONE RIPARIALE.

Nelle zone agricole lungo i corsi d'acqua è previsto il mantenimento della vegetazione ripariale autoctona, senza l'eliminazione delle ceppaie.

L eventuale asportazione di vegetazione per motivi fitosanitari o produttivi richiede la sostituzione delle piante rimosse con specie autoctone simili.

Ogni intervento mirante alla modificazione dell'assetto idraulico dei corsi d'acqua esistenti deve essere sottoposto a verifica di compatibilità ambientale al fine di garantire il mantenimento dei valori ambientali esistenti.

ART. 66. ATTREZZATURE RICETTIVE, RICREATIVE E SPORTIVE ALL'INTERNO DELLE ZONE DEPUTATE ALLA CONSERVAZIONE ED ALLA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE: LORO AMMISSIBILITA' E REGOLAMENTAZIONE.

Ogni intervento riguardante l'attivazione e la gestione di servizi ricettivi, ricreativi e sportivi, di interesse pubblico, sito all'interno delle zone deputate alla conservazione e alla valorizzazione dell'ambiente, deve ottemperare alle seguenti prescrizioni.

1. Risultare compatibile nei confronti del pregio ambientale del territorio all'interno del quale deve potersi collocare senza determinare turbativa, disordine e modificazioni irreversibili dello stato dei luoghi.
2. Utilizzare gli edifici esistenti, anche prevedendo destinazioni d'uso diverse da quelle originarie, senza con ciò modificarne le caratteristiche tipologiche, l'assetto distributivo interno, le entità dimensionali e quantitative.
3. Realizzare costruzioni accessorie che siano a titolo precario e funzionali alla fruizione ricreativa e sportiva.
4. Essere subordinato ad un'apposita Convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale in modo da disciplinare gli utilizzi, gli allestimenti e le compatibilità ambientali degli interventi e delle attività.

Eventuali diverse utilizzazioni di questi siti e degli edifici in essi ricompresi, nonché la costruzione di nuove attrezzature e/o l'ampliamento dei fabbricati esistenti sono assoggettate alla predisposizione di un preliminare Studio di compatibilità ambientale, che consiste:

- a. nell'individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione dell'intervento;
- b. nella descrizione dell'ambito oggetto dell'intervento, nonché dei luoghi circostanti, dello stato iniziale delle condizioni dell'ambiente e del grado di vulnerabilità e sensibilità del medesimo in relazione all'intervento ipotizzato (con attenzione ai valori dell'ambiente naturale, dei beni storici e culturali, degli aspetti percettivi, della pedologia dei suoli, delle potenzialità agricole o boschive, ecc.);
- c. nella descrizione delle caratteristiche del progetto dell'intervento, in tutte le sue componenti e delle eventuali possibili alternative di localizzazione;

d. nella previsione e valutazione degli effetti positivi e negativi che l'intervento potrà determinare sull'ambiente e sul paesaggio;

e. nell'individuazione delle misure atte ad eliminare i possibili effetti negativi o a mitigare e compensare gli stessi.

A seguito dell'approvazione, con deliberazione di Consiglio Comunale, dello Studio di compatibilità ambientale, sarà possibile procedere alla richiesta e ai rilasci delle necessarie concessioni e autorizzazioni edilizie finalizzate alla realizzazione delle opere ritenute compatibili. In ogni caso, ai fini della realizzazione degli interventi edilizi, si stabiliscono i seguenti parametri costruttivi:

- capacità edificatoria per le residenze e le funzioni ricettive; come determinato dalla Legge regionale n. 24/1985;
- indice fondiario di copertura per gli edifici di servizio e per le attrezzature ricreative e sportive coperte: fino all'1 % della superficie fondiaria disponibile in proprietà;
- altezza dei fabbricati residenziali: 6,80 ml.;
- altezza dei fabbricati con destinazioni di servizio, ricreative e sportive: 3,50 ml.;
- distanza dalle strade: come da nuovo Codice della Strada;
- distanza dai confini; 10,00 ml.;
- distanza fra i fabbricati: 10,00 ml.;
- è consigliata l'edificazione a cortina e a corte.

ART. 67. PARCO TERMALE DI INTERESSE COMUNALE.

In conformità a quanto previsto dal precedente Articolo 9 relativamente agli strumenti di carattere ambientale ed espressamente al Piano Ambientale per parchi di interesse locale, il P.R.G. individua e perimetra l'ambito del Parco Termale di interesse comunale.

Tale area ricomprende la porzione di territorio comunale direttamente interessata dai fenomeni termali, unitamente alle collegate caratterizzazioni di natura idrogeologica e fisica.

All'interno di tale perimetrazione dovrà essere predisposto, a cura dell'Amministrazione Comunale, un apposito strumento di tutela, coordinamento e ricomposizione ambientale e funzionale denominato "Piano ambientale del Parco termale di interesse comunale", avente natura giuridica analoga a quella del Piano particolareggiato d'esecuzione.

Nell'ambito delle Zone identificate con le sigle "Z1", "Z2" e "Z3" si realizzeranno interventi

edilizi disciplinati come segue:

- destinazioni d'uso ammesse: terapeutiche, ricettive e ricreative finalizzate alla permanenza degli ospiti;
- *indice di edificabilità territoriale: copertura edificata non superiore al 10% della superficie territoriale (art. 26 comma 2.b4 NTA del Piano Ambientale);*
- altezza massima degli edifici: fino a 4 piani
- distanza minima fra edifici prospettanti: 20 ml.;
- distanza minima dai confini; 10 ml.;
- distanza minima dalle strade pubbliche; 10 ml..

CAPO IV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

ART. 68. DISPOSIZIONI NORMATIVE VIGENTI PER LA TUTELA E LA FRUIZIONE DELLE RISORSE TERMALI.

Le specifiche normative vigenti in materia si intendono recepite dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nonché osservate in quanto disposizioni di livello giuridico superiore.

ART. 69. DISPOSIZIONI RELATIVE AL PIANO AMBIENTALE DEL PARCO REGIONALE DEI COLLI EUGANEI.

Le specifiche normative espresse dalla Legge regionale 10 ottobre 1989, n. 38 "Norme per l'istituzione del Parco Regionale dei Colli Euganei" si intendono direttamente recepite in quanto giuridicamente sovraordinate.

ART. 70. DEROGHE.

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, è autorizzato a derogare dalle prescrizioni del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'Articolo 80 della Legge regionale 27 giugno 1985, n.61 e successive

modifiche ed integrazioni.

ART. 71. MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE.

I rinvii a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del P.R.G., modificando quelle richiamate.

ART. 72. ABROGAZIONE DELLE VIGENTI NORME E REGOLAMENTI

Il presente P.R.G. a decorrere dalla data della sua entrata in vigore, quindici giorni dopo la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto della Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto che lo approva, sostituirà integralmente la strumentazione urbanistica generale vigente, abrogando automaticamente le norme ad essa coordinate