



ROMANO
D'EZZELINO

PRG

variante 25

approvata con DCC n. 43 del 29 novembre 2007

Enrico Franzin

Servizio Urbanistica dell'Amministrazione

Luigi Pellanda

Mirco De Bortoli

Sergio Toniolo

Roberto Alberton

Ufficio del piano

Silvana Mincuzzi

2008

NORME

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Finalità delle norme	pag.	4
Art. 2	Disciplina urbanistica	“	4
Art. 3	Definizioni e parametri	“	4

TITOLO II - LE ZONE E I TIPI EDILIZI

Art. 4	Centri storici e nuclei ambientali	pag.	12
Art. 5	Insedimenti residenziali	“	15
Art. 6	- Insediamenti produttivi	“	19
Art. 7	- Zona agricola	“	22
Art. 8	- Attrezzature e standards residenziali	“	23
Art. 9	- Strade	“	28
Art.10	- Piani attuativi	“	28

TITOLO III - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art.11	- Zone di tutela	pag.	30
Art.12	- Programma di tutela del paesaggio	“	37
Art.13	- Disciplina del verde	“	38
Art.13 bis	- Prevenzione del rischio sismico	“	40
Art.13 ter	- Prevenzione del rischio idraulico	“	40
Art.13 quater	Interventi interni o prossimi alle aree SIC E ZPS	“	41

TITOLO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI

Art.14	- Disciplina urbanistica particolare ex L.R. 11/1987	pag.	42
--------	--	------	----

CONVENZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA L.R. 11/1987

pag. 47

SCHEDE NORMATIVE

E.1	costruzioni in zona E non più funzionali alle esigenze del fondo	pag.	49
E.2a	disciplina particolare per il nucleo storico A – area normativa	“	50
E.2b	disciplina particolare per il nucleo storico A – regole edilizie	“	51
E.3a	disciplina particolare per il nucleo storico B – ambito di nuova edificazione	“	52
E.3b	disciplina particolare per il nucleo storico B – regole edilizie	“	53

2a	piano attuativo con lettera D – planimetria	“	54
2b	piano attuativo con lettera D – disciplina	“	55
3a	piano attuativo con lettera E – planimetria	“	57
3b	piano attuativo con lettera E – disciplina	“	58
4a	piano attuativo con lettera F – planimetria	“	59
4b	piano attuativo con lettera F – disciplina	“	60

ALLEGATI

A	Mix funzionale produzione di beni	pag.	61
B	Mix funzionale produzione di servizi	“	62
C	Mix funzionale attività integrate	“	63

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del PRG, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio.

Per quanto non stabilito o specificato dal PRG valgono le pertinenti disposizioni normative sovraordinate (dello Stato, della regione Veneto o di altro Ente competente) ove queste abbiano efficacia prevalente o comunque diretta applicazione.

Art. 2 - DISCIPLINA URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 24, L.R. 61/1985, il territorio comunale è suddiviso in zone: la ripartizione in sottozone agricole è riferita alle categorie dell'art. 11, L.R. 24/1985.

Per ogni zona è precisata nel successivo titolo II la disciplina urbanistica particolare: negli interventi dovranno inoltre essere rispettate le norme di tutela del successivo titolo III nonché le definizioni e i parametri del seguente art. 3.

Art. 3 - DEFINIZIONI E PARAMETRI

Sono fatte salve le eventuali disposizioni più restrittive prescritte da norme particolari di zona.

3.1 - Altezza dei fabbricati

E' definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso del suolo, pubblico o privato, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso, al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse, al loro intradosso tra l'imposta e il colmo, nel caso che il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile.

Nei casi di suolo non orizzontale, l'altezza agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte e delle singole porzioni di altezze diverse.

Negli edifici con copertura piana non si computano, ai fini dell'altezza, i parapetti e i coronamenti che non superano i mt. 1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i mt. 3.00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

3.1bis – Ampliamento

S'intendono le opere edilizie volte ad ampliare un fabbricato esistente sia fuori che entro terra: l'ampliamento dovrà avvenire in sola aderenza se specificatamente prescritto dalle norme di PRG.

3.1ter - Area libera filtrante (ALF)

S'intende la superficie sistemata a verde non costruita sia fuori terra che nel sottosuolo; sono considerate filtranti soluzioni alternative quali le sistemazioni in ghiaia pressata, in legno con fughe inerbate, in corteccia vegetale e in materiali simili ove non pregiudicanti la permeabilità del terreno; sono comunque esclusi usi tali da provocare inquinamento nel sottosuolo; negli insediamenti produttivi è considerata ALF anche la pavimentazione realizzata con piastrelle autobloccanti.

3.2 - Costruzioni accessorie

Le costruzioni con altezza non superiore a mt. 2,5 destinate ad autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie e simili non sono considerate per il computo dei distacchi dai confini e tra i fabbricati.

Nei nuovi edifici sono vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.

Per i fabbricati sprovvisti alla data di adozione del P.R.G. possono essere consentiti manufatti accessori in misura non superiore a 18 mq. netti per alloggio, anche in eccedenza all'indice di zona: qualora non sia possibile la realizzazione in aderenza al fabbricato principale, è ammessa la costruzione a confine con pareti non finestrate.

3.3 - Costruzioni particolari

L'ubicazione e la conformazione architettonica di costruzioni particolari aventi pubblica utilità e modeste dimensioni, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, antenne per radiotelecomunicazioni, ecc. sono valutate caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Qualora per tali strutture sia prevista un'altezza superiore a m 9,50 dovrà essere effettuata una "Verifica di congruità ambientale" ai sensi del successivo punto 3.14

Gli impianti dovranno disporre di area propria protetta da alberi e non saranno considerati ai fini del rispetto degli indici e dei parametri urbanistici.

3.4 - Costruzione unifamiliare

Per costruzione unifamiliare si intende l'edificio singolo "terra-tetto", isolato o aggregato a schiera con altri edifici, le cui dimensioni e dotazioni di servizi (cucina, bagni, ecc.) rendono possibile l'abitazione civile di un nucleo familiare.

3.5 - Distacco dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata entro e fuori terra dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendenti quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi, (anche intubati da privati) o scarpate, spazi di parcheggio, ecc.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione all'Amministrazione Comunale.

Le distanze minime stabilite dai DD.II. 1404/1968 e 1444/1968, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.R.G. o quelli stabiliti in sede di piano attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade; in corrispondenza di incroci o biforcazioni i parametri di cui all'art. 5, D.M. 1404/1968, sono estesi alla rete carrabile dell'intero territorio comunale.

E' richiamata la classificazione della viabilità di cui alla tav. 6 del P.T.R.C.; sono inoltre da considerare a fondo cieco le strade che collegano non più di due abitazioni.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione comunale consentire il mantenimento di allineamenti preesistenti: eventuali riduzioni dei distacchi di cui all'art. 27, L.R. 61/1985, possono essere consentiti per la sistemazione di fabbricati in zona agricola, per la tutela di antiche preesistenze e per esigenze dovute alla morfologia del territorio; per le strade vicinali o interpoderali è comunque prescritto il distacco di mt. 5,00, con un minimo di mt. 7,50 dall'asse stradale.

Nei nuovi insediamenti adiacenti ad autostrade e superstrade è prescritto il distacco di mt. **20** dal ciglio inferiore della scarpata o dal ciglio esterno della cunetta.

3.6 - Distacco tra fabbricati

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte anche di uno stesso edificio: non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza.

Sono richiamate le disposizioni del Codice Civile e dell'art. 9 del D.I. 1444/1968: per parete finestrata s'intende la parte esterna di un edificio coincidente con le aperture di cui all'art. 900 del Codice Civile

3.7 - Distacco dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini del lotto edificabile.

Nel caso di parete finestrata, il distacco deve essere uguale a metà dell'altezza massima di zona e mai inferiore a mt. 5: sono ammessi distacchi inferiori qualora esista in merito una regolare convenzione fra i proprietari interessati.

E' consentita la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile.

3.8 - Indice di densità fondiaria

E' il rapporto (mc/mq) fra volume realizzabile, come definito al successivo punto 3.16, e la superficie del lotto edificabile appartenente al richiedente come successivamente specificato.

Detto indice si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile, sia in sede di redazione dei piani attuativi, sia in sede di rilascio di singole concessioni.

Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti.

Quando venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione, in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle mappe catastali aggiornata in base alle costruzioni realizzate e alle aree di pertinenza vincolate.

Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; la trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

Gli indici riportati nelle norme sono sempre indici massimi; gli indici minimi non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi.

3.9 - Lotto edificabile

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dell'edificazione, espressamente previste nel P.R.G.

In sede di rilascio di singola concessione possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.R.G. che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi.

Nei piani attuativi sono computabili, ai fini del calcolo delle superfici edificabili, le aree che vengono destinate a strade e servizi pubblici.

3.10 - Rapporto di copertura

E' il rapporto fra superficie coperta o copribile da edifici e la superficie del lotto edificabile corrispondente.

3.11 - Restauro

Per l'attività di restauro sono prescritti:

- il massimo rispetto possibile delle orditure strutturali verticali ed orizzontali;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come:

facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari;

- la conservazione di elementi architettonici e decorativi, come: fontane, scenari, fondali, esedre, edicole, lapidi, ecc.;
- la conservazione integrale delle aree destinate ad orti, giardini, sistemazioni a verde, con il mantenimento delle piantumazioni esistenti e delle pavimentazioni tradizionali;
- l'eliminazione delle superfetazioni e trasformazioni estranee ai caratteri architettonici dell'edificio.

Non sono concessi

- le alterazioni delle coperture e dei profili;
- i compensi di volume, salvo che per esigenze connesse ai volumi tecnici;
- l'alterazione delle partiture di facciata;
- l'occupazione in superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e dei giardini;
- l'occupazione in sottosuolo dei cortili e dei giardini e di ogni altro spazio aperto non cantinato;
- l'asfaltatura o bitumatura di pavimentazioni attualmente in pietra, acciottolato od altro materiale caratteristico.

3.12 - Ripetizione tipologica

Per l'attività di ripetizione tipologica s'intendono le opere di ristrutturazione e di nuova costruzione dirette a riordinare e riqualificare l'ambiente nel rispetto dei caratteri storicamente consolidati: ad esse si applicano le regole insediative ed edilizie appresso indicate.

A. Regole generali

A.1 Congruenza e coerenza degli interventi

Sono sempre coerenti e/o congruenti le opere dirette alla riproposizione del disegno originario (o storicamente consolidato) dell'edificio come documentato dagli elementi superstiti (fondazioni, basamenti, elevazioni, ecc.) e/o da disegni antichi e rilievi grafici e fotografici moderni; in mancanza di documentazione sufficiente sono congruenti e/o coerenti le opere dirette alla riproposizione della tipologia storica di appartenenza accertata mediante l'esame dei catasti antichi e il riconoscimento dei caratteri formali e dimensionali degli edifici storici tipologicamente analoghi; per gli edifici (o parti) non riconducibili a preesistenze antiche o nei casi di accertamento tipologico tecnicamente impossibile o troppo insicuro sono da considerarsi congruenti e/o coerenti le opere che assumono come guida la ripetizione dei modelli costruttivi e insediativi storici, scegliendo tra le documentate varianti tipologiche caratterizzanti contesti adiacenti o geograficamente analoghi.

A.2 Posizionamento degli edifici

Vanno ripristinati i fili di edificazione originari e la continuità dei fronti su strada; in particolare devono essere rispettati i sedimi risultanti nei catasti antichi; per gli edifici (o parti) non riconducibili a preesistenze storiche il posizionamento è assunto perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture storiche circostanti; i volumi in ampliamento devono disporsi secondo i sistemi aggregativi storicamente consolidati delle tipologie a qualsiasi uso destinate: la continuità edilizia può essere raggiunta anche mediante la realizzazione di recinzioni murarie piene di altezza non superiore a 2,25 m; l'inserimento dei nuovi volumi deve essere attentamente valutato al fine di non costituire contrasto ma naturale completamento delle visuali panoramiche e del paesaggio.

A.3 Conformazione tridimensionale

L'altezza dei fabbricati non potrà essere maggiore di due piani e sottotetto (max. 8 m) e non potrà essere comunque superata la massima altezza degli edifici storici circostanti di modello tipologico analogo; sono ammessi elementi a torre in contesti caratterizzati da strutture analoghe e in ogni caso nel rispetto dei caratteri dimensionali delle colombarie storiche; non sono consentiti spessori di manica superiori a 12 metri: lo spessore delle maniche porticate potrà essere rapportato ai

caratteri particolari del singolo impianto; per l'architettura rurale (edifici insistenti o prospettanti su paesaggi agrari) sono esclusi i porticati aggettanti a nord e quelli non in continuità con almeno una falda della copertura principale; non sono di norma consentiti edifici ad un solo piano fuori terra se non per destinazioni accessorie o produttive; è escluso l'uso di pilotis al piano terreno degli edifici.

B. Regole particolari

B.1 Composizione delle parti esterne

E' vietato unificare i prospetti dei corpi di fabbrica contigui; è esclusa l'aggregazione delle falde di copertura non unite in origine; la situazione di fatto delle aperture deve essere, preferibilmente, accettata anche se in posizione inconsueta rispetto agli ambienti della nuova distribuzione interna derivando anzi da questa condizione l'incentivo a creare soluzioni alternative agli usuali modelli abitativi; l'eventuale necessità di maggiorazione della luminosità interna deve essere soddisfatta privilegiando il ricorso a nuove aperture complementari piuttosto che all'ampliamento di quelle esistenti: i nuovi fori devono chiaramente apparire nel disegno come successivi alla costruzione originaria oltre che trovare collocazione soddisfacente nella partitura di facciata; nel riutilizzo dei rustici è ammessa l'apertura di finestre sulle fronti secondarie previo ridisegno unitario dell'intera facciata; la chiusura di fienili e porticati deve consentire la lettura della struttura originaria; in ogni caso ogni nuovo prospetto deve essere progettato tenendo conto degli elementi caratterizzanti l'ambiente della strada o della corte su cui si affaccia: la scansione e la conformazione delle aperture va chiaramente differenziata in rapporto alla destinazione dei manufatti, assumendo dalla tradizione storica gli schemi di partitura sia orizzontale (normalmente con aperture in asse tra loro) che verticale (di norma con aperture gerarchizzate per piano); vanno sempre rispettati i rapporti tipici tra larghezza ed altezza delle aperture come storicamente riscontrabili nelle diverse tipologie d'uso dei manufatti: è comunque prescritto che il rapporto tra pieni e vuoti sia a favore dei primi privilegiando le composizioni con superfici continue e senza balconi; sono ammessi poggiosi con sporgenza non superiore a 0,30 m; sono ammesse logge in tutti i piani purché non occupino una superficie superiore al 15% della facciata (al netto delle eventuali parti porticate); le zoccolature delle fronti e degli androni non devono essere alte più di 1 m e in ogni caso devono adeguarsi alle altezze preesistenti; le coperture (tranne quelle di edifici non residenziali) devono conformarsi ai modelli costruttivi storici: la struttura è di preferenza in legno con sporto di gronda contenuto (max 0,9 m); è permessa l'apertura di lucernari solo raso falda.

B.2 Materiali e colori

Le facciate devono essere intonacate con finitura superficiale tradizionale (esclusione di intonaci plastici, trattamenti graffiati, a buccia d'arancia e simili) di regola unitaria per le varie cellule tipologiche: l'uso di mattoni a vista è ammesso purché rientrante nella struttura muraria; è consentito l'uso di pietra naturale rustica in lastre di norma regolari; i colori delle facciate intonacate dovranno essere ottenuti, con terre chiare (giallo piermarini, giallo ocra, ocra antico, senape, bruno, terra d'ombra, ecc) o con materiali inerti (sabbia di cava, polvere di marmo, materiale laterizio frantumato e simili) salva la possibilità di usare altre gamme per il trattamento degli elementi di decoro; devono in ogni caso essere adottate tinte e tonalità coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'ambiente e della tipologia dei manufatti; eventuali decorazioni pittoriche o graffite esistenti devono essere conservate e restaurate se congrue all'ambiente; le ringhiere devono essere costruite da elementi di legno verticali oppure orizzontali ovvero da ferri verticali: altre forme possono essere utilizzate solo in caso di preesistenze da ripristinare; le cornici delle finestre, porte, portoni, passi carrai possono essere eseguite con intonaco di cemento, mattoni a vista, pietra naturale a taglio di sega; le soglie e i davanzali delle aperture devono essere preferibilmente in pietra o granito grigi; le zoccolature delle facciate e degli androni devono essere realizzate in pietra naturale a spacco di cava oppure in intonaco adatto alla funzione; di norma le falde di copertura dovranno essere in coppi di laterizio reimpiegando ove possibile materiali originari o eventualmente di recupero; sono esclusi canali di gronda in materiali plastici; i pluviali devono essere realizzati in rame e incassati per un'altezza minima di 2,25 m dal piano di spiccato della facciata; i serramenti devono essere costituiti da telai fissi (arretrati di almeno 0,25 m dal filo muro) con apertura a ventola a due o più battenti se di misura superiore a 0,9 m; l'oscuramento è

procurato mediante gelosie in legno a ventola, a libro o scorrevoli: ai piani terra vanno impiegate strutture scorrevoli o a libro su rotaia o altri dispositivi che non impegnino lo spazio esterno della parete d'intervento; è consentito applicare alle porte finestre parapetti in ferro naturale o verniciato con sporgenza massima di 0,3 m; le pedate d'ingresso devono essere in pietra naturale rustica non lucidata con esclusione di ogni tipo di marmo; i passi carrai possono essere chiusi da portoni in legno oppure da cancelli in legno o ferro di semplice disegno e di colore scuro con esclusione di parti metalliche lucide.

B.3 Vetrine e insegne

Le cornici delle vetrine devono essere costituite da materiali duri di spessore minimo di 8 cm a taglio di sega non lucidato; i telai delle vetrine e delle porte d'ingresso miste a vetrine devono essere in legno naturale o verniciato con colore scuro oppure in ferro verniciato scuro; le insegne devono essere contenute nella larghezza delle vetrine e delle porte vetrine: sono ammesse insegne comprendenti più vetrine solo se prive del pannello di supporto (ogni lettera costituisce singolo elemento); sono vietate le insegne a bandiera ad esclusione di quelle degli alberghi, farmacie, tabaccherie, ospedali: nel qual caso la bandiera dovrà essere staccata dall'edificio di almeno 0,5 m; non sono consentite scritte luminose con tubi al neon; sono vietate le insegne poste sulla sommità degli edifici, sono permesse le scritte dipinte su cartella di legno o di materiale vetroso eventualmente illuminate da lampade esterne incandescenti; sono altresì consentite lettere scatolari con sorgente di luce interna bianca e non visibile.

C. Spazi aperti

C.1 Percorsi

Nelle aree urbane è obbligatorio mantenere il sistema dei percorsi pedonali interni agli isolati preservando i passaggi esistenti e realizzandone di nuovi: il passaggio pubblico è preservato anche mediante convenzione (o atto d'obbligo) inerente il solo uso diurno; la pavimentazione e l'illuminazione dei percorsi devono avere caratteri coerenti lungo il tracciato così da chiarirne il carattere unitario e migliorarne la riconoscibilità.

C.2 Corti

E' obbligatorio preservare lo spazio della corti come area non edificata; non sono ammessi frazionamenti degli spazi liberi comuni; è ammessa la recinzione di giardini e pertinenze d'uso private se realizzata con criteri di uniformità all'interno di ciascuna corte, gli elementi di arredo esistenti (lavatoi, pozzi, porticati, pergolati) devono essere conservati; devono essere altresì mantenute e ripristinate le pavimentazioni tradizionali in lastricato, acciottolato, porfido; per le nuove pavimentazioni è ammesso l'uso di materiali duri anche misti ad erba così garantendo la semipermeabilità del suolo.

D. Fabbricati di servizio all'azienda agricola

D.1. In relazione ai punti di vista privilegiati (quali strade, nuclei abitati, punti sopraelevati) i nuovi edifici vanno posizionati in rapporto subordinato rispetto agli esistenti ponendo i volumi maggiori dietro quelli più piccoli sfruttando le diverse altezze come mezzo di equilibrio formale.

D.2. Le fronti maggiori dei corpi di fabbrica devono in ogni caso essere affiancate da cortine vegetali dislocate in modo da mascherare la massa volumetrica.

D.3. Analogamente i volumi di altezza superiore rispetto agli edifici del paesaggio circostante devono essere affiancati da gruppi di alberature opportunamente scelte e dislocate in modo da attenuare i distacchi troppo bruschi tra il nuovo manufatto e l'ambiente contermina.

D.4. E' vietato l'uso di coperture piane: è ammessa la realizzazione di un'unica falda per costruzioni larghe fino a 20 m e comunque non superiori a 100 mq coperti.

D.5. Il manto di copertura deve essere in cotto o in materiale metallico purché colorato con tinte calde e smorzate che favoriscano la mimesi della copertura nel paesaggio circostante.

D.6. Le pareti devono essere preferibilmente costituite da muratura finita ad intonaco opportunamente tinteggiata: sono ammessi pannelli di mattoni a vista ovvero blocchi di argilla espansa tinteggiati.

D.7. La scelta dei colori va confrontata con le dominanti cromatiche dell'ambiente differenziando copertura e pareti e su quest'ultime i tamponamenti dalle strutture portanti.

3.13 - Superficie coperta

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi).

Le superfici coperte devono sempre risultare comprese nelle rispettive aree di pertinenza: il Sindaco può autorizzare limitate traslazioni nei soli casi in cui la presenza di infrastrutture tecnologiche inamovibili pregiudichi l'utilizzazione dei lotti.

3.13 bis – Superficie utile abitabile

S'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre; la superficie della scala interna di alloggi dislocati a più livelli è computata nella sua proiezione orizzontale.

3.13 ter – Unità immobiliare

Cellula insediativa comprensiva delle opere pertinenziali (autorimesse, verande, recinzioni, cortili, aree verdi, attrezzature di servizio, ecc) che in base a specifica certificazione catastale risulti utilizzata in modo autonomo al 31/12/2004.

3.14 - Verifica di congruità ambientale

Relazione riportante la valutazione dell'impatto visivo conseguente all'inserimento di un nuovo edificio (o di un ampliamento superiore al 50% del volume esistente), riferita alle aree comprese in un raggio di mt. 200 dalle zone di interesse storico e ambientale rilevate dal P.R.G., previa individuazione del paesaggio agrario nel cui ambito si trova l'area d'intervento.

3.15 - Verifica di congruità urbanistica

Relazione riportante la rispondenza di un nuovo manufatto al principio del miglioramento fondiario, in base ai seguenti requisiti:

- a) dimensione congrua, nel senso che il manufatto deve essere proporzionato alle esigenze del fondo, valutate secondo il criterio della "normalità";
- b) idoneità tecnica, nel senso che il nuovo manufatto deve essere tecnicamente idoneo per gli scopi che si intendono perseguire, da valutare anche in tal caso secondo il criterio della "normalità".

Per il settore zootecnico il collegamento funzionale con il fondo si realizza nei casi in cui, ai sensi del D.P.R. 132/1978, almeno il 25% delle unità foraggiere è prodotto direttamente dall'azienda agricola.

La verifica di congruità urbanistica dei nuovi manufatti abitativi deve rispondere anche ai seguenti requisiti:

- 1) funzionalità della costruzione all'attività agricola, nel senso che la costruzione deve essere in rapporto alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, come definito all'art. 2135 del codice civile;

- 2) presenza di una "famiglia rurale" con "residenza" nella casa da costruire; tale condizione dovrà essere documentata dal richiedente mediante la presentazione di un atto d'impegno ad assumere la residenza e di una dichiarazione, rilasciata dal servizio contributi agricoli unificati, attestante la regolare iscrizione di almeno uno dei componenti la famiglia rurale; sono compresi nella famiglia rurale anche i figli di agricoltori in pensione.
- 3) recupero del patrimonio edilizio obsoleto, nel senso che le esigenze abitative vanno soddisfatte prioritariamente mediante il riuso di costruzioni non più funzionali alla conduzione del fondo, esistenti come tali alla data di adozione del P.R.G. e comprovate per mezzo di apposito certificato storico.

3.16 - Volume

E' il volume del solido emergente dal terreno dato dalla superficie coperta per l'altezza dell'edificio ed esclusi:

- i locali interrati e/o seminterrati emergenti da terra fino a 1,5 m (comprensivi della soletta ovvero fino a 2 m nelle parti a valle su terreni con pendenza naturale superiori al 15%) purché senza permanenza di persone e con H max 2,5 m se nuovi (ovvero H max fino a 3,5 m per i box parcheggio pertinenziali ad attività lavorative)
- i parcheggi in soprasuolo (ove pertinenti ai soli alloggi ed entro il limite delle quantità minime prescritte dalla L 122/89 incrementate di $\frac{1}{2}$) con H max 2,5 m se nuovi
- gli atri, gli androni e i portici d'uso pubblico, quelli privati fino a un massimo di $\frac{1}{4}$ della superficie coperta, i pergolati, i gazebo, le serre stagionali nonché quelle solari con funzione bioclimatica (se giustificate da un progetto di ottimizzazione energetica), le piscine, le pensiline a protezione degli accessi se aperte su tre lati ed aderenti all'edificio;
- le opere di schermatura di posti auto all'aperto;
- i balconi, gli sporti, gli aggetti aperti, i cornicioni e le gronde con sporgenza non superiore a 1,5 m; la quota del 70% delle logge comunque non superiori a 9 mq per unità immobiliare;
- i servizi tecnici emergenti dalla copertura;
- è considerato stato di fatto ai fini urbanistici il volume per la ricostruzione di edifici antichi con modello tipologico conosciuto e documentato; l'intervento è unicamente diretto alla riproposizione del disegno originario (o storicamente consolidato) come dedotto dagli elementi superstiti (fondazioni, basamenti, elevazioni, ecc) e/o da disegni antichi e rilievi grafici o fotografici moderni.

3.17 - Superficie territoriale (S.T.)

Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua per mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), comprensiva delle aree per l'urbanizzazione.

3.18 - Superficie fondiaria (S.F.)

Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua per mezzo di Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.). La superficie fondiaria è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità destinate al pubblico transito, sia esistenti che in previsione, nonché al netto di tutti gli spazi pubblici.

3.19 - Allegato "A" ambiti con prescrizioni particolari.

Vanno rispettate le prescrizioni e direttive riportate nelle schede di cui all'allegato (A) relativamente agli ambiti individuati nelle schede stesse.

TITOLO II - LE ZONE E I TIPI EDILIZI

Art. 4 - CENTRI STORICI E NUCLEI AMBIENTALI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 24, L.R. 61/1985 la zona è compresa nella delimitazione di tipo A.
Modalità d'attuazione

Gli interventi edilizi sono possibili entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie tipologiche alle quali appartengono le aree e gli edifici; devono inoltre rispettare, nei casi di seguito prescritti, le indicazioni del "Prontuario per gli interventi nelle zone di valore storico e ambientale", redatto dall'Amministrazione Comunale e contenente l'indicazione delle modalità esecutive d'intervento (caratteristiche planivolumetriche e architettoniche, tecnologie, materiali, arredo, ecc.); l'Amministrazione Comunale ha tuttavia facoltà di deliberare o richiedere lo studio di un piano attuativo in qualsiasi tempo, anche dopo la presentazione di una richiesta di concessione per interventi che ricadano nel perimetro dello strumento da formare: lo studio del piano attuativo è obbligatorio per la trasformazione a residenza di tipologie specialistiche a destinazione produttiva.

Nelle tavole grafiche gli edifici senza numero s'intendono appartenenti alla categoria 5.

A - Categoria 1

La categoria comprende gli edifici con tipologia specialistica di origine antica.

Destinazione d'uso ammesse

Nell'ipotesi in cui si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, gli edifici possono essere utilizzati per attività di rappresentanza amministrativa e religiosa, per musei, sedi di istituti culturali, complessi scolastici e ricettivi, attività ricreative e servizi di interesse collettivo.

Modalità di intervento

E' ammesso il solo restauro, con la metodologia del precedente art. 3.11.

B - Categoria 2

La categoria comprende gli edifici (palazzi e ville) che costituivano le residenze delle classi agiate in epoca preindustriale, nonché i parchi e i giardini di valore storico e ambientale.

La categoria è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del successivo art. 11.1.

Destinazioni d'uso ammesse

Nell'ipotesi in cui si richieda un mutamento della funzione tradizionale sono consentiti oltre alla residenza, studi professionali e gli altri usi ammessi per la categoria 1; è vietata ogni destinazione non compatibile con la conservazione degli edifici.

Modalità d'intervento

Dal restauro, con la metodologia del precedente art. 3.11, alla ristrutturazione edilizia interna.

Con il piano attuativo o in base al "Prontuario" può essere consentita la ristrutturazione e la ripetizione tipologica delle costruzioni accessorie prive di valore storico o ambientale.

Deve essere conservato il muro di cinta della Villa Cornaro.

C - Categoria 3

La categoria comprende:

- 1) le case a schiera e rurali di origine preindustriale;
- 2) gli edifici antichi di tipologia non classificabile che risultano integrati all'immagine dei luoghi per il loro valore ambientale.

Destinazioni d'uso ammesse

Nell'ipotesi in cui si richieda un mutamento della funzione tradizionale è ammessa la destinazione a residenza.

Ai piani terra possono trovare collocazione attività artigianali non moleste, servizi di quartiere, piccoli negozi in accordo con il piano di sviluppo e di adeguamento commerciale, e limitatamente ai centri storici, anche attività ricettive di modeste dimensioni e pubblici esercizi .

Sono confermate le destinazioni ad attrezzature esistenti.

Modalità d'intervento

Dal restauro, con la metodologia del precedente art. 3.11, alla ristrutturazione edilizia interna.

Per le costruzioni accessorie prive di valore storico o ambientale è ammessa la ristrutturazione con la metodologia del precedente art. 3.12.

Al fine di una univoca individuazione delle parti prive di valore storico o ambientale si fa riferimento alla "Schedatura degli edifici antichi" allegata al PRG, dove sono individuati planimetricamente e fotograficamente gli edifici storici (o parti di essi) presi in considerazione di volta in volta. Pertanto tutti gli edifici o parti di essi non evidenziati o non riportati nelle planimetrie sono da considerarsi privi di valore.

In base al "Prontuario" possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, per eventuali parti sostanzialmente modificate o in stato di collasso strutturale sono consentiti anche interventi di ripetizione tipologica, (sono in ogni caso escluse demolizioni complete degli edifici), nonché l'adeguamento di cui al precedente art. 3.2 e l'ampliamento, secondo le indicazioni contenute nel "Prontuario" stesso, fino ad un massimo di mc 150.

Non sono considerati ampliamenti gli aumenti di volume dovuti a sopraelevazione senza aumento di superficie calpestabile, nei casi ammessi dal Prontuario.

I parcheggi possono essere realizzati anche in sottosuolo purché i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici anche a scomparsa, ecc) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica o sotto il piano cortile, senza alterare i caratteri degli spazi liberi e degli impianti arborei.

E' sempre ammesso il riutilizzo dei rustici anche mediante ristrutturazione nell'osservanza dell'art. 3.12; per rustico s'intende l'edificio di origine rurale (accorpato alla residenza oppure isolato nei suoi pressi all'interno dello spazio di pertinenza) non destinato ad ospitare persone in modo permanente; oggi può trovarsi inserito isolatamente in un lotto autonomo: ai fini delle presenti norme non sono comprese fra i rustici le tettoie, le pensiline e le strutture precarie in genere.

D - Categoria 4

La categoria comprende:

- 1) gli edifici rimaneggiati che conservano elementi significativi della loro origine preindustriale;
- 2) gli edifici di tipologia non classificabile o in condizioni di degrado, privi di valore storico o architettonico.

Destinazioni d'uso ammesse

Nell'ipotesi in cui si richieda un mutamento d'uso, sono consentiti, oltre alla residenza, uffici, studi professionali ed attrezzature.

Ai piani terra sono ammesse attività artigianali non moleste e piccoli negozi in accordo con il piano di sviluppo e di adeguamento commerciale e limitatamente ai centri storici, anche attività ricettive di modeste dimensioni e pubblici esercizi .

Modalità d'intervento

Dal restauro alla ripetizione tipologica con la metodologia dei precedenti artt. 3.11 e 3.12.

Per le costruzioni accessorie prive di valore storico e ambientale è ammessa la ristrutturazione con la metodologia del precedente art. 3.12.

Al fine di una univoca individuazione delle parti prive di valore storico o ambientale si fa riferimento alla "Schedatura degli edifici antichi" allegata al PRG, dove sono individuati planimetricamente e

fotograficamente gli edifici storici (o parti di essi) presi in considerazione di volta in volta. Pertanto tutti gli edifici o parti di essi non evidenziati o non riportati nelle planimetrie sono da considerarsi privi di valore.

In base al "Prontuario" possono essere consentiti gli interventi di cui ai precedenti artt. 3.2 e 3.4 e l'ampliamento secondo le indicazioni contenute nel "Prontuario" stesso, fino ad un massimo di mc 150, nonché ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche nell'ambito dei volumi preesistenti, comunque non oltre l'indice di 3 mc/mq.

Non sono considerati ampliamenti gli aumenti di volume dovuti a sopraelevazione senza aumento di superficie calpestabile, nei casi ammessi dal Prontuario.

I parcheggi possono essere realizzati anche in sottosuolo purché i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici anche a scomparsa, ecc) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica o sotto il piano cortile, senza alterare i caratteri degli spazi liberi e degli impianti arborei.

E' sempre ammesso il riutilizzo dei rustici anche mediante ristrutturazione nell'osservanza dell'art. 3.12; per rustico s'intende l'edificio di origine rurale (accorpato alla residenza oppure isolato nei suoi pressi all'interno dello spazio di pertinenza) non destinato ad ospitare persone in modo permanente; oggi può trovarsi inserito isolatamente in un lotto autonomo: ai fini delle presenti norme non sono comprese fra i rustici le tettoie, le pensiline e le strutture precarie in genere.

E - Categoria 5

La categoria comprende gli edifici costruiti o sostanzialmente ristrutturati dopo la data d'impianto del catasto italiano.

Al fine di una univoca individuazione di questi edifici all'interno dei "Centri Storici o dei Nuclei Ambientali" si fa riferimento alla "Schedatura degli edifici antichi" allegata al PRG, dove sono individuati planimetricamente e fotograficamente gli edifici storici (o parti di essi) presi in considerazione di volta in volta.

Destinazioni d'uso ammesse

Residenza.

Sono inoltre consentite le destinazioni ammesse per la categoria 4, nell'osservanza del successivo art. 8.E.

Sono confermate le attrezzature e le attività produttive esistenti.

Modalità d'intervento

Fino alla ristrutturazione edilizia, con la metodologia del precedente art. 3.12.

In base al "Prontuario" possono essere consentiti gli interventi di cui ai precedenti artt. 3.2 e 3.4 e l'ampliamento secondo le indicazioni del "Prontuario" stesso fino ad un massimo di 150 mc nonché ristrutturazioni urbanistiche nell'ambito dei volumi preesistenti, comunque non oltre l'indice di 3 mc/mq.

La trasformazione a residenza di tipologie specialistiche con destinazione produttiva è ammessa nell'ambito dei volumi preesistenti, comunque non oltre l'indice di 1 mc/mq. e salva l'osservanza del successivo art. 8.

Scheda normativa n. 1

Immobile/Unità di rilevamento n. 97

"Schedatura edifici antichi" 1984

In difformità a quanto previsto negli Artt. 3, (punti 11 e 12) e 4, nonché del Prontuario punti 3.5.2 e 3.5.3, sull'immobile suddetto sono consentiti:

- il cambio di destinazione d'uso ancorché limitato ad attività scolastiche e/o relative all'istruzione collettiva;
- l'utilizzo del porticato esistente mediante chiusura degli intercolunni con setti trasparenti a filo interno dei pilastri.

Scheda normativa n. 2

Per il nucleo storico contrassegnato "A" nella tavola 13.1.2 vige la disciplina particolare allegata sub E.2.

Scheda normativa n. 3

Per il nucleo storico contrassegnato "B" nella tavola 13.1.2 vige la disciplina particolare allegata sub E.3.

Art. 5 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 24, L.R. 61/1985, comprendono le zone omogenee B, C.1 e C.2, come delimitate nelle planimetrie della zonizzazione.

Le zone con lettera "a" s'intendono sempre di categoria C2 anche se contrassegnate da diversa campitura.

5.1. Destinazioni ammesse

Nell'osservanza del successivo art. 8:

- edifici con destinazione residenziale;
- possono essere ammessi anche edifici o complessi con destinazione direzionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo.

E' ammesso l'insediamento di attività produttive, alle condizioni di cui al penultimo comma dell'art. 35, Norme e Direttive del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento: ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli Uffici competenti; in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità.

Sono vietate le nuove tipologie industriali e le attrezzature degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

5.2. Modalità di attuazione

Nel caso di aumento della capacità insediativa, gli interventi diretti di cui al penultimo comma, art. 9 L.R. 61/1985, sono ammissibili esclusivamente nei limiti di capienza di mc. 432.200; presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un apposito registro, firmato dal Sindaco, per l'aggiornamento della capienza residua.

L'Amministrazione Comunale ha tuttavia facoltà di deliberare o richiedere lo studio di un piano attuativo in qualsiasi tempo, anche dopo la presentazione di una richiesta di concessione per interventi che ricadono nel perimetro dello strumento da formare: lo studio del piano attuativo è obbligatorio per le zone omogenee C.2 e per la trasformazione a residenza di tipologie specialistiche a destinazione produttiva.

Nelle zone con lettera "a" gli interventi edilizi potranno avvenire mediante permesso di costruire ai sensi del combinato disposto dagli articoli 9 e 109 della LR 61/85, come modificato dal DPR 380/2001, precisando che l'indice fondiario sarà derivato dalla volumetria assegnata ad ogni singolo lotto secondo la consistenza appresso individuata.

Gli interventi di nuova costruzione all'interno delle sottozone E.4 sono ammessi nel rispetto delle condizioni particolari seguenti:

- 1) il lotto sia in possesso del richiedente alla data di adozione della presente Variante;
- 2) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non alienazione e la non locazione del nuovo edificio a enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare.

5.3. Modalità d'intervento

L'edificazione è consentita nell'osservanza del precedente art. 3 e nei limiti delle prescrizioni di seguito indicate, salvo il rispetto del successivo titolo III.

5.3.1. Indice massimo di densità.

- 0,75 mc/mq nelle zone con numero 1;
- 1,0 mc/mq nelle zone con numero 2;
- 1,5 mc/mq nelle zone con numero 3;
- nelle zone con lettera "a" è ammessa la realizzazione di ampliamenti e nuove costruzioni non oltre il seguente volume inteso come indice di densità:

entità territoriale	mc
a1	750
a2	500
a3	650
a4	1.250 con unico accesso
a5	1.000
a6	500
a7	500
a8	1.300 in aggiunta all'esistente
a9	500
a10	500
a11	1.000 anche con intervento diretto
a12	500
a13	1.000
a14	1.000
a15	1.000
a16	1.000
a17	500
a18	900
a19	500
a20	500
a21	2.000
a24	1.000
a25	500
a26	500
a27	500
a28	1.000
a29	200 in aggiunta all'esistente
a30	1.000
a31	1.000
a32	1.000
a33	3.000
a34	1.000
a35	1.000 in aggiunta all'esistente
a36	500
a37	500
a38	500
a39	700
a40	500 con accesso dalla contigua zona 0
a41	1.000 in aggiunta all'esistente
a42	500
a43	1.000 in aggiunta all'esistente
a44	500
a45	1.000
a46	450 in aggiunta all'esistente
a47	500

a48	500
a49	500
a50	1.000 in aggiunta all'esistente e con accesso attuale
a51	1.000 in aggiunta all'esistente
a52	1.000
a54	1.000
a55	500
a56	2.500 in aggiunta all'esistente e con unico accesso
a57	500 con accesso attuale
a58	500
a59	500 con accesso attuale
a61	750
a62	750
a63	750
a64	500
a65	500 con accesso attuale
a66	1.000 con obbligo di cessione gratuita della strada
a67	500 con accesso attuale
a68	1.000 con accesso attuale
a69	1.000 con accesso attuale
a70	500
a71	500 con accesso attuale
a72	1.000 con accesso dalla contigua zona 0
a73	1.000 con accesso dalla contigua zona 0
a74	500
a75	500
a76	1.500
a77	500
a78	500
a79	500
a80	1.000 con obbligo di cessione gratuita della strada
a81	750
a82	500 con accesso attuale.
a83	500 con obbligo di osservanza dell'art. 3.12
a84	500 con obbligo di piano urbanistico attuativo
a86	500
a87	500
a88	500 in aggiunta all'esistente
a89	900
a90	500
a91	500
a92	400 in aggiunta all'esistente
a93	500 con standards non monetizzabili
a95	500
a96	1.000 con standards non monetizzabili
a97	500
a98	600 in aggiunta all'esistente
a99	500 in aggiunta all'esistente

- nelle zone con lettera "b" è ammessa la realizzazione di ampliamenti e nuove costruzioni non oltre il seguente volume inteso come indice di densità:

entità territoriale mc

b1 900 attinenti il solo mappale 186 del foglio 8

b2	400	con accesso attuale
b3	1.000	
b4	400	in aggiunta all'esistente
b5	500	con accesso dalla contigua zona 0
b6	800	in aggiunta all'esistente
b7	2.500	avendo riguardo alle relazioni urbanistiche con via Negri
b8	1.000	con unico accesso
b9	+500	in aggiunta all'esistente e per i soli usi produttivi compatibili con il penultimo comma dell'art. 41 del PTRC."

Possono essere consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica nell'ambito dei volumi preesistenti, comunque non oltre l'indice di 3 mc/mq.

La trasformazione a residenza di tipologie specialistiche con destinazione produttiva è ammessa nell'ambito dei volumi preesistenti, comunque non oltre l'indice di 2 mc/mq.

Sono richiamati gli interventi di cui al precedente art. 3.2 e 3.4.

Nelle zone con numero 0 sono ammessi incrementi una tantum nella misura del 20% del volume esistente con max 150 mc e senza mai superare l'indice di 1,5 mc/mq.

Anche nelle zone con indice saturo sono consentiti 100 mc per il miglioramento funzionale degli edifici.

5.3.2. Altezza massima

mt. 9,5 nelle zone con numero 3, mt. 7,5 nelle zone con numero 2 e comunque mt. 6,5 per le nuove costruzioni comprese nelle sottozone E.4, salva l'applicazione degli artt. 8 e 9, D.I. 1444/1968.

5.3.3. Tipologie e caratteristiche costruttive

Sono richiamate le disposizioni della D.G.R. 1026/1989 nonché per le sottozone E.4 le indicazioni del successivo art. 7.D.

Nelle zone comprese entro l'"Agro centuriato" le nuove costruzioni dovranno di norma essere concepite secondo piani paralleli al reticolato.

5.3.4. Prescrizioni particolari di cui alla D.G.R.V. n. 2777/1995.

Riferimento n. 1 : Il rilascio della concessione edilizie è subordinato all'ottenimento del nulla osta del Genio Civile.

5.3.5. Prescrizioni particolari di cui alla D.G.R.V. n. 3831/2006.

Per le aree condivise è prescritto quanto di seguito riportato:

- nel caso di aree sul fronte stradale dovranno essere consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la vigente normativa; poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica;
- è corretta al fine di tutelare il paesaggio circostante la messa a dimora, lungo viabilità e lungo i confini, di filari di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, atte a mascherare e a mitigare le aree;
- tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, quali aree di manovra e parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, ove possibile, dovranno inoltre essere alberati con messa a dimora di piante autoctone;
- l'accesso carraio sia arretrato dal filo stradale di minimo ml. 5.00, con il ricavo degli standard relativi a parcheggi, esternamente alla recinzione affiancati all'accesso carraio;
- non dovrà essere realizzato e aperto nessun accesso carraio sulla viabilità principale, dovranno essere sfruttati gli accessi esistenti opportunamente allargati e sistemati, oppure

accesso unico per più edifici; si consiglia, nel caso di sistemazione delle aree esterne e recinzioni, la riunificazione degli accessi, onde evitare e/o ridurre la loro pericolosità.

5.4. Standards urbanistici

Per le unità immobiliari (sia di nuovo impianto che derivanti da frazionamento) con superficie utile abitabile inferiore a 75 mq le dotazioni di standards di cui al successivo art. 8 sono raddoppiate salvo negli edifici unifamiliari e limitatamente a un solo ulteriore alloggio giustificato da documentate esigenze di suddivisione del nucleo familiare.

Art. 6 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 24, L.R. 61/1985, la zona è compresa nella delimitazione di tipo D. Sono individuate le seguenti sottozone:

- Zone per insediamenti produttivi artigianali ed industriali (D/1);
- Zone per insediamenti commerciali (D/2).

6.1 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI (D/1)

6.1.1 - Destinazioni ammesse

Nell'osservanza del successivo art. 8:

- per il personale dirigente o di custodia è ammesso un eventuale alloggio con volume non superiore a mc. 500;
- negli insediamenti produttivi (zona D.1) sono ammesse le attività industriali e artigianali, uffici e magazzini annessi, le attrezzature legate all'autotrasporto, quelle commerciali all'ingrosso, della grande distribuzione e altre assimilabili.

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

1) Zone di completamento (D/1.1)

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

In queste zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto (IED).

2) Zone di espansione (D/1.2)

Zone destinate a nuovi insediamenti.

In queste zone il PRG si attua con piano urbanistico attuativo (PUA).

Sono ammessi interventi edilizi diretti qualora tali aree siano utilizzate per ampliare insediamenti già esistenti e non siano necessarie opere di urbanizzazione.

6.1.2 - PARAMETRI URBANISTICI

- Zone di completamento D/1.1
- Rapporto di copertura (Rc) = 60 % S.F.;

- Zone di espansione D/1.2
- Rapporto di copertura (Rc) = 50 % S.T.;

6.1.3 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

Altezza massima esclusi i volumi tecnici: mt. 6,00 per le costruzioni nelle sottozone E.4 o ricadenti negli ambiti con vincolo paesaggistico; mt. 8,00 per gli interventi nelle altre zone; nei casi di motivate esigenze produttive possono essere ammesse altezze fino a mt. 9,00 (ulteriori deroghe possono essere ammesse per volumi tecnici e gli impianti tecnologici) su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale e comunque nell'osservanza dell'art. 8, D.I. 1444/1968.

6.2 -ZONE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI (D/2)

6.2.1 - Destinazioni ammesse

Nell'osservanza del successivo art. 8:

- per il personale dirigente o di custodia è ammesso un eventuale alloggio con volume non superiore a mc. 500;
- negli insediamenti commerciali (zona D.2) sono ammessi uffici, magazzini e depositi, artigianato di servizio, attività direzionali e ricettive, commercio all'ingrosso e al dettaglio.

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

1) Zone di completamento (D/2.1)

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

In queste zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto (IED).

2) Zone di espansione (D/2.2)

Zone destinate a nuovi insediamenti.

In queste zone il PRG si attua con piano urbanistico attuativo (PUA).

6.2.2 - PARAMETRI URBANISTICI

- Zone di completamento D/2.1
- Rapporto di copertura (Rc) = 60 % S.F.;

- Zone di espansione D/2.2
- Rapporto di copertura (Rc) = 50 % S.T.;

6.2.3 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

Altezza massima esclusi i volumi tecnici: mt. 6,00 per le costruzioni nelle sottozone E.4 o ricadenti negli ambiti con vincolo paesaggistico; mt. 8,00 per gli interventi nelle altre zone; nei casi di motivate esigenze produttive possono essere ammesse altezze fino a mt. 9,00 (ulteriori deroghe possono essere ammesse per volumi tecnici e gli impianti tecnologici) su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale e comunque nell'osservanza dell'art. 8, D.I. 1444/1968.

Le zone contrassegnate da asterisco sono riservate alle attrezzature per deposito e distribuzione di materiali pericolosi, carburanti, prodotti petroliferi e derivati.

Ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune agli Uffici competenti; in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità.

6.3 - Modalità d'attuazione

L'edificazione è subordinata a piano attuativo: il rilascio di singole concessioni, ove non ricorrano i presupposti della lottizzazione, è comunque subordinato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standards di accettabilità previsti dalle disposizioni in vigore.

Sono comunque subordinati alla esecuzione di un progetto di inserimento ambientale gli interventi (compresi gli ampliamenti) ricadenti negli ambiti con vincolo paesaggistico e/o nelle fasce di mt. 150 dagli assi di "Tutela dei corsi d'acqua": il progetto dovrà definire le modalità di composizione morfologica nel contesto ambientale, nonché quelle tipologiche, architettoniche ed edilizie dell'edificio, compresa la parte esistente, anche se non oggetto d'intervento.

6.4 - Modalità d'intervento

L'edificazione è consentita nell'osservanza del precedente art. 3 e nei limiti delle prescrizioni di seguito indicate, salvo il rispetto del successivo Titolo III; nelle zone contrassegnate dalla lettera A sono ammesse solo opere di manutenzione.

6.5 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI

6.5.1 - ZONE DI COMPLETAMENTO.

- 1 In sede di rilascio della concessione edilizia, al fine di migliorare situazioni di particolare carenza, il Sindaco ha la facoltà di chiedere la cessione od il vincolo d'uso di aree da destinare alla realizzazione di spazi a verde e parcheggi nella misura stabilita dai successivi paragrafi.
La cessione o il vincolo d'uso avviene a scomputo del pagamento degli oneri tabellari.
- 2 Insediamenti industriali e artigianali
Sup = aree per opere di urbanizzazione primaria = 5% della superficie fondiaria (S.F.), da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico e 5% per opere di urbanizzazione primaria
- 3 Insediamenti commerciali
Ssp = superficie per spazi pubblici = 80% della superficie lorda di pavimento.
- 4 Insediamenti misti
La dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.
- 5 Per gli I.E.D. in esecuzione dei P.U.A. confermati dal presente P.R.G. o redatti in applicazione dello stesso, le dotazioni di cui sopra sono regolate solamente dalla normativa di detti strumenti attuativi che non può differire dalle previsioni di P.R.G. oltre a quanto consentito dalla L. R. 47/93.
- 6 Le aree su cui è stato istituito un vincolo di destinazione per soddisfare la dotazione di spazi pubblici negli IED, di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e 4, fanno parte della superficie fondiaria, e di essi va tenuto conto anche nel caso di interventi successivi sulla stessa superficie fondiaria.

6.5.2 - ZONE DI ESPANSIONE

- 1 Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone di espansione, salvo diversa specificazione definita per singole zone, sono di seguito riportate.
- 2 Insediamenti industriali e artigianali
 - a) Sup = aree per opere di urbanizzazione primaria;
 - strade come da progetto;
 - parcheggi pubblici = 10% della Superficie Territoriale (S.T.);
 - b) Sus = aree per opere di urbanizzazione secondaria = 10% della superficie territoriale; ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85 è consentita la riduzione al 4% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.
- 3 Insediamenti commerciali e direzionali
Ssp = superficie per spazi pubblici = 100% della superficie lorda di pavimento.
- 4 Insediamenti misti
Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni.

6.6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le zone contrassegnate da asterisco sono riservate alle attrezzature per deposito e distribuzione di materiali pericolosi, carburanti, prodotti petroliferi e derivati.
Ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune agli Uffici competenti; in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità.

Distanze per le lavorazioni insalubri: per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, è prescritta dalle zone A, B, C ed F, di cui all'art. 24, L.R. 61/1985, la distanza minima di mt. 25 per le lavorazioni insalubri di prima classe e mt. 15 per le lavorazioni insalubri di seconda classe, ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS.; entro tali fasce di rispetto è prescritta la realizzazione di barriere d'alberi a fogliame persistente e a grande sviluppo, la distanza tra gli alberi, in dipendenza del tipo impiegato, deve essere tale da assicurare l'efficacia della barriera.

6.6.2 Tipologie e caratteristiche costruttive

Le disposizioni che seguono integrano la disciplina urbanistica di cui alla D.G.R. 1026/1989 e si applicano alle nuove costruzioni, con esclusione degli ampliamenti e delle ristrutturazioni.

Nei casi di contiguità con zone di tipo A, B, C ed F, ai sensi dell'art. 24, L.R. 61/1985, o comunque in vicinanza di nuclei residenziali o di servizio, la localizzazione del verde dovrà prioritariamente assolvere alla funzione di barriera protettiva.

E' comunque obbligatoria la messa a dimora di cortine d'alberi d'alto fusto verso le strade e lungo i confini.

E' escluso il tombamento dei corsi d'acqua interni o contigui ai lotti; eventuali attraversamenti devono avere sezioni minime e materiali compatibili all'inserimento ambientale.

Nelle sottozone E.4 e negli ambiti con vincolo paesaggistico e comunque nei lotti entro il raggio di mt. 100 dalle zone A le dimensioni in pianta non dovranno superare i 30 ml.: qualora vi fosse necessità di spazi maggiori la costruzione dovrà essere suddivisa in più corpi collegati da elementi di raccordo; sono comunque esclusi gli sbancamenti, i riporti di terreno e gli scivoli di accesso ai locali interrati; sono ammesse esclusivamente recinzioni in rete plastificata con siepe accostata; è inoltre prescritto il mascheramento delle recinzioni esistenti mediante siepi o essenze arbustive; sono consigliate pavimentazioni esterne di tipo fonoassorbente a carreggiata erbosa; per i rivestimenti esterni dovranno essere previste finiture e tonalità tradizionali; nel caso di coperture piane è consigliata la sistemazione a giardino pensile; è prescritto il mascheramento dei rivestimenti che non presentano siffatte caratteristiche.

Nelle zone comprese entro l'"Agro centuriato" le costruzioni dovranno di norma essere concepite secondo piani paralleli al reticolato.

6.6.3 Disposizioni particolari

La ristrutturazione delle singole unità produttive è ammessa purché venga garantita la percentuale del lotto a servizi nella misura minima del 10%.

Vanno inoltre rispettate le eventuali prescrizioni e direttive riportate nelle schede di cui all'allegato (A).

6.6.4. Prescrizioni particolari di cui alla D.G.R.V. n. 2777/1995.

Riferimento n. 2 e n. 3 : Devono comunque essere reperite le superfici da destinare a servizi, così come previsto dall'art. 25 della L.R. 61/85, utilizzando eventualmente anche parcheggi interrati, che devono però essere aperti al pubblico.

Riferimento n. 4 : Viene prescritto 1) una altezza massima di 6 mt, 2) apertura degli accessi automobilistici sulla strada retrostante onde evitare punti di conflittualità lungo la strada provinciale, 3) il reperimento delle superfici di servizio previste dall'art. 25 della L.R. 61/85.

Riferimento n. 7 : Devono essere recuperate tutte le aree standard della normativa vigente e deve essere realizzata una cortina alberata lungo il lato dell'area confinante con gli insediamenti residenziali.

Art. 7 - ZONA AGRICOLA

7.1 - Nelle more di cui all'art. 48.3, LR 11/2004, l'edificazione è consentita nei limiti dell'art. 1.8, lettere a) e b), LR 35/2002, salva l'osservanza del precedente art. 3 (per i nuovi allevamenti è comunque prescritta la distanza minima di 25 m dai confini di proprietà e di 30 m dalle abitazioni

esterne all'aggregato abitativo; per i nuovi allevamenti intensivi sono fatte salve le distanze maggiori qualora prescritte dalla A.S.L. competente territorialmente).

7.2 – L'edificazione si conforma altresì alle regole insediative ed edilizie di cui al precedente art. 3.12.

7.3 – Ai sensi dell'art.4, LR 24/1985, per gli edifici contrassegnati da lettera A nella tavola 13.1.4 è ammessa la conversione a residenza nel limite della SC indicata in scheda 1:2000 sub E.1.

Art. 8 - ATTREZZATURE E STANDARDS RESIDENZIALI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 24, L.R. 61/1985, le aree contrassegnate con lettera sono comprese nelle zone F; le altre aree (comprehensive degli ambiti individuati come pertinenza storica ex DGR 3541/2000) costituiscono "servizi" ai sensi degli artt. 3 e 5, D.M. 1444/1968.

Sono richiamate le norme dell'art. 25, L.R. 61/1985, con le seguenti disposizioni particolari:

- negli insediamenti residenziali devono essere riservati a servizi come minimo mq. 29 ogni 150 mc. di nuova capacità insediativa;

tali dotazioni vanno reperite nel lotto d'intervento oppure tra le zone destinate a standards urbanistici ex DM 1444/1968 (purché i posti auto non distino più di 300 m misurati su un percorso pedonale protetto e privo di barriere architettoniche); gli spazi reperiti sono asserviti all'uso pubblico (mediante atto d'obbligo notarile registrato e trascritto) o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa; è consentita (su parere favorevole dei competenti Uffici) la liquidazione monetaria delle dotazioni di parcheggio pubblico inferiori a 50 mq nonché degli asservimenti inadatti per conformazione, ubicazione ed accesso; l'assolvimento monetario è commisurato all'intero standard dovuto e non reperito; i valori unitari e le modalità di monetizzazione sono oggetto di apposita deliberazione di Consiglio comunale; l'Amministrazione ha facoltà di concordare la gestione privata degli standards pertinenti alle attività economiche qualora le relative attrezzature risultino (a giudizio dei competenti Uffici) scarsamente utilizzabili dai residenti delle aree circostanti: in tal caso la convenzione disciplina la libera e gratuita fruizione dei servizi nell'orario di svolgimento dell'attività; gli spazi di parcheggio pubblico si misurano al lordo delle sole corsie di manovra; oltre alla dotazione di 29 mq deve essere riservato a servizi come minimo il 5% delle zone con lettera U, il 10% delle zone con lettera V e il 15% delle zone con lettera Z; la dotazione di parcheggio privato, di cui all'art.41 sexies L.1150/42, e successive modifiche, è fissata, anche per gli interventi di ristrutturazione in zona omogenea B e C.1, in misura di 1 mq. ogni 10 mc. per alberghi, pensioni, edifici direzionali, residenziali, commerciali, artigianali, industriali, di deposito e simili e di 2 mq. ogni 10 mc. per teatri, cinematografi, ristoranti e simili; la destinazione a parcheggio deve essere indicata nella domanda di concessione e riportata negli elaborati di progetto; questi parcheggi saranno localizzati all'interno del lotto nelle aree libere disponibili oppure all'interno dei fabbricati o nel sottosuolo; il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo a cura e spese del concessionario; è fatto salvo il disposto della L. 122/89. Quando nei cartogrammi di PRG, all'interno di una zona F, siano indicati particolari percorsi stradali, questi potranno essere modificati in sede di attuazione, purché sia rispettata la quantità di standard prevista.

1 - Modalità d'attuazione

Ove la destinazione in atto non corrisponda alle presenti disposizioni, è prevista l'acquisizione e la realizzazione delle zone a standards da parte del Comune; la realizzazione degli interventi potrà tuttavia essere consentita - in casi particolari - ad altri soggetti, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali: in tal caso le modalità di realizzazione ed eventualmente di cessione delle aree e delle opere saranno determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

2 - Destinazioni ammesse e modalità d'intervento

La destinazione specifica delle singole aree a standard potrà essere ridefinita dal Consiglio comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative.

All'interno della zona territoriale omogenea C.2 l'ubicazione degli standards ha carattere indicativo e può essere precisata nel rispetto del tessuto urbanistico prescritto in zonizzazione.

Nell'ambito delle zone omogenee A, l'edificazione sarà regolamentata caso per caso dall'Amministrazione Comunale, in base alla normativa per tipologie del precedente art. 4.

Fuori delle zone omogenee A per le singole categorie di attrezzature valgono le norme di seguito indicate.

- Standards residenziali per l'istruzione:

- la zona è destinata a: asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo, parcheggi connessi con l'attrezzatura;
- l'area libera deve risultare accorpata per essere attrezzata in parte con campi per il gioco e lo sport e per il resto sistemata a giardino;
- le aree verdi scolastiche dovranno essere preferibilmente ubicate a sud e sud-est degli edifici, a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti;
- H massime m. 10,50; è comunque consentito raggiungere l'altezza dell'edificio esistente.

- Standards residenziali di interesse comune:

- la zona è destinata a: chiese e servizi parrocchiali, unità sanitarie, ambulatori, centri sociali, biblioteche popolari, attrezzature tecnologiche e pubblici servizi;
- i centri socio-culturali saranno sistemati quando possibile in edifici esistenti di interesse ambientale e storico;
- i centri socio-culturali e le unità sanitarie saranno preferibilmente ubicati a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport e saranno serviti, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali;
- H massime m. 10,50 esclusi i soli campanili; è comunque consentito raggiungere l'altezza dell'edificio esistente; indice fondiario mc/mq. 3,00.

- Standards residenziali a verde

- la zona è destinata a verde pubblico attrezzato per gioco e sport, parchi e giardini, parcheggi;
- è esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche e idriche, piccoli locali per servizi igienici, chioschi per ristoro e padiglioni per gioco al coperto;
- i parcheggi saranno ubicati in posizione perimetrale e dovranno essere alberati con essenze d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 30 mq.;
- la zona contrassegnata con il numero 1 deve restare libera da eventuali costruzioni e va sistemata adeguatamente con "architetture di terra".

- Standards residenziali a parcheggio

- sono ricavabili, con vincolo convenzionale di uso pubblico, anche nel sottosuolo;
- i parcheggi in superficie, salvo motivate eccezioni, dovranno essere alberati con essenze d'alto fusto in misura di almeno una pianta ogni 30 mq.

- Servizi negli insediamenti produttivi

Tutti i parcheggi saranno alberati con essenze d'altofusto in misura di almeno una pianta ogni 30 mq.

- Servizi negli insediamenti commerciali e direzionali.

E' prescritto uno studio planivolumetrico convenzionato che definisca:

- 1) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano locali di vendita, gli esercizi pubblici, ecc.;
- 2) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato ed il verde di arredo stradale ed urbano;
- 3) i collegamenti pedonali con i servizi pubblici di quartiere, sia esistenti che previsti;

- 4) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standards urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative;
- 5) l'impegno di destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato e a parcheggio.

- Attrezzature di tipo A

- sono ammesse attrezzature scolastiche sociali, culturali, ricreative, gerontocomi, colonie, collegi e attrezzature ricettive;
- non più di 1/3 dell'area potrà essere coperta da edifici salvo le disposizioni di cui alle successive "modalità di attuazione";
- le pareti con finestre illuminanti aule di insegnamento o di studio dovranno distare dal bordo delle strade veicolari o da pareti di altri edifici non meno di mt. 20.00, salvo eccezioni giustificate dalla particolare conformazione dell'area;
- sono fatte salve eventuali disposizioni di legge relative alla progettazione delle singole attrezzature pubbliche.

- Attrezzature di tipo B

- è ammessa la costruzione di impianti a servizio delle attività di trasporto e della strada, con particolare riferimento a:
- magazzini per merci in transito o in sosta;
- uffici ed agenzie per lo smistamento e la distribuzione delle merci;
- attrezzature per l'assistenza al personale viaggiante e agli automezzi;
- l'indice di densità fondiaria massimo è di 2 mc/mq., con adeguato spazio a verde alberato.

- Attrezzature di tipo C

- sono ammesse attrezzature a servizio delle zone produttive, quali uffici d'azienda, bancari e postali, mense, bar e ristoranti, depositi, esposizioni, fiere, mostre, sale per congressi manifestazioni, attrezzature ricettive e autorimesse;
- l'indice di densità fondiario massimo ammesso è di 2 mc/mq., con adeguato spazio per parcheggi e verde alberato;
- nelle aree contrassegnate con asterisco sono ammesse solo attrezzatura verde e/o a parcheggio;
- è prescritto il rinverdimento delle scarpate e dei muri compresi negli ambiti con "Vincolo morfologico".

- Attrezzature di tipo D

- sono ammessi servizi tecnologici, quali depuratori per fognature, depositi per autobus, depositi per attrezzature della nettezza urbana, centrali e cabine idriche, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoniche e simili;
- distanza dai confini = H e mai inferiore a mt. 15, salvo eccezioni giustificate dalla particolare conformazione dell'area;
- distacco fra edifici e fra pareti = H dell'edificio più alto;
- l'arretramento dal filo stradale sarà stabilito dal Comune, in relazione alle caratteristiche degli impianti, fatta salva l'osservanza delle norme previste dal D.M. 1/4/1968 n. 1444.

- Attrezzature di tipo E

- sono ammesse le attrezzature ricettive, nonché bar, ristoranti e affini;
- l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:
- densità fondiaria: massimo 2.00 mc/mq., con adeguato spazio per parcheggi e verde alberato;
- distanze dai confini: D = H e mai inferiore a mt. 10.
- arretramento dal filo stradale: da stabilirsi dal Comune in relazione alle caratteristiche delle attrezzature, fatta salva l'osservanza delle norme previste dal D.M. 1/4/1968 n. 1444.

- Attrezzature di tipo F

- sono ammessi uffici, attività commerciali, direzionali e di rappresentanza, attrezzature per servizi e per il tempo libero;
- è ammessa la residenza nella misura del 10% del volume;
- l'edificazione è subordinata a piano particolareggiato nel limite di densità massima di 0,75 mc/mq.;
- il piano attuativo determinerà altezze massime, distanze e distacchi, le superfici a verde e a parcheggio che dovranno essere adeguate alla particolare destinazione degli edifici.

Prescrizioni esclusive per il Piano urbanistico attuativo dell'area Sporting club.

Nell'area indicata in cartografia la formazione del previsto strumento attuativo è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- a) la destinazione di zona, nell'ambito della ZTO "Attrezzature di tipo F", è limitata strettamente alle attività sportive e di tempo libero ed è, di conseguenza, escluso ogni possibile cambio di destinazione;
- b) il dimensionamento ai fini degli standards urbanistici dovrà essere formulato sulla base di una stima di carico massimo fondata sugli utilizzi di ogni singola attrezzatura sportiva o di supporto strettamente connessa e funzionale alle strutture sportive (bar, pizzeria, negozio, etc.);
- c) per i pubblici esercizi e le attività commerciali dovranno essere utilizzati i parametri di legge;
- d) lo strumento attuativo dovrà comunque essere corredato da un unitario "progetto del verde" esteso a tutte le aree non occupate da attrezzature;
- e) la volumetria consentita dalle norme di piano (comprensiva di quella già edificata) dovrà essere utilizzata per la copertura degli impianti esistenti e per la realizzazione di eventuali nuovi impianti sportivi. E' consentito che una quota parte di tale volumetria, comunque non superiore a 5000 mc, sia destinata ai servizi di supporto, quali bar, ristorante, pizzeria, negozi, ecc, e all'eventuale ampliamento/nuova edificazione della Club House;
- f) per quanto attiene la volumetria residenziale è ammessa esclusivamente la realizzazione di un alloggio per il custode di superficie netta non superiore a 100 mq.

- Attrezzature di tipo G

La realizzazione di qualsiasi manufatto, nonché la manomissione delle zone boscate sono subordinate alla preventiva redazione di un piano particolareggiato esteso all'intero comprensorio. Tenendo conto dei fattori ambientali lo strumento attuativo indicherà le aree da destinare a parco pubblico attrezzato, le zone boschive da conservare allo stato attuale e gli spazi da imboschire; definirà altresì l'ubicazione delle costruzioni, dei percorsi e dei parcheggi sulla base dei seguenti criteri generali.

Sono ammesse, salvo più esatte determinazioni del piano particolareggiato, attrezzature a parco pubblico, per servizi e il tempo libero. Possono essere consentite costruzioni plurifunzionali per attività terziarie nel rapporto massimo di copertura di 0,2 mq/mq. E' ammessa la residenza nella misura del 10% del volume. L'altezza massima consentita è di m. 9,5.

La viabilità carrabile potrà assolvere anche a funzioni di scorrimento urbano, nel rispetto dell'equipaggiamento arboreo esistente e previo studio delle tipologie ammissibili.

Le attività dovranno utilizzare prioritariamente gli edifici esistenti; le eventuali nuove edificazioni saranno collocate ai margini del comprensorio o direttamente connesse alle direttrici carrabili; è comunque esclusa la manomissione ai fini edificatori delle zone attualmente boscate.

Nelle aree libere sono previsti interventi per il modellamento del terreno, la realizzazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, zone di sosta, sistemazioni per il gioco libero non recintato, teatro all'aperto.

I parcheggi al servizio del parco avranno una capienza di 25 posti macchina per ettaro di parco e saranno alberati con almeno una pianta di alto fusto ogni 30 mq. di parcheggio; gli altri parcheggi, ugualmente alberati, saranno adeguati alla particolare destinazione degli edifici.

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato è ammessa la manutenzione degli edifici esistenti.

- Attrezzature di tipo H

- la zona è destinata ai villaggi turistici e alle attività di servizio e di supporto ad una migliore qualificazione degli insediamenti esistenti;
- la realizzazione di qualsiasi manufatto nonché la manomissione delle zone boscate sono subordinate alla redazione di un piano particolareggiato con i contenuti di cui all'art. 23 delle Norme Direttive del Piano di Area "Massiccio del Grappa";
- può essere consentito l'ampliamento fino a 400 mc. compreso l'esistente degli edifici unifamiliari esistenti, entro il limite massimo di densità territoriale di 0,5 mc/mq.;
- le aree a standards dovranno essere adeguate alla capacità insediativa complessiva e comunque dimensionate in misura non inferiore a 24 mq. ogni 60 mc.;
- una quota delle attrezzature può essere riservata all'edilizia pubblica, previa definizione da parte del Consiglio Comunale di clausole preferenziali per il soggiorno di alcune categorie sociali;
- nelle more d'approvazione del piano attuativo sono consentiti interventi di ristrutturazione e ampliamenti che non eccedano 100 mc per unità immobiliare e non comportino incidenza significativa a carico del SIC: in ogni caso non è consentito il superamento delle altezze dei fabbricati storici della zona montana; l'ampliamento di 100 mc. è compreso nei 400 mc. previsti dal PAMAG.

- Attrezzature di tipo I

La realizzazione di qualsiasi manufatto, nonché la manomissione delle zone boscate sono subordinate alla preventiva redazione di un piano particolareggiato esteso all'intero comprensorio. E' ammessa la manutenzione straordinaria, il restauro, la ristrutturazione degli edifici esistenti.

Tenendo conto dei fattori ambientali lo strumento attuativo indicherà le aree da destinare a parco pubblico attrezzato, le zone boschive da conservare allo stato attuale e gli spazi da imboschire; definirà altresì l'ubicazione delle costruzioni, dei percorsi e dei parcheggi sulla base dei seguenti criteri generali.

Sono ammesse, salvo più esatte determinazioni del piano particolareggiato, attrezzature a parco pubblico, e per il tempo libero. Possono essere consentite costruzioni per attività scolastiche, sociali, culturali, ricreative, gerontocomi, colonie e collegi.

E' ammesso un aumento della volumetria non superiore al 20% della esistente, l'altezza massima non dovrà essere superiore a quella degli edifici esistenti.

Le attività dovranno utilizzare prioritariamente gli edifici esistenti; è comunque esclusa la manomissione ai fini edificatori delle zone attualmente boscate.

Nelle aree libere sono previsti interventi per il modellamento del terreno, la realizzazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, zone di sosta, sistemazioni per il gioco libero non recintato, teatro all'aperto.

- Attrezzature di tipo L

- E' ammessa la realizzazione temporanea di impianti e attrezzature a servizio di manifestazioni culturali, ricreative, sportive, fieristiche.
- E' ammessa l'edificazione di costruzioni a servizio delle manifestazioni fino ad un massimo di 1000 mc e altezza massima di metri 3,5.
- E' ammessa la costruzione di reti tecnologiche a servizio degli impianti e attrezzature e di parcheggi.
- E' ammessa la coltivazione del terreno che non contrasti o impedisca la realizzazione delle suddette manifestazioni attraverso apposita convenzione tra i privati e il comune.

3. Prescrizioni particolari di cui alla D.G.R.V. n. 2777/95.

Riferimento n. 5 : Viene prescritto che le volumetrie consentite e l'accesso all'area siano realizzati in prossimità del fronte ovest.

Riferimento n. 6 : L'accessibilità all'area in questione deve avvenire dalla strada comunale Redipuglia, oppure dalla viabilità che si sviluppa perpendicolarmente alla Marosticana, e l'accesso all'area deve essere ubicato lontano dagli incroci esistenti.

Art. 9 - STRADE

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole di P.R.G. possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano attuativo.

In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i sentieri pedonali esistenti; il Comune deve imporre arretramenti delle recinzioni per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti o l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

Tutti gli accessi veicolari dovranno essere corredati da una adeguata segnaletica orizzontale e verticale in grado di consentire il preciso convogliamento dei flussi: dovranno inoltre essere curate l'illuminazione e la pubblicità negli aspetti particolari dell'intensità e del colore.

La costruzione di distributori di carburante in fascia di rispetto stradale è ammessa nel rapporto massimo di copertura di 0,1 mq/mq., con altezza non superiore a mt. 5 e distacco dalla carreggiata non inferiore a mt. 10: è prescritta la messa a dimora di cortine d'alberi d'alto fusto.

Per gli accessi negli insediamenti commerciali è di norma prescritta la separazione tra veicoli di rifornimento e veicoli dei clienti.

Successivamente all'adozione della presente Variante l'Amministrazione Comunale redigerà uno specifico piano del traffico, provvedendo alla classificazione degli assi stradali, specificando le isole inaccessibili al traffico primario e distinguendo i percorsi con sola viabilità pedonale e ciclabile: le indicazioni di cui alle tavole grafiche sono di massima e possono essere precisate nel rispetto degli indirizzi normativi contenuti nel Bollettino Ufficiale C.N.R. 60/1978; fino all'approvazione del Piano, gli accessi carrai dalle "Strade di quartiere e di scorrimento" dovranno comunque essere attrezzati mediante passi calibrati o controstrade, nel rispetto dei valori ambientali.

Per le "Strade mercato" e i "Percorsi storici", sarà redatto un Piano di riqualificazione ambientale che preveda la riorganizzazione della viabilità e dei parcheggi, il sistema degli spazi pubblici, l'arredo urbano, le tipologie edilizie e il trattamento dei prospetti esterni: fino all'approvazione del Piano nelle fasce di ml. 80 lungo i margini sono ammesse solo opere di manutenzione.

Nelle fasce di rispetto dalle strade è consentito il restauro e la ristrutturazione delle costruzioni esistenti nonché l'ampliamento fino a 800 mc.; nelle fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole grafiche non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra, né sotto terra: per gli edifici esistenti potranno essere consentite opere di manutenzione.

Per quanto concerne la variante alla viabilità di via Rivoltella con la strada provinciale Pedemontana del Grappa è prescritta l'acquisizione del parere preventivo della Provincia, in particolare per l'innesto a rotatoria ed in riferimento agli accessi.

Art. 10 - PIANI ATTUATIVI

L'edificazione, nell'osservanza del precedente art. 3, è consentita secondo la disciplina del relativo strumento urbanistico, salve le prescrizioni del successivo Titolo III e le disposizioni particolari seguenti.

10.1. Piani attuativi con lettera A

10.1.1. Le destinazioni ammesse dagli strumenti in vigore sono integrate da quelle previste per le zone D.1 dal precedente art. 6, nel rispetto del relativo paragrafo 6.6.

10.1.2. Gli strumenti attuativi d'iniziativa privata vigenti da oltre 10 anni, nei quali le opere convenzionate siano state cedute o collaudate e per le quali non esista contenzioso con l'Amministrazione, si considerano completati quando l'edificazione prevista sia stata attuata per l'80% della volumetria convenzionata. L'edificazione residua non commerciale segue le norme

dello strumento attuativo esclusivamente per quanto attiene indici e parametri urbanistico-edilizi, mentre per quanto attiene le aree a parcheggio è richiesta la destinazione a tale uso di non meno di 15 mq per ogni 100 (o frazione) di superficie coperta; in caso di richiesta dell'Amministrazione è consentita la monetizzazione. Per quanto non previsto in precedenza valgono le Norme tecniche di attuazione e il Regolamento edilizio comunale vigenti.

10.2. Piano attuativo con lettera B

10.2.1. L'edificazione è subordinata alla preventiva redazione di un piano particolareggiato esteso all'intero comprensorio: in mancanza sono consentite opere di manutenzione e restauro: l'obbligo di strumento urbanistico attuativo è finalizzato all'organizzazione complessiva e al reperimento dei servizi in funzione della nuova volumetria.

10.2.2. Lo strumento attuativo indicherà le attrezzature da confermare e le aree da destinare ai nuovi servizi; definirà altresì la volumetria e l'ubicazione delle nuove costruzioni, dei percorsi e dei parcheggi sulla base dei seguenti criteri generali:

10.2.2.1. sono ammesse, salvo più esatte determinazioni del piano particolareggiato, attrezzature a parco pubblico, per servizi e il tempo libero;

10.2.2.2. possono essere consentite le destinazioni di cui al precedente art. 5.1, nel limite massimo di mc. 45.000, oltre il volume esistente;

10.2.2.3. i nuovi edifici dovranno di norma essere localizzati in posizione marginale, a completamento degli insediamenti perimetrali esistenti;

10.2.2.4. dovranno essere riservati a standards come minimo 50.000 mq. in aggiunta alla superficie dei servizi esistenti.

10.3. Piani attuativi con lettere dalla D alla F

Vigono le specificazioni delle singole schede allegate sub 2, 3, e 4.

TITOLO III - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 11 - ZONE DI TUTELA

Il Sindaco ha facoltà di imporre a cura e spese della proprietà l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, coperture, pavimentazioni, aree verdi, ecc.) necessarie alla manutenzione dell'ambiente. Le disposizioni che seguono integrano le norme dell'art. 27, L.R. 61/1985, salvi in ogni caso i vincoli in esecuzione di leggi statali e regionali, anche non riportati nelle tavole grafiche: sono richiamate le procedure per la valutazione d'impatto ambientale di cui alla L.R. 33/1985 e le norme di salvaguardia di cui all'art. 3, Norme e Direttive del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento.

11.0.0 – Verde privato

Nelle aree così classificate non sono consentite nuove costruzioni ad eccezione di edifici (con h max 3 m) destinati al ricovero dei mezzi per la manutenzione del verde.

11.0.1 – Elettrodotti

Le nuove costruzioni (che comportino tempi di permanenza prolungati di persone) a qualunque destinazione adibite devono osservare la distanza di rispetto prescritta dalla LR 27/1993 come successivamente modificata e integrata; per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti è richiamata la LR 1/2003; le delimitazioni riportate nelle tavole di piano hanno valenza ricognitiva; è richiamato il contenuto della Circolare 1526 dell'11.04.2000 e successive modificazioni.

11.0.2 – Aree ad edificabilità condizionata

La costruzione di nuovi edifici, compresi gli ampliamenti superiori al 50% del volume esistente, è subordinata alla predisposizione di misure idonee alla prevenzione di pericoli o danni, previa indagine geologica con parere del Consorzio di bonifica ovvero dell'ufficio del Genio civile. C'è comunque bisogno, in caso di edificazione, di indagini geologiche preventive ed appropriate, come definite dal DM 11/3788, al fine di evidenziare le caratteristiche geotecniche dei terreni interessati e per individuare adeguate tecniche di fondazione.

11.0.2bis – Terreni mediocri ex DGR 3831/2006

Sono prescritti accertamenti al fine di verificare la qualità dei terreni di fondazione.

11.0.3 – Discariche

Comprendono le aree specificatamente autorizzate con decreti dell'Amministrazione provinciale di Vicenza 3244/1992 e 6216/1995 (successivamente rinnovati) e le relative fasce di rispetto larghe come minimo 150 m ai sensi della LR 3/2000; in dette fasce sono escluse nuove abitazioni e nuovi edifici pubblici; per quanto di ciò esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

11.0.4 - Tracciato viario d'interesse sovracomunale

Per gli effetti dell'art.36 del PTP all'interno del tracciato sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento delle destinazioni legittimamente in atto; all'interno della fascia di rispetto possono essere assentiti gli interventi di cui agli artt. 25 e 27 della LR 61/1985 ove il richiedente s'impegni con atto trascritto a rinunciare all'incremento di valore nell'ipotesi di futura realizzazione dell'infrastruttura; nel caso di modificazioni del tracciato in relazione a fasi successive di progettazione i precedenti divieti si applicano alle sole aree interessate dalla nuova previsione progettuale subentrando nelle zone svincolate la specifica disciplina della tavola 13.1.4 – Zone - senza che ciò costituisca variante di PRG; la delimitazione riportata nella tavola 13.2.4 – TUTELE ha carattere ricognitivo della DGR 3095/2002 cui va fatto riferimento per la specifica precisazione degli ambiti tutelati.

11.0.5 – Pozzi d'acqua potabile

La zona di tutela assoluta ex DPR 236/1988 deve avere almeno 10 m di raggio dal punto di captazione ed essere adeguatamente protetta; nella zona di rispetto (estesa almeno 200 m di raggio dalla captazione) devono essere osservate le disposizioni dell'art. 6 del sopracitato DPR; in tale zona l'edificazione e la realizzazione di opere infrastrutturali sono subordinate al parere della competente ASL; i pozzi non più utilizzati dovranno essere tombati ove non adibiti a punti di monitoraggio della falda; la disposizione si applica anche all'interno del PAMAG.

11.1 - Vincolo paesaggistico

Sono richiamate le Leggi 1497/1939 e 431/1985; i beni di cui al n. 2, art. 1, L. 1497/1939 comprendono gli ambiti di categoria 2 di cui al precedente art. 4 (Centri Storici e nuclei ambientali).

11.3 - Vincolo idrogeologico

Le disposizioni del R.D. 3267/1923 si applicano con le prescrizioni di cui all'art. 8, Norme e Direttive del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento.

11.4 - Vincolo morfologico

Ai sensi dell'art. 27, L.R. 61/1985, è vietata ogni trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo le opere di difesa del suolo e gli interventi di cui ai precedenti art. 4; sono fatti salvi gli interventi di manutenzione e restauro.

11.5 - Vincolo cimiteriale

Nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra né sotto terra; per gli edifici esistenti potranno essere consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

11.6 - Servitù militare

Sono richiamate le disposizioni della L. 886/1931 con le limitazioni imposte dalla 5^a Direzione Servizio Militare di Padova.

11.7 - Bacino di raccolta e smaltimento acque meteoriche.

Con riferimento alla convenzione n.377 di Rep. Comune di Romano d'Ezzelino, del 04/06/1986, alle opere eseguite ed in progetto relative alla raccolta ed allo smaltimento delle acque meteoriche di esubero del Rio Mardignon, nonché delle acque meteoriche della parte meridionale del territorio comunale, l'area individuata nelle tavole di progetto (allegato A/17) è sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 27 quarto comma, punto 1 e 2, L.R. 61/85.

La zona è destinata allo smaltimento delle acque meteoriche, potranno essere eseguite esclusivamente le opere ed i manufatti necessari a tale scopo, eseguiti su progetti approvati dal competente Consorzio di Bonifica.

11.7bis – Area agricola con fascia di rispetto

L'area agricola con fascia di rispetto individuata nella tav. P1.3 – Zonizzazione 1:5000 (Area Villa Negri) è classificata sottozona E.2 secondo l'art. 11, L.R. 24/85.

Vigono le destinazioni e le norme di tutela della L.R. 24/85 con le seguenti integrazioni e specificazioni.

Sono ammesse infrastrutture per itinerari ricreativi e sportivi nonché infrastrutture tecniche e di difesa del suolo.

Non sono ammesse nuove costruzioni; per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e ampliamento purché l'edificazione non sopravvanti l'esistente verso i fronti stradali censiti come percorsi storici nella tavola di piano; in ogni caso l'ampliamento è prescritto in aderenza o secondo gli schemi planimetrici dei complessi antichi a corte.

11.8 - PIANO DI AREA DEL MASSICCIO DEL GRAPPA (PAMAG)

Nelle tavole della Variante al PRG sono riportati gli ambiti soggetti ai diversi vincoli e direttive previste dal Piano di Area del Massiccio del Grappa (PAMAG).

11.8.1 Con riferimento ai titoli II° (Sistemi Ambientali) e III° (Ambiti Visuali e Panoramici) delle Norme Tecniche di Attuazione del PAMAG sono stati individuati i seguenti sistemi ambientali e ambiti visuali:

ZONA DI URBANIZZAZIONE CONTROLLATA DI FONDOVALLE

1 - SISTEMA VALLIVO E PEDEMONTANO DI BASE (A)

1.1 Paesaggio pedemontano collinare (A 1)

Ai sensi dell'art. 14 delle Norme e Direttive del Piano di Area "Massiccio del Grappa":

- Nel territorio agricolo va recuperato e riutilizzato il sistema dei muri di confine e di sostegno in pietrame a secco (masiere) e dei percorsi di collegamento ai fondi (mulattiere, sentieri ecc.).
- Deve essere previsto il rivestimento con paramento in pietrame della parte vista dei nuovi muri di sostegno, qualunque siano le tecniche costruttive degli stessi.
- Nelle zone agricole non è ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, con esclusione delle strade previste nel PRG, di quelle agro-silvo-pastorali e quelle di accesso agli edifici esistenti che devono di norma utilizzare, anche con possibilità di integrazioni e modifiche, i vecchi tracciati esistenti; sono ammesse le piste di servizio silvocolturale previste dai piani di riassetto forestale, purché con fondo naturale e sezione massima di m. 3.00, e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite con materiali e strutture tradizionali, secondo i criteri della bioingegneria forestale.
- Le specie vegetali consigliate sono quelle riportate nell'allegato A del Prontuario.
- Non è ammessa la posa di cartelli pubblicitari, con esclusione delle insegne relative agli impianti turistici già esistenti .

1.2 Paesaggio di pianura a campi aperti (A 2)

Ai sensi dell'art. 14 delle Norme e Direttive del Piano di Area "Massiccio del Grappa":

- Va conservata l'organizzazione complessiva del paesaggio agrario con riferimento particolare agli assetti fondiari, alle sistemazioni idrauliche ed agrarie, alle strade rurali, ai manufatti e alle costruzioni principali e accessorie;
- Va difeso l'equipaggiamento arboreo, in particolare gli ulivi dovranno essere tutelati e coltivati secondo le più attuali indicazioni agronomiche, mantenendo altresì intorno ad essi il prato da sfalcio.
- Nel territorio agricolo va recuperato e riutilizzato il sistema dei muri di confine e di sostegno in pietrame a secco (masiere) e dei percorsi di collegamento ai fondi (mulattiere, sentieri ecc.).
- Deve essere previsto il rivestimento con paramento in pietrame della parte vista dei nuovi muri di sostegno, qualunque siano le tecniche costruttive degli stessi.
- Le specie vegetali consigliate sono quelle riportate nell'allegato A del Prontuario.
- Non è ammessa la posa di cartelli pubblicitari, con esclusione delle insegne relative agli impianti turistici già esistenti .

1.3 Paesaggio di pianura deteriorato da intensa urbanizzazione (A 3)

- Gli interventi sugli edifici esistenti e le nuove costruzioni dovranno prevedere un miglioramento delle condizioni ambientali, attraverso l'eliminazione degli elementi detrattori o comunque in contrasto con l'ambiente e l'adozione di provvedimenti che tendano a riproporre l'uso di moduli ed elementi costruttivi e materiali caratteristici dei modi tradizionali dell'edilizia rurale. Per quanto riguarda le modalità d'intervento nel campo paesaggistico, qualora gli edifici attuali non rispettino le caratteristiche planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche dell'edilizia rurale tradizionale, i progetti di intervento dovranno prevedere, oltre agli interventi di tipo

edilizio, provvedimenti di mimetizzazione e mascheramento degli edifici da attuarsi mediante la piantumazione di cortine arboree e siepi.

- Le specie vegetali consigliate sono quelle riportate nell'allegato A del Prontuario.

ZONA AGRO-SILVO-PASTORALE MONTANA

2 - SISTEMA INTERMEDIO DI VERSANTE (B)

2.1 Paesaggio montano di versante aperto e scosceso con presenza di bosco (B 1)

- In queste zone, ad esclusione dei villaggi turistici individuati nelle tavole della Variante al PRG, non è ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, con esclusione delle strade agro-silvo-pastorali e quelle di accesso agli edifici esistenti che devono di norma utilizzare, anche con possibilità di integrazioni e modifiche, i vecchi tracciati di mulattiere o sentieri; sono ammesse le piste di servizio silvoculturale previste dai piani di riassetto forestale, purché con fondo naturale e sezione massima di m. 3.00, e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite con materiali e strutture tradizionali, secondo i criteri della bioingegneria forestale.
- E' fatto divieto di recintare o chiudere con strutture fisse i sentieri o le mulattiere, anche se di proprietà privata.
- Nel territorio agricolo va recuperato e riutilizzato il sistema dei muri di confine e di sostegno in pietrame a secco (masiere) e dei percorsi di collegamento ai fondi (mulattiere, sentieri ecc.).
- E' ammessa la realizzazione di rimboscamenti e di tutti quegli interventi eventualmente necessari per il controllo del dissesto idrogeologico.
- Non è ammessa la posa di cartelli pubblicitari, con esclusione delle insegne relative agli impianti turistici già esistenti .
- Gli interventi edilizi che prospettano su zone di pianura o di fondovalle devono essere opportunamente occultati mediante quinte arboree con le essenze di cui al successivo art. 13, nonché del Prontuario.
- Va mantenuto il sistema colturale misto, con alternanza di prati e bosco, evitando un'eccessiva espansione delle zone boscate.

2.2 Paesaggio montano di versante chiuso e molto scosceso con rocce affioranti e limitata copertura arborea (B 2)

- In queste zone non è ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, con esclusione delle strade agro-silvo-pastorali e quelle di accesso agli edifici esistenti che devono di norma utilizzare, anche con possibilità di integrazioni e modifiche, i vecchi tracciati di mulattiere o sentieri; sono ammesse le piste di servizio silvoculturale previste dai piani di riassetto forestale, purché con fondo naturale e sezione massima di m. 3.00, e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite con materiali e strutture tradizionali, secondo i criteri della bioingegneria forestale.
- E' fatto divieto di recintare o chiudere con strutture fisse i sentieri o le mulattiere, anche se di proprietà privata.
- Nel territorio agricolo va recuperato e riutilizzato il sistema dei muri di confine e di sostegno in pietrame a secco (masiere) e dei percorsi di collegamento ai fondi (mulattiere, sentieri ecc.).
- E' ammessa la realizzazione di rimboscamenti e di tutti quegli interventi eventualmente necessari per il controllo del dissesto idrogeologico.
- Non è ammessa la posa di cartelli pubblicitari, con esclusione delle insegne relative agli impianti turistici già esistenti .

2.3 Paesaggio di raccordo con presenza di bosco pioniero e di paesaggio agrario di interesse storico (B 3)

- In queste zone non è ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, con esclusione delle strade agro-silvo-pastorali e quelle di accesso agli edifici esistenti che devono di norma utilizzare, anche con possibilità di integrazioni e modifiche, i vecchi tracciati di mulattiere o

sentieri; sono ammesse le piste di servizio silvocolturale previste dai piani di riassetto forestale, purché con fondo naturale e sezione massima di m. 3.00, e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite con materiali e strutture tradizionali, secondo i criteri della bioingegneria forestale.

- E' fatto divieto di recintare o chiudere con strutture fisse i sentieri o le mulattiere, anche se di proprietà privata.
- Nel territorio agricolo va recuperato e riutilizzato il sistema dei muri di confine e di sostegno in pietrame a secco (masiere) e dei percorsi di collegamento ai fondi (mulattiere, sentieri ecc.).
- Non è ammessa la posa di cartelli pubblicitari, con esclusione delle insegne relative agli impianti turistici già esistenti .
- Va conservata l'organizzazione complessiva del paesaggio agrario con riferimento particolare agli assetti fondiari, alle sistemazioni idrauliche ed agrarie, alle strade rurali, ai manufatti e alle costruzioni principali e accessorie.
- Va difeso l'equipaggiamento arboreo, in particolare gli ulivi dovranno essere tutelati e coltivati secondo le più attuali indicazioni agronomiche, mantenendo altresì intorno ad essi il prato da sfalcio.
- Va mantenuto il sistema colturale misto, con alternanza di prati e bosco ceduo, evitando un'eccessiva espansione delle zone boscate.

3 - SISTEMA MONTANO (C)

3.1 paesaggio montano con presenza di bosco (C 1)

- Sono consentiti annessi rustici ed allevamenti aziendali secondo le prescrizioni dell'art. 7, nel rispetto delle indicazioni contenute nei sussidi operativi.
- Non è ammessa la chiusura dei fondi rurali e dei lotti con recinzioni fisse.
- In queste zone, , non è ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, con esclusione delle strade agro-silvo-pastorali e quelle di accesso agli edifici esistenti che devono di norma utilizzare, anche con possibilità di integrazioni e modifiche, i vecchi tracciati di mulattiere o sentieri; sono ammesse le piste di servizio silvocolturale previste dai piani di riassetto forestale, purché con fondo naturale e sezione massima di m. 3.00, e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite con materiali e strutture tradizionali, secondo i criteri della bioingegneria forestale.
- E' consentita la manutenzione dei sentieri e delle mulattiere esistenti, escludendo l'asfaltatura e la chiusura e recinzione con elementi fissi.
- Non è ammessa la posa di cartelli pubblicitari, con esclusione delle insegne relative agli impianti turistici già esistenti

3.2 paesaggio montano panoramico e dominante (C 2)

- Gli interventi edilizi che prospettano su zone di pianura o di fondovalle devono essere opportunamente occultati mediante quinte arboree con le essenze di cui al successivo art. 12.
- Vanno conservati gli elementi caratteristici del paesaggio naturale: il bosco con le aree aperte e le zone a pascolo e prato, le essenze arboree, i segni di confine tra le proprietà fondiarie; sono ammesse operazioni di rimboschimento e la trasformazione del pascolo in prato da sfalcio.
- Va mantenuto il sistema colturale misto, con alternanza di prati e bosco, evitando un'eccessiva espansione delle zone boscate a danno delle superfici prative e pascolive.

4 - STRADE PANORAMICHE

Nelle tavole della Variante al PRG sono individuate le strade panoramiche.

- Sul lato della strada dove si apre la visuale panoramica vengono previste fasce di rispetto di profondità non inferiore a m 50, all'interno delle quali sono vietate le nuove edificazioni.

11.8.2 Con riferimento al titolo IV°(Tutela dei Valori Naturalistici e Storici) delle Norme Tecniche di Attuazione del PAMAG sono stati individuati i seguenti ambiti:

1 - AMBITI DI INTERESSE GEOMORFOLOGICO (D)

Nelle tavole della Variante al PRG sono individuati gli ambiti di interesse geomorfologico, ed i principali elementi presenti, corrispondenti alle grotte, agli abissi carsici, inghiottitoi, doline, ecc. ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 54/80.

- Ai sensi dell'art. 11 delle Norme e Direttive del Piano di Area "Massiccio del Grappa", è vietata qualsiasi trasformazione che possa compromettere l'integrità dei luoghi.
- Non è consentita la realizzazione di nuove strade, con esclusione di quelle agro-silvo-pastorali e di accesso agli edifici esistenti che devono di norma utilizzare anche con possibilità di integrazioni e modifiche, i vecchi tracciati di mulattiere o sentieri; sono ammesse le piste di servizio silvocolturale previste dai piani di riassetto forestale, purché con fondo naturale e sezione massima di m. 3.00, e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite con materiali e strutture tradizionali, secondo i criteri della bioingegneria forestale. In ogni caso eventuali nuovi tracciati non dovranno modificare in alcun modo gli elementi di interesse geomorfologico esistenti ed essere posizionati ad una distanza non inferiore a m. 50, anche da eventuali elementi non individuati nelle planimetrie della Variante al PRG.
- Nelle zone circostanti per un raggio di 50m dagli elementi di interesse geologico individuati nelle tavole della Variante al PRG ed anche di quelli eventualmente non individuati, sono ammessi esclusivamente interventi atti a favorire l'ordinato accesso del pubblico (percorsi pedonali, aree di sosta, ricomposizioni ambientali e paesaggistiche, posizionamento di opportuna segnaletica).

All'interno di tali ambiti è vietato il deposito e lo scarico di rifiuti nonché interventi suscettibili di alterare lo stato dei luoghi o dei sistemi ambientali, ecologici e geomorfologici in essi contenuti. Non sono ammesse nuove attività estrattive o ampliamenti di quelle esistenti.

2 - CONOIDI (E)

- Nelle tavole della Variante al PRG sono individuate le zone di conoide, dove vanno mantenuti e rafforzati l'assetto fondiario, il sistema della viabilità (sia parallela che ortogonale), i terrazzamenti e l'equipaggiamento arboreo.

3 - AMBITI DI INTERESSE NATURALISTICO (F)

- In tali aree sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causare distruzioni, danneggiamenti o modificazioni dell'ambiente naturale; in particolare sono vietati interventi di rimboschimento degli ambiti floristici con specie notevoli, rare ed endemiche; la facoltà di trattare il terreno con superfici impermeabili è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari e i parcheggi; nelle aree prive di strade silvo-pastorali la coltivazione del ceduo e degli alti fusti dovrà essere effettuata con il sistema delle funi a sbalzo; sono ammessi lo sfalcio, il pascolo e gli interventi silvo-colturali esclusivamente di tutela ed incentivazione della fauna locale arboricola.
- Sono consentite solamente costruzioni pertinenti alla conduzione agricola, con volumetria riferita alla sola residenza non superiore a 0,001 mc/mq, monche le relative strade di accesso.
- Non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi vive, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo-pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi ed agli usi zootecnici.

4 - ZONE BOScate (G)

Nelle tavole del PRG sono individuate le zone boscate, all'interno delle quali valgono le indicazioni dell'art. 7 della presente normativa; esse vanno gestite ed utilizzate in conformità di appositi piani di assestamento, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 52/1978.

- Nelle aree non boscate eventualmente intercluse, un tempo coltivate a prato ed ora abbandonate, va previsto il rimboschimento al fine di prevenire eventuali dissesti.

- In esse sono consentite le tradizionali attività silvo-pastorali comunque escluse quelle che prevedono la eliminazione o l'alterazione dei biotopi presenti.
- In tali aree consentita l'apertura e/o la sistemazione di piste di servizio silvocolturale previste dai piani di riassetto forestale, purché con fondo naturale con sezione massima di m. 3,00 e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite con materiali e strutture tradizionali secondo i criteri della bioingegneria forestale.

5 - AMBITI DI INTERESSE STORICO (H)

Nelle tavole della Variante al PRG sono individuate le aree di interesse storico interessate dalle tracce e testimonianze degli eventi bellici della Grande Guerra 1915-1918.

- In tali aree non è consentita la manomissione e l'asporto di materiale dai resti degli eventi bellici quali trincee, camminamenti, rifugi, postazioni, gallerie e ricoveri.
- All'interno di tali aree sono vietati sbancamenti, movimenti di terra, sistemazioni agrosilvo-pastorali suscettibili di alterare o comunque modificare i segni storici legati alle vicende della Grande Guerra.
- Non sono consentite nuove costruzioni ed ampliamenti degli edifici esistenti superiori al 20% del volume esistente ai sensi dell'art. 15 delle NTA del PAMAG.
- Non è consentita la realizzazione di nuove strade, con esclusione di quelle agro-silvo-pastorali e di accesso agli edifici esistenti che devono di norma utilizzare anche con possibilità di integrazioni e modifiche, i vecchi tracciati di mulattiere o sentieri; sono ammesse le piste di servizio silvocolturale previste dai piani di riassetto forestale, purché con fondo naturale e sezione massima di m. 3.00, e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite con materiali e strutture tradizionali, secondo i criteri della bioingegneria forestale. In ogni caso eventuali nuovi tracciati non dovranno modificare in alcun modo gli elementi di interesse storico esistenti ed essere posizionati ad una distanza non inferiore a m. 50, anche se tali elementi non individuati nelle planimetrie della Variante al PRG.
- Nelle zone circostanti per un raggio di 50m dagli elementi di interesse storico individuati nelle tavole della Variante al PRG ed anche di quelli eventualmente non individuati, sono ammessi esclusivamente interventi atti a favorire l'ordinato accesso del pubblico (percorsi pedonali, aree di sosta, ricomposizioni ambientali e paesaggistiche, posizionamento di opportuna segnaletica).

6 - VINCOLO IDROGEOLOGICO (I)

- Comprende le aree vincolate ai sensi del R.D. 3267/1923 e successive modifiche ed integrazioni.

7 - AREE GEOLOGICAMENTE INSTABILI

- Nelle aree geologicamente instabili individuate nelle tavole della Variante al PRG, ai sensi dell'art. 16 delle NTA del PAMAG, è vietato ogni intervento edilizio ed infrastrutturale; sono ammessi solamente gli interventi finalizzati alla difesa del suolo ed alla prevenzione dei dissesti idrogeologici.
- Negli ambiti delimitati come aree ad edificabilità condizionata vige la disciplina di cui al precedente 11.0.2.

8 - AREE AD ELEVATA PENDENZA

- Nelle zone con forte pendenza, individuate nelle planimetrie della Variante al PRG, sono vietate le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti superiori al 20% del volume esistente ai sensi dell'art. 7 delle NTA del PAMAG.
- Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla predisposizione di misure idonee alla prevenzione di pericoli o danni, ed alla presentazione di apposita perizia geologica.
- Le aree a forte pendenza un tempo coltivate a prato vano soggetti a rimboschimento al fine di evitare il dissesto idrogeologico.

- Per tutti gli interventi edilizi, esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria e su tutto il territorio comunale è obbligatoria, ai sensi del D.M. 1.3.1988 la presentazione di apposita perizia geologica.

9 - ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Nelle tavole della Variante al PRG sono individuate le aree interessate da attività estrattive, segnalando altresì quelle abbandonate o dismesse, e quelle in attività.

Per le zone interessate da cave abbandonate o comunque dismesse, il Comune dovrà predisporre un piano di ricomposizione ambientale con le finalità ed i contenuti dell'Art. 14 della L. R. 44/1982 e secondo le procedure di cui al titolo V della medesima legge regionale.

11.8.3 Con riferimento al titolo V°(Sistema Insediativo Infrastrutturale e Turistico) delle Norme Tecniche di Attuazione del PAMAG sono individuati:

1 - EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE, classificati come zone A di cui al precedente art. 4.

2 - VILLAGGI TURISTICI, classificati come zone F con lettera H), di cui al precedente art. 8.

3 - INSEDIAMENTI CONFERMATI, di cui al precedente art. 7 punto 7.B.2.

4 - VIABILITA', di cui al precedente art. 9.

5 - SENTIERI ESCURSIONISTICI E MULATTIERE

Nelle tavole della Variante al PRG sono riportate le direttrici degli antichi sentieri e mulattiere.

L'Amministrazione comunale predisporrà un programma per il recupero di tali infrastrutture, assicurandone la manutenzione e stimolandone l'utilizzazione turistica mediante adeguata segnaletica.

I sentieri e le mulattiere saranno interdetti al traffico automobilistico e motociclistico riservandoli alla percorribilità pedonale; permesso il transito alle biciclette, ai cavallerizzi e i mezzi di soccorso nonché a quelli strettamente pertinenti alle attività agro-silvo-pastorali in atto; i sentieri dovranno inoltre mantenere un fondo naturale, con esclusione dei tratti a forte pendenza; essere provvisti di segnaletica e di aree di sosta opportunamente delimitate e distanziate; in dette aree potranno essere ammesse piccole strutture per il pic-nic (tavoli, panche, barbecue, cestini, portarifiuti, ecc.).

6 – DEPOSITI PERICOLOSI

Comprendono aree occupate da esistenti attrezzature per deposito e distribuzione di materiali pericolosi, carburanti, prodotti petroliferi e derivati; per gli effetti del DM 13/10/1994 nella relativa fascia di rispetto (non inferiore a 30 m) è vietata la nuova edificazione: per i fabbricati esistenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Art. 12 - PROGRAMMA DI TUTELA DEL PAESAGGIO

Gli interventi di salvaguardia e recupero del paesaggio agrario tradizionale (ricomposizioni paesaggistiche ed ecologiche, costituzione di boscate, formazione di aree rifugio per la fauna, ripristino di siepi lungo i percorsi stradali e acquei, mantenimento delle colture o lavorazioni di antica tradizione) sono considerati miglioramento aziendale, possibile oggetto dello speciale contributo di cui all'art. 19 quater del Regolamento C.E.E. 797/1985, la cui erogazione sarà curata dall'Amministrazione comunale che istituirà un apposito servizio all'interno dell'ufficio tecnico comunale.

Con la procedura prevista dall'art. 20 L. 1150/1942, e su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale, il Sindaco potrà ingiungere ai proprietari la rimozione (o prescrivere opportuni interventi di occultamento) di particolari elementi "detrattori" del paesaggio agrario.

I sentieri esistenti nelle zone agricole o caduti in desuetudine saranno ripristinati come percorsi per il tempo libero o per l'agriturismo; a tale scopo il Comune appronterà programmi triennali di ripristino e di pubblicizzazione di tali infrastrutture per la cui attuazione chiederà il contributo "FEOGA", previsto dall'art. 2, Regolamento C.E.E. 1401/1986; nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di mt. 20 per lato, il Comune può espropriare aree da destinarsi alla formazione di spazi

verdi attrezzati per la sosta e il ristoro, per la realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica e per la piantumazione di essenze arboree.

In ogni caso, fino all'approvazione degli specifici programmi di tutela, valgono le disposizioni generali di seguito riportate.

12.1. Vincolo paesaggistico

All'interno del perimetro di vincolo è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione.

12.2. Tutela dei corsi d'acqua

Lungo le direttrici individuate va riqualificata la fascia di fitocenosi con interventi di riconversione dalle specie vegetali introdotte (Robinia) verso entità spontanee (specie dei generi Populus, Alnus e Salix).

12.3. Zone di interesse ambientale

E' conservata la morfologia del suolo e della vegetazione; sono ammesse unicamente le specie vegetali di cui al successivo art. 13.

12.4. Agro centuriato

E' conservato l'attuale sistema di strade, fossati e filari d'alberi; è previsto il ripristino della toponomastica storica; le nuove strade rurali e i fossati di nuovo impianto dovranno di norma essere paralleli con il reticolato centuriato.

Art. 13 - DISCIPLINA DEL VERDE

A - Sistemazioni a verde

Le alberature ad alto fusto (con diametro superiore a cm. 15 misurato a un metro da terra) dovranno essere conservate e tutelate in tutto il territorio comunale.

Il Comune potrà consentire - per motivate ragioni - l'abbattimento di alberature, a condizione che siano sostituite con essenze analoghe: per le conifere e le essenze sempreverdi è consigliata la sostituzione con essenze tipiche del querceto misto o del castanetum caldo.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di autorizzazione o di concessione (compreso il cambio di destinazione d'uso) devono essere sistemate a verde ed alberate in misura di almeno una pianta e due gruppi di essenze arbustive ogni 100 mq. di lotto, fatte salve motivate esigenze produttive; il progetto dovrà specificare le essenze per le cotiche erbacee, per le piantumazioni arbustive e per quelle arboree, da scegliere per almeno il 50% tra quelle elencate al paragrafo successivo; nelle zone agricole di cui al precedente art. 7 è prescritto il mascheramento delle recinzioni esistenti mediante siepi o essenze arbustive.

B - Specie vegetali

B.1. Zona del Piano di Area del Massiccio del Grappa

B.1.1. Siepi

Vanno mantenute e favorite le siepi seminaturali, conservando al massimo la diversità ambientale esistente.

Sono consigliate tutte le essenze naturali spontanee, in particolare:

- Bagolaro (*Celtis australis*)
- Spina di Cristo (*Paliurus spina-cristi*)
- Corniolo (*Cornus mos*)
- Sanguinella (*Cornus sanguinea*)
- Biancospino (*Crataegus monoguna* e *Crataegus oxjiacantha*).

Sono da escludere tutte le essenze esotiche e in particolare le specie dei generi *Cupressus*, *Thuja*, *Chamaecypar*, *Prunus laurocerasus*.

Va rispettata la flora che si instaura spontaneamente nella siepe.

B.1.2. Boscaglia riparia

Va riqualificata la fascia di fitocenosi con interventi di riconversione verso le entità spontanee (specie dei generi *Populus*, *Alnus* e *Salix*).

B.1.3. Alberature stradali e di confine

a) Specie consigliate:

- Bagolaro (*Celtis australis*)
- Olivo (*Olea europea*)
- Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*)
- Tiglio (*Tilia* sp. pl.)
- Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*)
- Acero (*Acer campestre*)
- Orniello (*Fraxinus Ornus*)
- Roverella (*Quercus pubescens*)
- Carpino bianco (*Carpinus Betulus*)
- Nocciolo (*Corylus avellana*)
- Noce (*Juglaus regia*)
- Pioppo (*Populus* sp. pl.)
- Sorbo (*Sorbus domestica*)

b) Specie ammesse localmente:

- Pino silvestre (*Pinus sylvestris*)
- Pino nero (*Pinus nigra*)
- Cedro (*Cedrus* sp. pl.)
- Albero dei Kaki (*Dyospiros Kaki*)
- Magnolia (*Magnolia grandi flora*)
- Gelso (*Morus alba*)

Sono da escludere tutte le conifere introdotte (specie dei generi *Cupressus*, *Thuja*), la Robinia (*Robinia pseudoacacia*), l'Ailanto (*Ailanthus*) e le altre introdotte.

B.2. Altre zone agricole

Oltre a ciliegi, meli, peschi, fichi, kaki e susini sono consigliate le seguenti essenze:

- Querce: Rovere (*Quercus Petrae*)
Farnia (*Quercus Robur*)
Roverella (*Quercus Poboscens*)
- Tigli: *Tilia Polatyphyllos*
Tilia Cordata
- Ontani: Ontano nero (*Alnus Glutinosa*)
Ontano bianco (*Alnus Incana*)
- Pioppi: *Populus Nigra*
Populus Nigra Italica
Populus Euroamericana (Pioppo ibrido)
- Aceri: *Acex Campestre*

- Olmi: Ulmus Campestris
- Frassini: Frassino (Fraxinus Excelsior)
Orniello (Fraxinus Ornus)
- Salici: Salix Alba
- Noci: Juglaus Regia
- Platani: Platanus Occidentalis
Platanus Acerifolia

ART. 13 bis – PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Il territorio comunale di Romano d'Ezzelino è classificato in zona sismica 2 ai sensi della DCR 67/2003: ad esso si applicano pertanto le ventigi normative antisismiche.

ART. 13 ter – PREVENZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

A Interventi edilizi ed urbanistici

Nelle zto B e C ogni trasformazione comportante diminuzione di area libera filtrante, come definita al precedente art. 3.1bis, è corredata dalla valutazione (redatta da un tecnico di comprovata esperienza) delle opere compensative atte allo smaltimento del maggior carico idraulico: i parametri di dimensionamento delle mitigazioni sono fissati in misura di

600 mc/ha in relazione a coperture e tetti

570 mc/ha in relazione a strade e parcheggi.

I volumi d'invaso possono essere ottenuti sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche ovvero realizzando nuove fossature e/o zone a temporanea sommersione nelle aree a verde.

Al fine di garantirne l'efficace impiego, lo scarico degli invasi deve essere preceduto da un manufatto sfioratore opportunamente dimensionato, con luce di fondo idonea a smaltire portate dell'ordine di 5-10 l/s/ha.

Deve essere altresì assicurata da parte dei frontisti e proprietari (ovvero dai lottizzanti e aventi causa) la sorveglianza e la manutenzione delle reti tramite regolamento che garantisca la pulizia periodica delle tubazioni soprattutto prima dell'inizio delle piogge autunnali; a cavallo tra l'autunno e l'inverno è inoltre opportuna la pulizia sistematica delle caditoie e delle bocche di lupo: particolare attenzione va dedicata al pozzetto limitatore in quanto facilmente soggetto a intasamento, specie nella parte antistante il foro.

B Fasce di tutela idraulica

Sono istituite fasce di rispetto con vincolo d'inedificabilità di 30 m dai vasi S.Felicità, Mardignon, Cornara, Dolzetta e di 10 m dagli altri vasi: tali distanze possono essere dimezzate nei centri edificati salvo il rispetto dei RRDD 368 e 523/1904 e fermo restando che deve mantenersi completamente sgombra da ostacoli e impedimenti una fascia di almeno 4 m; le zone alberate lungo gli scoli sono autorizzate dal Consorzio di bonifica a distanza comunque non inferiore a 6 m dal ciglio scolatore; è in ogni caso richiamato il regolamento "Norme per l'uso delle acque per l'irrigazione" del Consorzio di bonifica Pedemontano Brenta.

Sono dichiarate "aree sensibili" le fasce di 120 m dai vasi S.Felicità, Mardignon, Cornara e Dolzetta ove esterne ai centri abitati: in esse ogni intervento o manufatto (compresa la trasformazione d'uso del suolo) è sottoposto a verifica idrogeologica in accordo con il Consorzio di bonifica: negli interventi edilizi vanno comunque evitate le aree di compluvio e devono adottarsi piani d'imposta dei fabbricati alti almeno 50 cm sul piano del terreno naturale; in ogni caso è vietata la realizzazione di rampe e locali interrati; la disposizione non si applica alle opere di manutenzione, restauro e ristrutturazione ove gli scantinati (mantenuti nell'originaria destinazione d'uso) siano impermeabilizzati e sia altresì verificato per le rampe d'autorimessa un franco di almeno 20 cm rispetto alla quota stradale e/o al piano di campagna medio (eventuali finestrate devono essere dotate di tenuta stagna: l'Amministrazione può altresì precisare le specifiche tecniche per la realizzazione in sicurezza degli impianti elettrici e tecnologici).

C Interventi strutturali di riduzione del rischio

Va mantenuta l'efficienza del sistema delle canalizzazioni provvedendo comunque alla rifunzionalizzazione delle parti eventualmente compromesse:

rettifiche o tombinamenti possono essere consentiti solo per inderogabili e dimostrati motivi di sicurezza idraulica (o di organizzazione urbanistica) previo specifico progetto che garantisca un adeguato recapito alternativo per le acque intercettate o deviate.

Nelle "aree sensibili" tutti gli interventi di sistemazione dei corsi d'acqua e del suolo contiguo tutelato sono orientati al ripristino ambientale (con ciò intendendo le opere finalizzate alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate, comprensive delle demolizioni di edifici e manufatti incongrui, della rinaturalizzazione dei suoli mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, delle ricostituzioni vegetali, del ripristino degli alvei originali e della riqualificazione delle sponde) e o di valorizzazione ecologica (in ciò comprendendo le opere finalizzate a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglieti o di sistemi di siepi nonché la realizzazione di servizi, di percorsi ciclopedonali e di attrezzature per la sosta); è perseguita la decementificazione delle sponde artificiali e la loro riprofilatura con pendenze dolci; eventuali rami non attivi sono comunque mantenuti con la funzione di laminazione delle piene ovvero di serbatoio di naturalezza.

Anche le aree a verde urbane e periurbane devono assumere la duplice funzione di ricettore delle precipitazioni e di bacino di laminazione delle acque piovane: vanno pertanto poste a quota inferiore al piano stradale e ad esso interconnesse tramite opportuni collegamenti idraulici; al loro interno vanno immessi adeguati invasi integrati alla rete di smaltimento delle acque meteoriche in modo da far interagire i sistemi.

Le superfici impermeabili devono essere limitate: in ogni caso la superficie coperta dalle costruzioni non deve essere superiore al 60% del lotto di pertinenza; l'area libera filtrante non deve risultare inferiore al 10% nelle zto A e B ed al 25% nelle altre zto: detta superficie deve avere carattere di continuità e compattezza; l'area filtrante deve essere sistemata a verde o mediante soluzioni permeabili alternative che garantiscano comunque pregio ambientale;

nel caso di insediamenti industriali la superficie filtrante non deve essere inferiore al 30% e può essere realizzata anche con pavimentazioni di tipo assorbente.

Tutte le strade sono attrezzate con scoline adatte all'incremento del volume d'invaso e all'infiltrazione delle acque non inquinate nel sottosuolo: in ogni caso ogni tracciato viario intersecante trasversalmente le linee di deflusso va attentamente studiato in fase progettuale mantenendo la continuità dello scorrimento fra monte e valle dei rilevati; nella realizzazione di piste ciclabili è escluso il tombinamento dei fossi dovendosi invece prevedere il loro spostamento.

Art. 13 quater – INTERVENTI INTERNI O PROSSIMI ALLE AREE SIC E ZPS

E' prescritto che:

- la progettazione esecutiva contenga la relazione d'incidenza ambientale con la quale saranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
- sia eseguito il controllo di quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue e di scorrimento superficiale, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
- sia programmato un sistema di monitoraggio entro l'area protetta, dopo la realizzazione degli interventi ed eseguito periodicamente, in modo da tenere sotto controllo l'eventuale impatto dei flussi turistici nelle aree a maggiore sensibilità ambientale;
- nelle previsioni di progettazione del verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e/o alloctone non invasive.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 14 - DISCIPLINA URBANISTICA PARTICOLARE EX L.R. 11/1987

Le seguenti disposizioni si applicano agli insediamenti produttivi e commerciali come perimetrati nelle tavole grafiche della presente Variante.

14.A - Zonizzazione

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 24 e 126, L.R. 61/1985, i lotti d'intervento sono compresi nelle zone territoriali omogenee di cui alla D.G.R. 5494/1985 e successive modificazioni.

14.B - Modalità d'attuazione

Salva l'applicazione delle norme di salvaguardia di cui agli artt. 3, Norme e Direttive del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, 4 e 19, Norme e Direttive del Piano di area "Massiccio del Grappa", gli interventi edilizi sono possibili nell'osservanza della L.R. 11/1987 e delle disposizioni seguenti, previa verifica di congruità urbanistica ed ambientale.

La verifica di congruità urbanistica, ai sensi del quarto comma, art. 126, L.R. 61/1985, dovrà dimostrare la rispondenza dei nuovi manufatti al principio del miglioramento produttivo e/o occupazionale in base ai seguenti requisiti:

- a) idoneità tecnica, nel senso che il nuovo manufatto deve essere tecnicamente idoneo per gli scopi produttivi che si intendono perseguire, valutati secondo il criterio della "normalità";
- b) dimensione congrua, nel senso che il manufatto deve essere proporzionato alle esigenze occupazionali, secondo parametri riferiti anche in tal caso al criterio della normalità.

La verifica di congruità ambientale dovrà valutare l'impatto visivo conseguente all'inserimento di un nuovo edificio (o di un ampliamento superiore al 30% del volume esistente) riferito alle aree comprese nel raggio di mt. 100 dalle Z.T.O. "A".

Sono comunque subordinati alla esecuzione di un progetto di inserimento ambientale gli interventi (compresi gli ampliamenti) ricadenti negli ambiti di interesse naturale e ambientale e/o nelle fasce di mt. 150 dagli assi di "Tutela dei corsi d'acqua": il progetto dovrà definire le modalità di composizione morfologica nel contesto ambientale, nonché quelle tipologiche, architettoniche ed edilizie dell'edificio, compresa la parte esistente, anche se non oggetto d'intervento.

Il Comune può esercitare in ordine a ogni proposta di cessione o locazione il diritto di prelazione nel rispetto delle vigenti norme in materia e per il conseguimento di obiettivi sociali.

14.C - Destinazioni d'uso

Oltre all'attività esistente, che si intende confermata, per il personale dirigente o di custodia è ammesso un eventuale alloggio con volume non superiore a mc. 500.

Ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli uffici competenti; in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità.

14.D - Modalità d'intervento

14.D.1 - Altezza massima esclusi i volumi tecnici

- mt. 6,00 per le costruzioni comprese negli ambiti di interesse naturale e ambientale o ricadenti nelle fasce di mt. 150 dagli assi di "Tutela dei corsi d'acqua";
- mt. 7,50 per gli interventi nelle altre zone: nei casi di motivate esigenze produttive possono essere ammesse altezze fino a mt. 9, su parere conforme della Commissione di edilizia ed ornato e comunque nell'osservanza dell'art. 8, D.M. 1444/1968;
- entro il perimetro dell'insediamento 2.D, mt. 11,50 per l'edificio contrassegnato con lettera 'a' e mt. 14,00 per quello indicato con lettera 'b', salvi il rispetto dell'art. 8, D.M. 1444/1968, il non

superamento del rapporto di copertura esistente e l'osservanza del successivo punto 14.D.3.3 (Distacco dai confini).

14.D.2 - Rapporto di copertura

Anche nel caso di costruzioni interrato esterne alla proiezione degli edifici dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 35%. Per ottemperare a tale rapporto possono essere computati gli spazi pubblici a verde, esistenti o previsti dallo strumento generale contigui ai lotti o agli edifici. L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto a verde si intende al netto delle superfici impermeabili riservate a passaggi veicolari e a parcheggi.

14.D.3 - Distanze

14.D.3.1 Distacco dalle strade: le distanze minime stabilite dai DD.II. 1404/1968 e 1444/1968 lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti stabiliti in sede di progetto esecutivo delle nuove strade; in corrispondenza di incroci a biforcazioni i parametri di cui all'art. 5, D.M. 1404/1968, sono estesi alla rete carrabile dell'intero territorio comunale; è facoltà dell'Amministrazione comunale consentire il mantenimento di allineamenti preesistenti; eventuali riduzioni dei distacchi di cui all'art. 27 della L.R. 61/1985 possono essere consentiti per la tutela di antiche preesistenze e per esigenze dovute alla morfologia del territorio; per le strade vicinali o interpoderali è in ogni caso prescritto il distacco di mt. 5, con un minimo di mt. 7,50 dall'asse stradale. E' richiamata la classificazione della viabilità di cui alla tav. 6 del P.T.R.C.

14.D.3.2 Distacco tra fabbricati: sono richiamate le disposizioni del Codice Civile e dell'art. 9, D.M. 1444/1968; per parete finestrata s'intende la parte esterna di un edificio coincidente con le aperture di cui all'art. 900 del Codice Civile; non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della lunghezza e comunque non sia superiore a mt. 4.

14.D.3.3 Distacco dai confini: nel caso di parete finestrata, il distacco deve essere uguale a metà dell'altezza della parete, con un minimo di mt. 5; nel caso di parete cieca il distacco deve essere uguale a metà dell'altezza della parete; sono ammessi distacchi inferiori qualora esista in merito una regolare convenzione fra i proprietari interessati.

E' consentita la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile: ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal comma precedente, potrà essere esercitata la facoltà di cui all'art. 875 del Codice Civile, onde poter costruire in aderenza.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti prima dell'adozione della presente Variante, con altezza che non consenta il rispetto dei distacchi tra fabbricati di cui al precedente punto D.3.2, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di mt. 5.

14.D.3.4 Distacco dai corsi d'acqua: sono richiamate le disposizioni del R.D. 523/1904; dal limite demaniale è inoltre prescritta una fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità di mt. 20, salvi eventuali maggiori arretramenti prescritti nelle tavole della zonizzazione.

14.D.3.5 Distacchi particolari

Nelle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e le ristrutturazioni, è prescritta dai confini la distanza minima di ml. 25 per le lavorazioni insalubri di prima classe e ml. 15 per le lavorazioni insalubri di seconda classe, ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS.; la norma non si applica nei casi di contiguità con zone territoriali D ed E, di cui all'art. 24, L.R. 61/1985.

14.E - Infrastrutture e servizi

14.E.1 - Salvaguardia dall'inquinamento ambientale

- i sensi del "Piano Regionale di Risanamento delle Acque" e del "Piano Regolatore Generale degli Acquedotti" il territorio comunale a sud della linea delle colline è dichiarato "Area a elevata vulnerabilità ambientale; entro tale area la domanda di concessione di nuovi insediamenti non collegati alla pubblica fognatura dovrà essere integrata dall'impegno alla realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pre-trattamento delle acque reflue;
- nelle zone di interesse naturale e ambientale è escluso lo scarico su canali naturali.

14.E.2 - Opere di urbanizzazione

- per ottemperare alle disposizioni dell'art. 25, L.R. 61/1985, ed esclusivamente nel caso di insediamenti ricadenti in piani attuativi approvati, possono essere computati gli spazi a verde pubblico e a parcheggio compresi nel raggio di mt. 100 all'interno del piano attuativo;
- su parere conforme della Commissione di edilizia ed ornato, negli insediamenti industriali e artigianali la percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta fino al 4% nelle zone di espansione e fino al 2% nelle zone di completamento;
- sono di completamento le zone con almeno l'80% delle aree edificate alla data di adozione della presente Variante.

14.F - Caratteristiche tipologiche e costruttive

Negli interventi dovranno osservarsi le disposizioni di seguito indicate; inoltre nei lotti 11 e 17 particolare cura dovrà essere posta nella progettazione degli eventuali ampliamenti e nell'uso dei materiali (evitare l'uso di coperture in alluminio, le tipologie dovranno inserirsi in modo armonico nelle preesistenze, ecc.).

14.F.1 - Posizione e forma degli edifici

- gli edifici dovranno presentare volumi regolari, assolutamente semplici e allineati lungo l'asse degli edifici storici;
- nelle "Aree libere" è esclusa qualsiasi edificazione, salvo le urbanizzazioni e le sistemazioni a terra attinenti all'attività di deposito materiali: la domanda di concessione dovrà essere corredata da planimetrie con curve di livello e sezioni in numero sufficiente e in scala adeguata, fotografie in numero sufficiente alla completa ricognizione dell'area, progetto di utilizzo del suolo con il mascheramento dei materiali mediante barriera sempreverde di alto fusto;
- nei lotti compresi nell'"Agro centuriato", le nuove costruzioni dovranno essere concepite secondo piani modulari coassiali con il reticolato;
- nei lotti compresi negli ambiti di interesse naturale e ambientale, nelle fasce di mt. 150 dagli assi di "Tutela dei corsi d'acqua" e comunque nei lotti ricadenti nel raggio di mt. 100 dalle Z.T.O. "A", le dimensioni in pianta non dovranno superare i 30 ml.: qualora vi fosse necessità di spazi maggiori, il volume dovrà essere suddiviso in più corpi collegati da elementi di raccordo;
- l'ubicazione e la conformazione architettonica di costruzioni particolari quali cabine elettriche, torri tecnologiche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi, tralicci, ecc..., saranno valutate caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; gli impianti dovranno essere protetti da alberi e non saranno considerati ai fini del rispetto dei parametri urbanistici.

14.F.2 - Accessi veicolari

- tutti gli accessi dovranno essere corredati da una adeguata segnaletica orizzontale e verticale in grado di consentire il preciso convogliamento dei flussi: dovranno inoltre essere curate l'illuminazione e la pubblicità negli aspetti particolari dell'intensità e del colore;
- le posizioni individuate nelle tavole della zonizzazione possono essere modificate per motivate esigenze produttive, salvo il rispetto delle disposizioni particolari seguenti:
- gli accessi carrai dalle "Strade di quartiere e di scorrimento" dovranno essere attrezzati mediante passi calibrati o controstrade; nei casi indicati è prescritto l'accesso a senso unico;

- per gli accessi negli insediamenti commerciali è di norma prescritta la separazione tra veicoli di rifornimento e veicoli dei clienti.

14.F.3 - Pertinenze scoperte

14.F.3.1 Qualsiasi richiesta di autorizzazione o di concessione (compreso il cambio di destinazione d'uso) deve prevedere le sistemazioni degli spazi esterni, nel rispetto delle disposizioni particolari seguenti:

- è prescritto il rinverdimento delle scarpate e dei muri individuati nelle planimetrie della zonizzazione;
- le aree a verde e a parcheggio dovranno essere accorpate e investire le aree maggiormente coincidenti con quelle indicativamente individuate nelle planimetrie della zonizzazione; eventuali modifiche per motivate esigenze produttive possono essere ammesse su parere conforme della Commissione di edilizia ed ornato;
- nei casi di contiguità con zone di tipo A, B, C ed F, ai sensi dell'art. 24, L.R. 61/1985, o comunque in vicinanza di nuclei residenziali o di servizio, la localizzazione del verde dovrà prioritariamente assolvere alla funzione di barriera protettiva;
- nelle fasce di rispetto di cui al precedente paragrafo D.3.5 è prescritta la realizzazione di barriere con alberi a fogliame persistente e a grande sviluppo; la distanza tra gli alberi, in dipendenza del tipo impiegato, deve essere tale da assicurare l'efficacia della barriera;
- è comunque obbligatoria la messa a dimora di cortine d'alberi d'alto fusto verso le strade e lungo i confini di proprietà;
- tutti i parcheggi saranno alberati con essenze d'alto fusto in misura di almeno una pianta ogni 30 mq.;
- è escluso il tombamento dei corsi d'acqua interni o contigui ai lotti; eventuali attraversamenti devono avere sezioni minime e materiali compatibili all'inserimento ambientale;
- nei lotti compresi negli ambiti di interesse naturale e ambientale, nelle fasce di mt. 150 dagli assi di "Tutela dei corsi d'acqua" o comunque nei lotti ricadenti nel raggio di mt. 50 dalle Z.T.O. "A" sono esclusi gli sbancamenti, i riporti di terreno e gli scivoli di accesso ai locali interrati; sono ammesse esclusivamente recinzioni in rete plastificata con siepe accostata; è inoltre prescritto il mascheramento delle recinzioni esistenti mediante siepi o essenze arbustive; le pavimentazioni esterne dovranno essere di tipo fonoassorbente a carreggiata erbosa: la disposizione si applica anche in direzione di nuclei residenziali o di servizio.

14.F.3.2 Il Comune si riserva di prescrivere una serie di particolari costruttivi unificati, riguardanti le sistemazioni a terra, i manufatti accessori, le pavimentazioni dei passaggi pedonali e le recinzioni fra i lotti.

14.F.4 - Sistemazioni a verde

Il progetto di sistemazione delle aree esterne dovrà specificare le essenze per le cotiche erbacee, per le piantumazioni arbustive e per quelle arboree, da scegliere per almeno l'80% tra quelle di seguito elencate; vanno inoltre mantenute le siepi di confine, conservando al massimo la diversità ambientale esistente; le alberature ad alto fusto dovranno essere conservate e tutelate.

Ai fini della tutela del verde è ammessa, su parere conforme della Commissione di edilizia ed ornato, la deroga al precedente paragrafo 14.F.2, terzo comma, salvo il rispetto dei sensi unici prescritti.

14.F.4.1 - Zone riparie

Lungo i corsi d'acqua va riqualificata la fascia di fitocenosi con interventi di riconversione verso le entità spontanee (specie dei generi Populus, Alnus e Salix).

14.F.4.2 - Altre zone

Oltre a ciliegi, meli, peschi, fichi, kaki e susini sono consigliate le seguenti essenze:

- Querce: Rovere (Quercus Petrae)

- Farnia (Quercus Robur)
- Roverella (Quercus Poboscens)
- Tigli: Tilia Polatyphyllos
- Tilia Cordata
- Ontani: Ontano nero (Alnus Glutinosa)
- Ontano bianco (Alnus Incana)
- Pioppi: Populus Nigra
- Populus Nigra Italica
- Populus Euroamericana (Pioppo ibrido)
- Aceri: Acex Campestre
- Olmi: Ulmus Campestris
- Frassini: Frassino (Fraxinus Excelsior)
- Orniello (Fraxinus Ornus)
- Salici: Salix Alba
- Noci: Juglaus Regia
- Platani: Platanus Occidentalis
- Platanus Acerifolia

14.F.5 - Rivestimenti esterni e coperture

- nei lotti limitrofi alle "Strade di quartiere e di scorrimento" è consigliata l'adozione di materiali antiriflettenti e antivibrazione, qualora le costruzioni siano in vicinanza di nuclei residenziali o di servizio;
- nei lotti compresi negli ambiti di interesse naturale e ambientale, nelle fasce di mt. 150 dagli assi di "Tutela dei corsi d'acqua" e comunque nei lotti ricadenti nel raggio di mt. 100 dalle Z.T.O. "A" sono prescritti rivestimenti esterni con murature intonacate o interamente a faccia vista; dovranno essere previsti intonaci con finiture tradizionali (esclusione dei "graffiati" e simili), con colore incorporato o con coloritura a fresco, di regola unitaria per le varie unità tipologiche e funzionali; i colori dovranno essere ottenuti, nella gamma di tonalità e di tecniche tradizionali locali, con terre o con materiali coloranti inerti (sabbia di cava, polvere di marmo, materiale laterizio frantumato e simili); nel caso di coperture piane è consigliata la sistemazione a giardino pensile; è prescritto il mascheramento dei rivestimenti che non presentano siffatte caratteristiche.

14.G - Convenzione

Ai sensi della L.R. 11/1987 ogni trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione tra Comune e proprietari degli impianti sulla base dello schema di seguito riportato.

CONVENZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA L.R. 11/1987

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI

PROVINCIA DI

Tra i signori:

che agisce in atto nella sua qualità di Sindaco e quindi di legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva a tutti gli effetti;

che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta all'uopo autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. _____ in data _____, che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "La Ditta";

PREMESSO CHE:

- La Ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere la concessione del diritto a costruire su un'area di sua proprietà, più avanti individuata nelle sue coerenze catastali, le seguenti opere:
- l'area di cui trattasi è disciplinata dalla Variante al P.R.G., in esecuzione della L.R. 11/1987;
- il rilascio di concessioni edilizie è in tal caso subordinato alla stipula tra Comune e proprietari degli impianti di una convenzione con cui si stabiliscono, in particolare, tempi, modalità, garanzie ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi.

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione,

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Viene dato atto che l'area descritta in censo del Comune di _____ alla Sezione _____ foglio _____ mappali della superficie di mq. _____ catastali e mq. _____ e reali di proprietà della Ditta e disciplinata dalla Variante al P.R.G., in esecuzione della L.R. 11/1987.

Art. 2) La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto, per cui chiede la concessione a costruire, acquisito agli atti del Comune al n. _____ di prot. gen. in data _____ entro anni tre dal rilascio della concessione.

Art. 3) Viene dato atto, con il conforto del parere della Commissione Edilizia n. _____ in data _____ che il progetto rispetta le previsioni del vigente strumento urbanistico;

Art. 4) La Ditta si impegna a portare il numero complessivo degli addetti, attualmente di _____ a _____, entro mesi sei dal rilascio della licenza di agibilità, che si impegna a chiedere entro il ricordato termine di tre anni dalla data di rilascio della richiesta concessione.

Art. 5) La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area, della superficie di mq. _____, pari al _____ % della superficie del lotto, a _____, ed a sistemare tale area a proprie cure e spese a _____ La Ditta si impegna altresì a versare al Comune il corrispettivo in danaro per la riduzione delle superfici per opere di urbanizzazione secondaria dal _____ % al _____ %.

Art. 6) La Ditta si impegna a sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura. (in alternativa)

La Ditta, non potendosi allacciare alla pubblica fognatura ed essendo altresì ubicata in zona ad alta vulnerabilità ambientale, ai sensi del "Piano Regionale di Risanamento delle Acque", si impegna a non scaricare direttamente acque reflue nel sottosuolo e nelle falde acquifere sotterranee e a realizzare e gestire l'impianto di depurazione e pretrattamento.

Art. 7) La Ditta, a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fideiussoria dell'Istituto Bancario n. _____ in data _____, articolata nei seguenti tempi ed importi:

a - per il rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6, € _____ (_____) per un periodo di quattro anni presunti, e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune;

b - per il rispetto integrale dei seguenti articoli da 9 a 11, relativi all'impegno ad eseguire opere di urbanizzazione, € _____ (_____) per un periodo di quattro anni presunti, e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune; ad ogni importo di € _____ (_____) di lavoro compiuto, su certificato del Tecnico Comunale, il Comune è obbligato a sottoscrivere lettera di svincolo parziale, per l'importo di lavori eseguito.

Art. 8) La Ditta si impegna, a scomputo della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione, determinato in € _____, a realizzare una parte dell'opera di urbanizzazione di cui al successivo art. 9.

La quota parte del corrispettivo, pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonché alla sistemazione dei luoghi, viene determinata in € _____ (_____).

Art. 9) Viene concordemente pattuito che, in luogo del versamento in numerario della predetta somma, stabilita in € _____ di cui al primo comma del precedente articolo 8, la Ditta si impegna a realizzare l'opera pubblica: in conformità al progetto che viene allegato sub alla presente convenzione per formarne parte contestuale ed integrante, progetto composto da:

- cartografia in scala 1:25000
- planimetria in scala 1:1000
- profili longitudinali e trasversali
- computo metrico estimativo
- relazione tecnico-finanziaria

Ai sensi degli artt. 1197 e 1198 del Codice Civile, la Ditta è tenuta alla garanzia per l'esecuzione dell'opera a perfetta regola d'arte, su collaudo dell'Ufficio Tecnico Comunale, al fine dell'estinzione della precedente obbligazione.

Art. 10) In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 8, il Comune esonera la Ditta dal pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, riservandosi altresì di esercitare, in ordine a ogni proposta di cessione e di locazione, il diritto di prelazione nel rispetto delle vigenti norme in materia e per il conseguimento di obiettivi sociali.

Art. 11) Gli obblighi ed i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre alla Ditta, i suoi successori ed aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del sig. Conservatore da ogni analoga responsabilità.

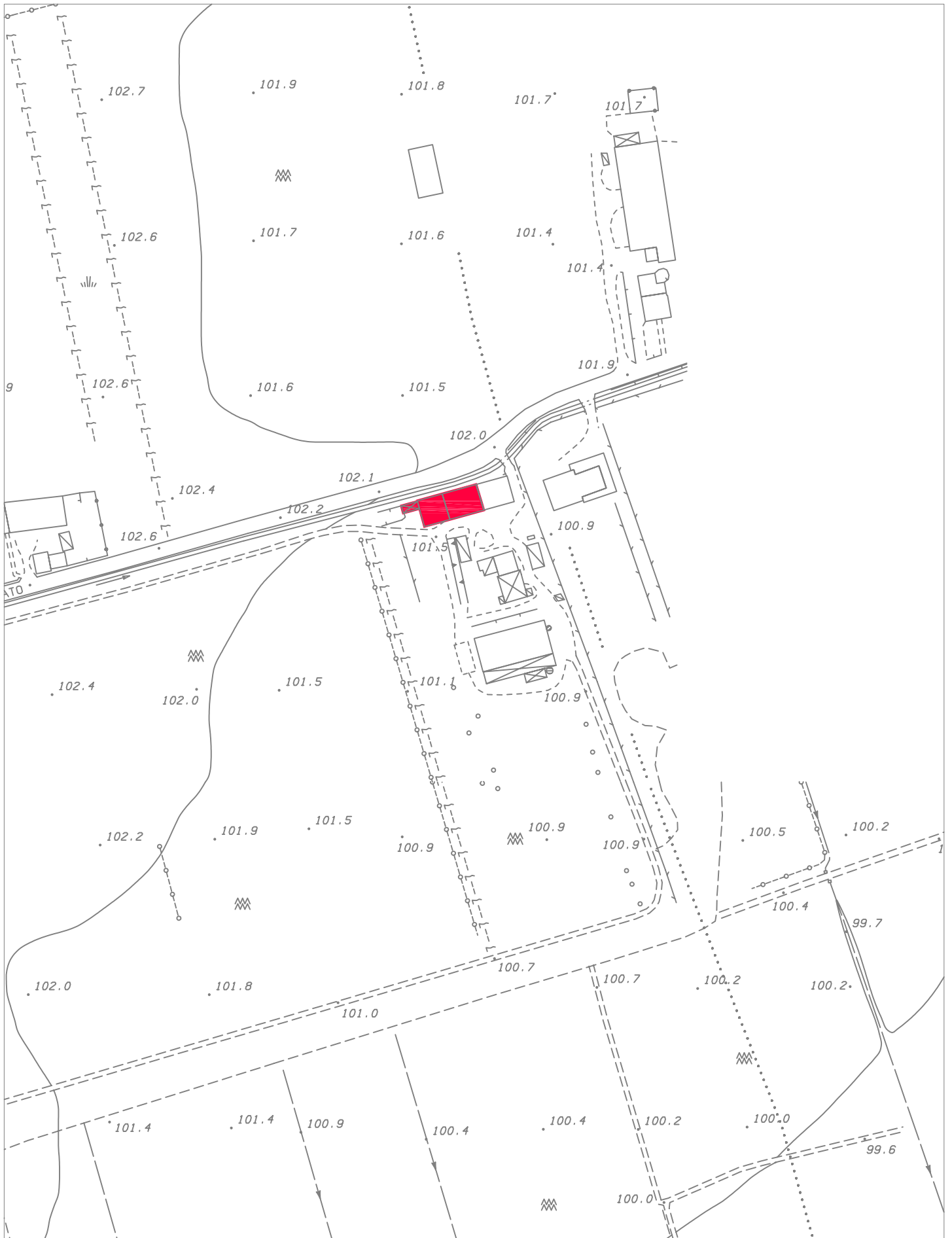
Art. 12) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1.6.1943, n. 666 e 28.1.1977 n. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

Scheda normativa E.1

Costruzioni in zona E non piu' funzionali alle esigenze del fondo



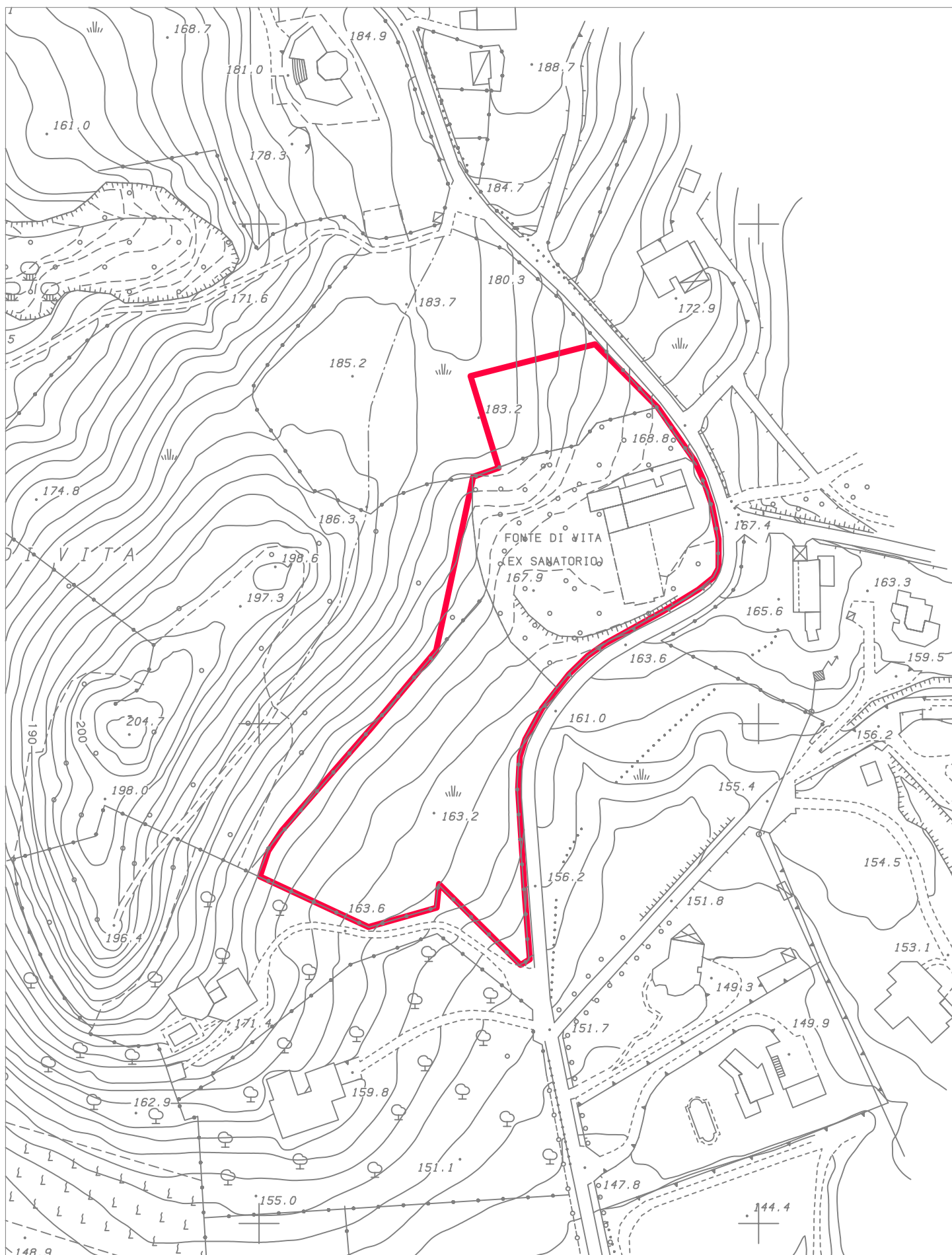
superficie coperta 1:2000 convertibile a residenza



Scheda normativa E.2.a

Disciplina particolare per il nucleo antico "a"

 area normativa 1:2000



Scheda normativa E.2.b

disciplina particolare per il nucleo antico "a"

regole edilizie

Obbligo di piano di recupero che disciplini puntualmente gli interventi da attuarsi

E' previsto il risanamento conservativo dell'intero compendio.

I parcheggi possono essere realizzati anche in sottosuolo purché i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici anche a scomparsa, ecc) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica o sotto il piano cortile, senza alterare i caratteri degli spazi liberi e degli impianti arborei.

Le prescrizioni d'intervento si estendono anche ai fabbricati accessori e agli elementi isolati (barchesse, forni, colombare, serre, orangerie, portinerie, rustici, stalle, fienili, pozzi, fontane, scenari, fondali, esedre, edicole, lapidi, cappelle, piloni, cancelli, padiglioni belvedere, scaloni, muri di cinta e di contenimento, ecc) nonché agli elementi scoperti o naturali (cortili, orti, giardini, alberature, viali, aiuole, pavimentazioni, siepi, argini e simili) che risultino integrati all'edificio principale e/o che presentino caratteri storici e architettonici analoghi; in ogni caso non è consentita la demolizione dei fabbricati o degli elementi coevi e coerenti con l'impianto e i caratteri dell'edificio principale, anche se non specificatamente individuati dal piano; non sono altresì ammessi interventi che alterino l'unitarietà dell'impianto delle aree libere o frazionino gli spazi scoperti comuni;

Per i rustici (intesi quali spazi non destinati alla permanenza stabile delle persone) nonché per gli edifici in cui interventi recenti hanno parzialmente compromesso i caratteri storicoarchitettonici le prescrizioni d'intervento s'intendono riferite soltanto alle parti che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici antichi; per i brani compromessi, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione a condizione che non contrastino con le indicazioni sulle restanti parti dell'edificio e concorrano al ripristino dei caratteri originari (o di un disegno coerente con le caratteristiche storicoarchitettoniche) dell'ambiente, salva in ogni caso l'osservanza del precedente art. 3.12 – Ripetizione tipologica.

Scheda normativa E.3a

Disciplina particolare per il nucleo antico "b"

 ambito di nuova edificazione 1:2000



Scheda normativa E.3.b

disciplina particolare per il nucleo antico “b”
regole edilizie

E' ammessa la realizzazione fino a 1000 mc di nuovo volume.

Nell'osservanza dei fili edilizi indicati il nuovo sedime può distare fino a 10 m dalla costruzione esistente.

I parcheggi possono essere realizzati anche in ampliamento delle attuali pertinenze ovvero in sottosuolo ove i sistemi di accesso, se esterni, non contrastino con i caratteri degli edifici storici e degli spazi di cortile (e non alterino impianti arborei di pregio), salva in ogni caso l'osservanza del precedente art. 3.12 – Ripetizione tipologica.

Scheda 2a Piano attuativo con lettera D planimetria 1:2000

-  area normativa
-  subambiti
-  passo carrabile da riconformare
-  sottopasso biologico
-  area di rispetto
-  standards ecologici
-  contesto d'integrazione dello spazio storico



Scheda 2b

Piano attuativo con lettera D

Disciplina

1. Il subambito A è compreso
 - in zto D per 26.666 mq
 - in spazio standards per 255 mq
2. Il subambito B appartiene
 - alla zto D per 2997 mq
 - alla zto F per 1089 mq
3. L'edificazione è subordinata a piano attuativo unitario di riqualificazione dell'intera area normativa.
4. Nel subambito A sono ammesse attività per la produzione di beni costituite dal mix funzionale di cui all'allegato sub A: le lavorazioni insalubri devono distare come minimo 25 m dalle zone residenziali (ovvero a servizi); in ogni caso l'attuale impianto di verniciatura deve essere delocalizzato e totalmente attestato sul fronte est.
5. Nel subambito B sono ammesse attività per la produzione di servizi (costituite dal mix funzionale di cui all'allegato sub B) previa convenzione che garantisca al Comune la disponibilità degli impianti a condizioni preferenziali.
6. E' esclusa la liquidazione monetaria degli standards: sono comunque da recuperare 255 mq di servizi derivanti dalla riperimetrazione del PdiL Ca' Cornaro
7. Sono altresì esclusi nuovi accessi: l'esistente individuato come "passo carrabile da riconformare" è oggetto di rifacimento ai fini del solo transito di veicoli inferiori a 3,5 t.
8. Alla ristrutturazione dell'esistente si accompagna un'ulteriore SLP di 3000 mq da collocare entro il subambito A secondo le regole insediative che seguono.
9. Nelle aree di rispetto è esclusa ogni nuova edificazione.
10. Nei "contesti d'integrazione dello spazio storico" si osservano le regole edilizie di cui al precedente art. 3.12 come modificato e integrato dalla DCC 2/2005 (variante 21); non sono in ogni caso prevedibili ulteriori sedimi al piano campagna: eventuali collegamenti tra corpi di fabbrica principali assumono unicamente la forma di pensiline aeree."
11. Le fasce ambientali definite "standards ecologici" esprimono le dotazioni necessarie per compensare l'impatto acustico (assunto quale indicatore sintetico di compatibilità tra diverse attività umane): sono orientative potendosi introdurre in luogo della distanza accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, l'inserimento di barriere acustiche e simili) che garantiscano

comunque il massimo abbattimento sonico; in ogni caso dovrà essere interposta una striscia alberata e arbustata larga di norma almeno 10 m.

12. L'eventuale rinuncia all'inserimento del tunnel d'attraversamento stradale per piccoli animali denominato "sottopasso biologico" può unicamente risultare dallo studio specialistico del corridoio ecologico Ca' Negri-Ca' Cornaro.

13. Nella sistemazione delle aree libere va fatto completo riferimento al paragrafo **2. Tutela e sviluppo del verde** dell'Appendice 1 delle Norme ex dd.cc.cc. 50, 58/2003.

Scheda 3b

Piano attuativo con lettera E

Disciplina

1. L'edificazione è subordinata a piano attuativo unitario di qualificazione dell'intera area normativa (26270 mq in zto D).
2. Sono ammesse attività per la produzione di beni costituite dal mix funzionale di cui all'allegato sub A: le lavorazioni insalubri devono distare come minimo 40 m dalle zone residenziali (ovvero a servizi).
3. E' esclusa la liquidazione monetaria degli standards.
4. Sono altresì esclusi nuovi accessi: la limitazione s'intende rispettata anche intervenendo sulla separazione dei flussi (così privilegiando l'uso ciclopedonale di via XXV aprile).
5. E' ammessa la ristrutturazione dell'esistente e il suo ampliamento senza eccedere la concorrenza complessiva di 10000 mq di SLP: nell'edificazione valgono le regole insediative che seguono.
6. Nelle aree di rispetto è esclusa ogni nuova edificazione.
7. Le fasce ambientali definite "standards ecologici" esprimono le dotazioni necessarie per compensare l'impatto acustico (assunto quale indicatore sintetico di compatibilità tra diverse attività umane): sono orientative potendosi introdurre in luogo della distanza accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, l'inserimento di barriere acustiche e simili) che garantiscano comunque il massimo abbattimento sonico; in ogni caso dovrà essere interposta una striscia alberata e arbustata larga almeno 10 m.
8. Nella sistemazione delle aree libere va fatto completo riferimento al paragrafo **2. Tutela e sviluppo del verde** dell'Appendice 1 delle Norme ex dd.cc.cc. 50, 58/2003.

Scheda 4b

Piano attuativo con lettera F

Disciplina

1. L'edificazione è subordinata a piano attuativo unitario dell'intera area normativa (7135 mq in zto D).
2. Sono ammesse attività per la produzione di beni (costituite dal mix funzionale di cui all'allegato sub A) entro il limite di 3700 mq di SC senza superare 4000 mq di SLP.
3. E' esclusa la liquidazione monetaria degli standards.
4. Sono altresì esclusi nuovi accessi: la limitazione s'intende rispettata anche intervenendo sulla razionalizzazione del passo attuale.
5. Nella sistemazione delle aree libere va fatto completo riferimento al paragrafo **2. Tutela e sviluppo del verde** dell'Appendice 1 delle Norme ex dd.cc.cc. 50, 58/2003.

Allegato A

Mix funzionale **produzione di beni**

A - usi produttivi

1. attività di produzione e trasformazione di beni;
2. depositi al coperto e all'aperto;
3. attività di logistica e di autotrasporto;
4. attività di commercio all'ingrosso;
5. sono inclusi gli spazi accessori e di servizio (mense, infermerie, laboratori anche di ricerca, depositi, foresterie, uffici, locali per l'esposizione e commercializzazione dei beni prodotti e per la formazione del personale, ecc) necessari allo svolgimento dell'attività principale e integrati all'unità produttiva;
6. la residenza del custode e/o del titolare (ovvero quella temporanea per il personale dipendente) è ammessa entro un massimo di 200 mq di SLP comunque in misura non superiore al 50% dell'utilizzazione edificatoria totale dell'intervento.

B - usi commerciali

1. esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq;
2. attività artigianali di servizio;
3. attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
4. è ammessa la residenza del custode e/o del titolare se disciplinata dal piano attuativo

C - usi direzionali

1. attività terziarie (uffici pubblici e privati, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, istituzionali, studi professionali ed agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, ecc);
2. sono ammesse destinazioni accessorie (residenza del custode e/o del titolare, commercio, ecc) se disciplinate dal piano attuativo.

D - usi di servizio

1. opere di urbanizzazione di cui all'art. 4, L 847/64 e successive integrazioni;
2. i servizi sono da computare come standards urbanistici solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico.

Allegato B

Mix funzionale **produzione di servizi**

A - usi produttivi escluse le lavorazioni insalubri di prima classe di cui al DM 5/9/94

1. attività di produzione e trasformazione di beni;
2. depositi al coperto e all'aperto;
3. attività di logistica e di autotrasporto;
4. attività di commercio all'ingrosso;
5. sono inclusi gli spazi accessori e di servizio (mense, infermerie, laboratori anche di ricerca, depositi, foresterie, uffici, locali per l'esposizione e commercializzazione dei beni prodotti e per la formazione del personale, ecc) necessari allo svolgimento dell'attività principale e integrati all'unità produttiva;
6. la residenza del custode e/o del titolare (ovvero quella temporanea per il personale dipendente) è ammessa entro un massimo di 200 mq di SLP comunque in misura non superiore al 50% dell'utilizzazione edificatoria totale dell'intervento.

B - usi commerciali

1. esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq;
2. mediopiccole strutture con superficie di vendita tra 251 e 1000 mq;
3. mediograndi strutture con superficie di vendita tra 1001 e 2500 mq solo nelle zone contigue a strade di scorrimento o di quartiere salvo il rispetto dell'art. 19 della LR 15/2004;
4. attività artigianali di servizio;
5. attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
6. è ammessa la residenza del custode e/o del titolare se disciplinata dal piano attuativo.

C - usi direzionali e turistici

1. attività terziarie (uffici pubblici e privati, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, istituzionali, studi professionali ed agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, ecc);
2. attività per il tempo libero (associeative, per il culto, lo spettacolo, la cultura, la pratica sportiva, ecc);
3. attività ricettive;
4. sono ammesse destinazioni accessorie (residenza del custode e/o del titolare, commercio, ecc) se disciplinate dal piano attuativo.

D - usi di servizio

1. opere di urbanizzazione di cui all'art. 4, L 847/64 e successive integrazioni;
2. i servizi sono da computare come standards urbanistici solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico.

Allegato C

Mix funzionale **attività integrate**

A - usi residenziali

1. edifici di civile abitazione;
2. residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc);
3. sono inclusi gli spazi accessori e di servizio (cantine, soffitte, parcheggi, aree di pertinenza, ecc).

B - usi produttivi compatibili con il penultimo comma dell'art. 41 del PTRC

C - usi commerciali

1. esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq;
2. mediopiccole strutture con superficie di vendita tra 251 e 1000 mq;
3. mediograndi strutture con superficie di vendita tra 1001 e 2500 mq solo nelle zone contigue a strade di scorrimento o di quartiere salvo il rispetto dell'art. 19 della LR 15/2004;
4. attività artigianali di servizio;
5. attività per la ristorazione e pubblici esercizi.

D - usi direzionali e turistici

1. attività terziarie (uffici pubblici e privati, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, istituzionali, studi professionali ed agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, ecc);
2. attività per il tempo libero (associeative, per il culto, lo spettacolo, la cultura, la pratica sportiva, ecc);
3. attività ricettive;

D - usi di servizio

1. opere di urbanizzazione di cui all'art. 4, L 847/64 e successive integrazioni;
2. i servizi sono da computare come standards urbanistici solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico.