

COMUNE DI COSTABISSARA
Provincia di Vicenza

anno
2010

P.R.G.

N.T.A.



Variante parziale al P.R.G. n. 31/2010

(Ai sensi dell'art. 50 comma 4 L.R. 61/1985 così come modificata dalla L.R. 11/2004 e s.m.i.)

P.R.G. approvato con G.R.V. con deliberazione n. 3166 del 16.09.1997

coordinato con:

varianti dalla n. 1 alla n. 31, approvate ed in vigore

variante alla z.t.o. C2/23 approvata con Del. C.C. n. 45 del 05.08.2003

variante alla z.t.o. F14/27 approvata con Del. C.C. n. 3 del 27.01.2005

variante all'area "chiesetta di San Zeno" (vincolo monumentale n. 1) approvata con Del. C.C. n. 45 del 04.08.2005

variante "Ampliamento del parcheggio di Motta" approvata con Del. C.C. n. 23 del 26/04/2007

variante "Costruzione del nuovo complesso scolastico di Via Monte Grappa" approvata con D.G.R.V. N. 2888 del 18/09/2007

variante parziale relativa all'opera "Estensione collettori consortili e costruzione collettore di scarico dell'effluente depurato

del depuratore ubicato a Isola Vic.na Il stralcio - Fitodepurazione" approvata con D.G.R.V. n. 2700 del 15/09/2009

variante parziale per l'individuazione del tracciato stradale della "SP 46 del Pasubio- stralcio A"

approvata con D.G.R.V. n. 135 del 26.01.2010

EDIZIONE ADEGUATA AL RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

(luglio 2010)

IL SINDACO
Forte Giovanni Maria

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
geom. Marina Listrani

IL SEGRETARIO
dott. Foti Paolo

Progettista
Fernando Lucato, urbanista

P.R.G.: approvato con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 3166 del 16.09.1997

- (1) VARIANTE N. 1: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 29.02.2000, in vigore
- (2) VARIANTE N. 2: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14.06.2000, in vigore
- (3) VARIANTE N. 3: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 27.07.2000, in vigore
- (4) VARIANTE N. 4: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 20.12.2000, in vigore
- (5) VARIANTE N. 5: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 20.12.2000, in vigore
- (7) VARIANTE N. 7: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 26.09.2001, in vigore
- (8) VARIANTE N. 8: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 26.09.2001, in vigore
- (9) VARIANTE N. 9: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 15.05.2002, in vigore
- (10) VARIANTE N. 10: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 21.02.2002, in vigore
- (11) VARIANTE N. 11: approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 3370 del 22.11.2002, in vigore
- (12) VARIANTE N. 12: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 18.07.2002, in vigore
- (13) VARIANTE N. 13: approvata con Delibere della Giunta Regionale del Veneto n. 2855 del 18.09.2003 e n. 2274 del 23.07.2004, in vigore
- (14) VARIANTE N. 14: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 16.09.2003, in vigore
- (15) VARIANTE N. 15: approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 1146 del 18.03.2005, in vigore
- (16) VARIANTE N. 16: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 29.06.2004, in vigore
- (18) VARIANTE N. 18: approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2918 del 18.09.2007 e n. 3875 del 09.12.2008, in vigore
- (19) VARIANTE N. 19: approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 1872 del 19.06.2007, in vigore
- (20) VARIANTE N. 20: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 27.01.2005, in vigore
- (21) VARIANTE N. 21: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 17.05.2005, in vigore
- (22) VARIANTE N. 22: approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2027 del 03.07.2007, in vigore
- (23) VARIANTE N. 23: approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 3129 del 20.10.2009, in vigore
- (25) VARIANTE N. 25: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 17.05.2005, in vigore
- (26) VARIANTE N. 26: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 21.12.2005, in vigore
- (27) VARIANTE N. 27: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 05.04.2006, in vigore
- (28) VARIANTE N. 28: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 15.07.2008, in vigore
- (29) VARIANTE N. 29: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 11.12.2008, in vigore
- (30) VARIANTE N. 30: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 29.07.2009, in vigore
- (31) VARIANTE N. 31: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del 27.07.2010, in vigore

INDICE

NORME DI CARATTERE GENERALE

- ARTICOLO 1 - DEFINIZIONI ED AMBITO DI APPLICAZIONE
- ARTICOLO 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL PRG **(13)**
- ARTICOLO 2a - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. **(1)**
- ARTICOLO 2b - CONVENZIONI URBANISTICHE **(1) - (13) – (27)**
- ARTICOLO 2c - DOTAZIONE DI PARCHEGGI **(3) - (12) - (13) - (26) – (27) - (30)**
- ARTICOLO 3 - DISPOSIZIONI GENERALI NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI **(1) - (3)**
- ARTICOLO 4 - Z.T.O. TIPO “A”
- 4.1 Disciplina dell'attività edilizia
 - 4.2 Attuazione **(3)**
 - 4.3 Interventi edilizi ed urbanistici ammessi
 - 4.4 Manutenzione ordinaria (art. 31 lettera a) L.S. n°457/78 **(21)**
 - 4.5 Manutenzione straordinaria (art. 31 lettera b) L.S. n°457/78
 - 4.6 Restauro e risanamento conservativo (art. 31 lettera c) L.S. N°457/78 **(29)**
 - 4.7 Ristrutturazione edilizia (art. 31 lettera d) L.S. n°457/78 **(1) - (3) - (11)**
 - 4.8 Ampliamenti e nuove costruzioni **(1) - (13)**
 - 4.9 Norme generali di analisi e criteri per assicurare misure conservative nel restauro e nella ristrutturazione
 - 4.10 Ristrutturazione urbanistica (art. 31 lettera e) L.S. n°457/78 **(7)**
 - 4.11 Criteri generali di progettazione e costruzione degli edifici in sostituzione edilizia, obbligatori per gli interventi di tipo RU1, indicativi per quelli di tipo RU2
 - 4.12 Indagine per il rilievo critico **(1)**
 - 4.13 Aree scoperte: opere, destinazione e costruzioni ammesse **(21) – (29)**
 - 4.14 Piani attuativi e standards
 - 4.15 Edifici ricadenti in aree soggette a I.U.P.
 - 4.16 *Utilizzo dei sottotetti, coperture (stralciato)* **(1)**
 - 4.17 Insegne e tabelle
 - 4.18 Distanze dai confini e tra edifici **(21)**
 - 4.19 Deroga alle norme di igiene edilizia **(1)**
 - 4.19a Normativa tecnica per l'arredo urbano delle aree ed il decoro degli edifici in zone di Centro Storico, destinati all'attività commerciale (ai sensi dell'art. 24 della L.R. 37/99) **(3)**
- ARTICOLO 5 - Z.T.O. “B” COMPLETAMENTO O RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE ESISTENTE
- 5.1 Disciplina dell'attività edilizia **(1) - (11) - (13) - (15) – (22)**
 - 5.2 Deroghe per adeguamenti **(1) - (7)**
 - 5.3 *Piano di recupero interno alla Z.T.O. B2/12* **(18)**
- ARTICOLO 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI
- 6.1 Disciplina dell'attività edilizia **(3) - (11) - (12) - (13) – (30)**
- ARTICOLO 7 - Z.T.O. TIPO “C1” COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
- 7.1 Attuazione **(3) - (13)**
 - 7.2 Interventi edilizi ammessi **(1) - (7) - (11) - (13) - (15) – (27)**
 - 7.3 Zona Pignare **(12) - (13) – (28) – (30)**
 - 7.4 Schema di convenzione per il completamento della edificabilità zona Pignare, di cui all'art. 7.3 **(13)**
 - 7.5 *Piani di recupero PR1 e PR2 interni alla Z.T.O. C1/97* **(18)**

ARTICOLO 8 - Z.T.O. TIPO "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE

- 8.1 Disciplina dell'attività edilizia e urbanistica **(3) - (13) - (18) - (19) - (29) - (31)**
- 8.2 Interventi edilizi ed urbanistici ammessi **(14)**
- 8.3 Progettazione urbanistica **(13)**
- 8.4 Progettazione edilizia **(12) - (14)**

ARTICOLO 9 - ZONE SOGGETTI A PIANI PARTICOLAREGGIATI

- 9.1 Piano Particolareggiato Fornaci **(13) - (21)**
- 9.2 Piano Particolareggiato del Capoluogo **(13)- (23)**

ARTICOLO 10 - AMBITO SOGGETTO A RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (stralciato) **(13)**

- 10.1 Delimitazione dell'area (stralciato) **(13)**
- 10.2 Elaborati di progetto (stralciato) **(13)**
- 10.3 Soggetti degli interventi (stralciato) **(13)**
- 10.4 Interventi sulla viabilità (stralciato) **(13)**
- 10.5 Interventi sugli edifici (stralciato) **(13)**

ARTICOLO 10 - VERDE PRIVATO **(13) - (15) - (21)**

Z.T.O. TIPO "D" ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI **(13)**

ARTICOLO 11 - Z.T.O. TIPO "D1" ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

- 11.1 Disciplina dell'attività edilizia
- 11.2 Destinazioni d'uso **(1) - (3) - (7) - (12) - (13) - (16) - (26)**
- 11.3 Criteri generali per la progettazione dei nuovi edifici (stralciato) **(13)**
- 11.4 Z.T.O. "D1/c" Artigianali e industriali di completamento **(13)**
- 11.5 Z.T.O. "D1/e" Artigianali e industriali di espansione **(13)**

ARTICOLO 12 - Z.T.O. TIPO "D2" ZONE COMMERCIALI DIREZIONALI E ARTIGIANATO DI SERVIZIO

- 12.1 Disciplina dell'attività edilizia
- 12.2 Destinazione d'uso **(13) - (26) - (27)**
- 12.3 Attuazione **(1) (stralciato) (13)**
- 12.3 Z.T.O. "D2/ c" commerciali, direzionali e artigianato di servizio; di completamento **(13)**
- 12.4 Z.T.O. "D2/ e" commerciali, direzionali e artigianato di servizio; di espansione **(13)**

ARTICOLO 12bis - Z.T.O. "D3" commerciali, artigianali e di servizio **(13) - (31)**

- 12bis.1 Disciplina dell'attività edilizia **(13)**
- 12bis.2 Destinazione d'uso **(13) - (29) - (30) - (31)**

ARTICOLO 13 - ZONE "D" PUNTIFORMI **(13) - (21)**

- 13.1 Attività produttive da confermare **(21)**
- 13.2 Attività produttive da bloccare **(21)**
- 13.3 Attività produttive da trasferire **(3) - (21)**
- 13.4 Attività produttive con intervento codificato
- 13.5 Atto d'obbligo da stipulare con il Comune per le attività produttive con intervento codificato
- 13.6 Schema di convenzione per il trasferimento di attività produttive di cui all'art. 13.3 **(3) - (13)**

Z.T.O. TIPO "E" ZONE AGRICOLE

- 1) DISPOSIZIONI GENERALI
 - 1.1) DEFINIZIONI (come da art. 2 della L.R. n°24/ 85) **(13)**
 - 1.2) TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO AGRARIO **(13)**
 - 1.3) AMBITO S.I.C. " IT3220040 – "BOSCO DI DUEVILLE E RISORGIVE LIMITROFE" **(18)- (23)**
 - 2) DESTINAZIONI D'USO **(13)**
 - 3) *PRESCRIZIONI GENERALI* **(13) – (18) - (27)**
 - 4) *MODALITÀ INSEDIATIVE IN ZONA AGRICOLA* **(18)**
- ARTICOLO 14 - SOTTOZONA "E1" AREE AD ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICA, NATURALISTICA E DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA AMBIENTALE **(13) – (27)**
- ARTICOLO 15 - SOTTOZONA "E2" AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA **(1) - (7) - (13)**
- ARTICOLO 16 - SOTTOZONA "E3" AREE DI MEDIA SCARSA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA **(1) - (7) - (13)**
- ARTICOLO 17 - SOTTOZONA "E4" ART. 10 L.R. 24/85: BORGHI E CORTI RURALI **(3) - (13)- (18)**

Z.T.O. "F" ATTREZZATURE E IMPIANTI D'INTERESSE GENERALE

- ARTICOLO 18 - "F1" ISTRUZIONE
- ARTICOLO 19 - "F2" INTERESSE COMUNE **(1)**
- ARTICOLO 20 - "F3" PARCO, GIOCO, SPORT **(1)**
- ARTICOLO 21 - "F4" PARCHEGGIO **(13)**
- ARTICOLO 22 - "F5" VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (*stralciato*) **(13)**
- ARTICOLO 23 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO **(1) - (3) - (21) – (28)**
- ARTICOLO 23bis - VIABILITA' DI PROGETTO **(1) – (29) – (30) – (31)**

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- ARTICOLO 24 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALLA EDIFICABILITA' **(1)**
- ARTICOLO 25 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.R.G.
- ARTICOLO 26 - *COSTRUZIONI ACCESSORIE* (*stralciato*) **(1)**
- ARTICOLO 27 - *COSTRUZIONI INTERRATE* (*stralciato*) **(1)**
- ARTICOLO 28 - *IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI* (*stralciato*) **(1)**
- ARTICOLO 29 - *COPERTURE MOBILI* (*stralciato*) **(1)**
- ARTICOLO 30 - INDAGINI GEOLOGICHE
- ARTICOLO 31 - VINCOLI DA CONCESSIONI EDILIZIE GIA' RILASCIATE
- ARTICOLO 32 - DEROGHE
- ARTICOLO 33 - *MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE* (*stralciato*) **(1)**
- ARTICOLO 34 - ABROGAZIONE PRECEDENTE PRG

APPENDICE

Prescrizioni di cui alle D.G.R. Veneto n. 2855 del 18.09.2003 e n. 2274 del 23.07.2004 (approvazione variante n. 13 al P.R.G.)

Prescrizioni di cui alla D.G.R. Veneto n. 2918 del 18/09/2007 (approvazione variante n. 18 al P.R.G.)

Prescrizioni di cui alla D.G.R. Veneto n. 2027 del 03/07/2007 (approvazione variante n. 22 al P.R.G.)

Prescrizioni di cui alla D.C.C. n. 17 del 05/04/2006 (approvazione variante n. 27 al P.R.G.)

Prescrizioni di cui alla D.C.C. n. 25 del 15/07/2008 (approvazione variante n. 28 al P.R.G.)

Prescrizioni di cui alla D.G.R. Veneto n. 3875 del 09/12/2008 (approvazione variante n. 18 al P.R.G.)

Prescrizioni di cui alla D.G.R. Veneto n. 3129 del 20/10/2009 (approvazione variante n. 23 al P.R.G.)

NTA

NORME DI CARATTERE GENERALE

ARTICOLO 1 - DEFINIZIONI ED AMBITO DI APPLICAZIONE

- 1.1) Il Piano Regolatore Generale estende la sua disciplina all'intero territorio del Comune di Costabissara (VI).
- 1.2) Le presenti Norme Tecniche di Attuazione stabiliscono, nell'ambito della tutela di ogni singola zona e delle sue destinazioni, i contenuti e le modalità degli interventi edilizi ed urbanistici finalizzati alla salvaguardia e valorizzazione delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio.
- 1.3) Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le vigenti leggi Regionali e Statali.

ARTICOLO 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL PRG

- 2.1) Il progetto del Piano Regolatore Comunale è costituito dai seguenti elaborati:
 - Zonizzazione scala - 1:5.000
 - Zone significative scala - 1:2.000
 - Regolamento Edilizio Comunale;
 - Norme Tecniche di Attuazione.
- 2.2) Nel caso di contrasto nelle rappresentazioni cartografiche a scala diversa, prevalgono quelle del grafico a denominatore minore.
- 2.3) Nel caso vi fosse divergenza tra gli elaborati grafici e le misure o i dati contenuti nelle presenti Norme, prevalgono le indicazioni delle Norme di Attuazione.

ARTICOLO 2a - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di Intervento Urbanistico Preventivo (I.U.P.) o Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.) così come definiti per le specifiche Z.T.O.

Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale:

2a.1 - i piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.);
- d) il Piano per gli Insedimenti produttivi (P.I.P.).

2a.2 - I piani di iniziativa privati comprendenti:

- a) il Piano di Lottizzazione (P. di L.);
- b) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.Ri.pr.).

Il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica ed il P.P. possono essere adottati dal Consiglio Comunale anche su elaborati o studi proposti da privati e fatti propri dal Comune.

Gli elaborati sono quelli previsti dalla L.R. 61/85.

Gli interventi urbanistici attuativi devono essere redatti in conformità alle disposizioni di legge ed a quanto contenuto agli articoli 55-56-57 e 58 del Regolamento Edilizio.

Gli interventi urbanistici attuativi possono prevedere, rispetto al Piano Regolatore Generale, variazioni di cui alla L.R. 47/93 che non modifichino la capacità insediativa teorica (punti 2 e 3 dell'art. 11 della L.R. 61/85).

ARTICOLO 2b - CONVENZIONI URBANISTICHE

Il piano attuativo è obbligatorio solo nelle ipotesi previste dall'art. 9, punto 5, L.R. n. 61/1985 e quando espressamente richiesto dalle norme di P.R.G.

In tutti i casi nei quali è solo necessario od opportuno completare le opere di urbanizzazione esistenti, o quando, pur esistendo le principali opere di urbanizzazione, è previsto il frazionamento di lotti e la costruzione di più edifici nelle Z.T.O. B, C1 e D, l'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, ad integrazione degli elaborati richiesti per le domande di concessione edilizia, può chiedere la presentazione di un piano di utilizzo delle aree libere e la sottoscrizione di una convenzione urbanistica o di un atto d'obbligo coi contenuti di cui all'art. 63 L.R. n.61/1985, da sottoporre alla approvazione della Giunta Comunale.

Il piano di utilizzo deve contenere lo schema della organizzazione edilizio-urbanistica delle aree comprese nell'ambito che sarà determinato dall'Amministrazione Comunale, sentita la C.E.C., e comunque di tutte le aree inedificate contigue a quella interessata dall'intervento edilizio.

La delimitazione delle *Zone Territoriali Omogenee*, soggette ad intervento convenzionato, indicate nelle tavole 13.1, potranno essere variate con provvedimento del Consiglio Comunale in attuazione alla vigente normativa in materia.

ARTICOLO 2c – DOTAZIONE DI PARCHEGGI

E' obbligatorio in tutte le nuove costruzioni, nelle demolizioni con ricostruzione, nei cambi di destinazione d'uso e nei casi di ristrutturazione e ampliamento con aumento delle unità immobiliari, predisporre parcheggi nelle misure sotto indicate, ai sensi dell'art. 25 della L.R.V. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni; qualora in un edificio esistente venga modificata la destinazione d'uso di una porzione di immobile in misura inferiore al 50% della superficie utile di calpestio, gli standards da applicare saranno quelli corrispondenti alla destinazione d'uso principale dell'edificio.

Sono comunque fatte salve specifiche prescrizioni diverse dettate dal P.R.G.

- RESIDENZIALE:

1mq/10 mc (L.R. 61/85 art.25.9 come modificato dalla "Tonioli") *garantendo un posto auto coperto, per unità, non inferiore a 15 mq; deve inoltre essere reperito un'ulteriore posto auto scoperto per unità, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 71 del Regolamento Edilizio;*

- INDUSTRIALE-ARTIGIANALE:

10% nelle zone di espansione (riducibili a 4% con Convenzione)
5% nelle zone di completamento (riducibili a 2% con Convenzione)
(L.R. 61/85 art. 25.10.1)

- COMMERCIALE-DIREZIONALE:

a) ESERCIZI DI VICINATO E MEDIE STRUTTURE < 1000 mq. (ART. 16 L.R. 13/08/2004 n. 15):

0,5 mq/mq sup. di pavimento nelle zone di espansione e ristrutturazione urbanistica, *con un minimo di 5 posti auto per attività;*

0,4 mq/mq sup. di pavimento nelle zone di completamento, *con un minimo di 5 posti auto per attività;*

0,2 mq/mq sup. di pavimento nei Centri Storici, *con un minimo di 5 posti auto per attività;*

b) MEDIE STRUTTURE (da 1000 a 1500 mq.) IN Z.T.O DIVERSE DAI CENTRI STORICI (ART. 16 L.R. 13/08/2004 n. 15):

SETTORE ALIMENTARE E MISTO: area libera 1,8 mq/mq. della sup. di vendita (con le specifiche di cui ai "Criteri per il Commercio") e comunque non inferiore a quella prevista dall'art. 25 della L.R. 61/85 e s.m.i.);

SETTORE NON ALIMENTARE GENERICO E A GRANDE FABBISOGNO DI SUPERFICIE: si vedano le specifiche di cui ai "Criteri per il Commercio" e comunque non inferiore a quella prevista dall'art. 25 della L.R. 61/85 e s.m.i.);

c) GRANDI STRUTTURE (oltre 1500 mq.) IN Z.T.O DIVERSE DAI CENTRI STORICI (ART. 16 L.R. 13/08/2004 n. 15):

SETTORE ALIMENTARE E MISTO: area libera 2,5 mq/mq. della sup. di vendita (con le specifiche

di cui ai "Criteri per il Commercio") e comunque non inferiore a quella prevista dall'art. 25 della L.R. 61/85 e s.m.i.);

SETTORE NON ALIMENTARE GENERICO E A GRANDE FABBISOGNO DI SUPERFICIE: si vedano le specifiche di cui ai "Criteri per il Commercio" e comunque non inferiore a quella prevista dall'art. 25 della L.R. 61/85 e s.m.i.);

d) COMMERCIALE / DIREZIONALE: 1mq/mq o di 0,8 mq/mq (art. 25.10.2 della L.R. 61/85 e s.m.i.).

- **PUBBLICI ESERCIZI (cinema, ristoranti, bar, locali di svago)**: 1,5 mq/mq. di superficie di pavimento, di cui il 50% a parcheggio effettivo.

- **ALBERGHI**: 1 posto-auto per camera

- **STRUTTURE SANITARIE**: 10 mq/100 mq. di superficie

-AGRITURISMI:

a) **CON ATTIVITA' DI RISTORAZIONE**: 1,5 mq/mq. di superficie di pavimento;

b) **CON CAMERE**: 1 posto-auto per camera;

c) **CON ATTIVITA' DI RISTORAZIONE E CAMERE**: si applica il parametro più restrittivo tra quelli previsti ai precedenti punti a) e b), con un minimo di un posto auto per camera.

ARTICOLO 3 - DISPOSIZIONI GENERALI NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

3.1) Nelle zone residenziali sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza;
- b) annessi alla residenza (garage, depositi attrezzi, tettoie, ecc.);
- c) uffici pubblici e privati;
- d) attività commerciali come da normativa comunale (vedi i "Criteri per l'inserimento di attività commerciali");
- e) attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- f) alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
- g) teatri e cinematografi;
- h) attività artigianali in genere e officine di riparazione per veicoli con esclusione delle lavorazioni nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile massima di 150 mq. per unità, e comunque a giudizio dell'Amministrazione Comunale sentita la C.E.C.;
- i) garage;
- l) stazioni di servizio e distributori di carburanti, ad esclusione delle zone A;
- m) artigianato di servizio inteso come artigianato che non abbia necessità di opera o struttura in contrasto con la tipologia della zona.

3.2) Dalle zone residenziali sono escluse le seguenti destinazioni:

- a) depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- b) attività commerciali come da normativa comunale (vedi i "Criteri per l'inserimento di attività commerciali");
- c) industrie;
- d) ospedali;
- e) istituti di pena;
- f) mattatoi e laboratori di confezionamento carni con utilizzo di carni vive;
- g) stalle, scuderie, porcile, pollai, allevamenti;
- h) ogni altra attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentita la C.E.C., risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Per i depositi e magazzini all'ingrosso, le grandi attività commerciali, le industrie esistenti nelle zone residenziali, sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

ARTICOLO 4 - Z.T.O. tipo "A"

Sono classificate come Z.T.O. di tipo "A"

- Le zone e le ville di interesse architettonico ambientale;
- i centri storici;

4.1 – Disciplina dell'attività edilizia

L'attività edilizia ed urbanistica nelle Z.T.O. tipo A è disciplinata:

- dalle norme seguenti,
- dalle tavole che ne costituiscono parte integrante aventi n°13.1 - 13.3 e dalle schede relative alle zone e ville di interesse architettonico ambientale e dalle corti rurali.

4.2 – Attuazione

Gli interventi nelle zone territoriali omogenee tipo "A" si attuano attraverso interventi diretti (I.E.D.) o attraverso interventi urbanistici preventivi (I.U.P.).

Gli interventi edilizi diretti si realizzano mediante la richiesta di:

- Autorizzazione edilizia,
- Concessione edilizia,
- Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4 punto 7.8 della Legge 493/1993 così come modificato dall' art. 2 comma 60 della Legge 662/1996 e art. 11 della Legge 135/1997.

Gli strumenti urbanistici attuativi (I.U.P.) sono:

- Piani particolareggiati (P.P.)
- Piani di recupero (di iniziativa pubblica o privata)

Le tavole 13.1 e 13.3 definiscono gli interventi sia di tipo edilizio che di tipo urbanistico.

In particolare sono indicati:

- con campitura colorata le porzioni di territorio, edificate o meno, in cui si può intervenire con intervento di tipo urbanistico ed assoggettate o assoggettabili pertanto al piano attuativo. Esse sono composte da una o più "unità di intervento edilizio" e formano l'oggetto per gli eventuali piani attuativi.
- nella tav. 13.3 è riportato il massimo peso volumetrico della ristrutturazione urbanistica e l'altezza massima degli edifici nonché la sagoma limite.

4.3 – Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

In tutte le unità edilizie sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'articolo 31 della L.S. n°457/78.

La tavola 13.3 e le schede allegate alla presente normativa indicano le restanti modalità di intervento ammesse per ogni singola "unità edilizia". Essi sono:

- intervento di restauro e risanamento conservativo (lettera c) articolo 31 L.S. n°457/78)
- intervento di ristrutturazione edilizia (lettera d) articolo 31 L.S. n°457/78)
- interventi di ristrutturazione urbanistica (lettera e) articolo 31 L.S. n°457/78).

4.4 - Manutenzione ordinaria (art. 31 lettera a) L.S. n°457/78)

I lavori di ordinaria manutenzione, "che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" descritti all'articolo 3, lettera a) del D.P.R. n. 380/2001, non sono soggetti né a permesso di costruire, né a denuncia di inizio attività.

I seguenti interventi sono comunque soggetti a preventiva comunicazione e a rilascio di un nulla-osta da parte dell'Amministrazione Comunale:

- rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento del manto di copertura;
- intervento su manufatti lapidei quali contorni di finestre, colonne od archi, cornici di gronda, poggiali ecc.

Per quanto attiene agli interventi edilizi ed alle relative opere ammesse si precisa che per: - riparazione s'intende ogni evento e/o trattamento sugli elementi originari teso ad assicurare

continuità d'uso: da tale intervento è esclusa la sostituzione;

- rinnovamento s'intende la sostituzione degli elementi collassati irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente con le stesse tecniche e materiali;
- sostituzione s'intende la sostituzione degli elementi o delle parti alterate o trasformate e non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale, con tecniche, struttura e materiali attuali.

4.5 - Manutenzione straordinaria (art. 31 lettera b) L.S. n° 457/78)

I lavori di straordinaria manutenzione sono soggetti ad autorizzazione edilizia o a denuncia inizio attività nei casi previsti dall'art. 4 punti 7 e 8 della Legge 493/1993 così come modificati dall'art. 2 comma 60 della Legge 662/1996 e art. 11 della Legge 135/1997 e sono tutti quelli descritti nella lettera b) dell'articolo 31 della L.S. n° 457/78 e cioè "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso".

La manutenzione straordinaria è sempre ammessa per tutti gli edifici. Sono ancora consentiti, come manutenzione straordinaria, i lavori per adeguamenti statici, igienici, tecnologici, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili).

4.6 - Restauro e risanamento conservativo (art. 31 lettera c) L.S. n° 457/78)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli descritti nella lettera c) dell'articolo 31 della L.S. n° 457/78, e cioè quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei. Gli interventi previsti per gli edifici soggetti agli interventi di restauro e risanamento conservativo sono i seguenti:

- consolidamento, recupero e parziale rinnovo degli elementi formali e strumentali costitutivi dell'edificio e degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi;
- inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) qualora non in contrasto con la tipologia distributiva originaria e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso sempre che non comportino compromissioni strutturali. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici, senza l'utilizzo degli spazi distributivi scoperti o coperti, e senza modifiche all'andamento delle falde di copertura. E' ammessa l'apertura di lucernari ricavati sull'andamento di falda.

In occasione della domanda di intervento deve essere prevista l'eliminazione dei volumi e degli elementi superflui come aggiunte o modificazioni, alteranti i rapporti tra edificio e spazi liberi sia pubblici che privati, fatto divieto allo svuotamento totale dell'edificio.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo culturale del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio;

- adeguamenti ed integrazioni alla distribuzione verticale ed orizzontale per una diversa organizzazione spaziale funzionale;
- apertura di ridotti passaggi nelle strutture verticali murarie interne connessi ad esigenze distributive sia generali che di singole unità immobiliari;
- non sono consentite le modifiche della quota di gronda, né modifiche alle forometrie esistenti;
- adeguamenti finalizzati all'adozione di nuovi impianti (termo-idro-sanitari-elettrici e di ascensore) rispondenti sia alle disposizioni vigenti in materia sia ad un più razionale utilizzo degli stessi.

Negli edifici soggetti a restauro il ricavo di volumi interrati sotto l'edificio, fatti salvi quelli esistenti, può essere acconsentito unicamente alle seguenti condizioni:

- *non siano interessati edifici di cui all'art. 50, comma 5 LR 61/85 e s.m.i.;*
- *sia esclusa la demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 64.3 del RE attestando con apposita perizia asseverata che gli interventi previsti non pregiudicano le condizioni statiche dell'edificio da conservare;*
- *a garanzia della conservazione dell'edificio soggetto a restauro, sia presentata idonea polizza fideiussoria di importo non inferiore a € 500,00 al mc dell'edificio tutelato, con un*

minimo di di € 50.000,00, a favore del Comune di Costabissara da valersi fino all'ottenimento dell'agibilità. In caso di crollo, anche parziale, dell'edificio tutelato, il Comune di Costabissara sarà autorizzato a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio. La polizza fidejussoria dovrà escludere l'obbligo della preventiva escussione dell'assicurato e obbligherà il fidejussore a pagare a semplice richiesta del Comune entro 30 (trenta) giorni.

4.7 – Ristrutturazione edilizia (art. 31 lettera d) L.S. n° 457/78

Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono quelli in sintonia con quanto previsto all'articolo 31 lettera d) della L. n° 457/78 quei li rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni dell'organismo edilizio preesistente aventi significativa caratterizzazione sotto i profili architettonico, ambientale, artistico e culturale.

Tali interventi possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza comunque aumentare il volume.

Per quegli edifici di cui nella tavola 13.3 e nelle schede allegate alla presente normativa è indicata l'altezza, è ammesso raggiungere l'altezza indicata ed il relativo maggior volume.

Sono inoltre previste 3 distinte classi di interventi di ristrutturazione edilizia, la RT1, la RT2 e la RT3, in relazione al maggiore o minore contenuto residuo degli elementi di significativa caratterizzazione, di cui al punto 6, da recuperare e conservare quali emergeranno dalla specifica documentazione predisposta dal richiedente ai sensi del punto 4.12 per quanto riguarda l'analisi e i criteri progettuali al successivo punto 11 per l'indagine controllata dall'U.T. e verificata dalla commissione edilizia comunale.

Le 3 distinte classi sono:

Classe RT1: Ristrutturazione edilizia parziale

In questa classe sono compresi lavori relativi ai seguenti interventi:

- Risanamento dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- Parziale sostituzione o modifica degli elementi dell'impianto strutturale verticale portante interno;
- Rinnovo anche con parziale sostituzione, delle strutture orizzontali. Nelle sostituzioni potranno essere operate modificazioni di quota finalizzate ad un generale miglioramento igienico dell'edificio purchè non comportino modifiche alle linee di gronda.

Qualora le strutture orizzontali siano a vista e ciò sia caratterizzante per l'edificio, dovranno essere assoggettate solo al rinnovo o alla sostituzione mantenendo le caratteristiche originarie.

- Sono ammesse contenute modifiche forometriche se confortate da una dettagliata analisi dello stato di fatto; nelle pareti cieche o con aperture non adeguate alla destinazione d'uso prevista, sono ammesse nuove fonometrie; va sempre e comunque rispettato quanto previsto nello specifico dal Codice Civile e dalla legislazione vigente in merito ai distacchi dai fabbricati.
- Sostituzione delle strutture di copertura, salvi gli interventi di rinnovamento per quelle aventi caratteristiche di struttura a vista, sempre mantenendo invariate le quote di gronda e di colmo.
- Risanamento, trasformazione e sostituzione degli impianti igienico sanitari o tecnologici secondo i criteri già previsti per gli edifici di tipo RS1 ed RS2.

Dagli interventi ammessi dalla presente lettera RT1, sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e rifacimento dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno.

In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli elementi superfettativi come in precedenza descritti.

Classe RT2: Ristrutturazione edilizia totale

Organismi edilizi che già sono stati oggetto di radicali trasformazioni interne, pur conservando il loro interesse ambientale o decorativo a livello generale.

Per essa sono ammessi:

- interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti e recuperati o utilizzati i caratteri formali correlazionati con l'ambiente circostante. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e recuperati e riutilizzati, anche a livello di semplice inserto gli eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

Classe RT3: Ristrutturazione edilizia con ampliamento e sopraelevazione

Sono gli interventi ammessi negli edifici individuati nella Tav. 13.3 e nelle schede allegate alla presente normativa del P.R.G. per i quali è ammesso raggiungere l'altezza indicata nella tavola relativa.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione di tipo RT2 e RT3 è ammesso il ricavo di volumi interrati sotto l'edificio.

Per queste due classi di intervento è pure consentita l'apertura di forometrie analoghe come dimensione e tipologia a quelle tipiche del centro storico allo scopo di rendere possibile l'utilizzo pieno del fabbricato, a patto che detti fori si inseriscano armoniosamente nel contesto dell'edificio e del sito circostante.

4.8 - Ampliamenti e nuove costruzioni

Gli ampliamenti e le nuove costruzioni, riportate nelle tavole 13.3, 1 e 2, del P.R.G., devono essere realizzati conformemente a quanto previsto nelle stesse tavole relativamente ai dati plano-altimetrici e volumetrici, con scostamento dalle sagome limite del 15% a parità di superficie, e conformemente a quanto previsto dalle N.T.A. per quanto attiene i materiali di finitura.

Per tutti i nuovi edifici previsti e l'ampliamento di edifici esistenti dovrà essere particolarmente curata la tipologia, che dovrà essere in sintonia con quella della zona; dovranno essere utilizzati materiali tipici e originari della zona.

4.9 - Norme generali di analisi e criteri per assicurare misure conservative nel restauro e nella ristrutturazione

Gli edifici da restaurare o ristrutturare abbisognano di una serie di interventi che partendo da una appropriata analisi dell'assetto del terreno circostante e di quello della fondazione potranno interessare:

- a) risanamenti e consolidamenti del suolo con drenaggi e protezioni da infiltrazioni d'acque, opere di sostegno e di consolidamento del terreno specie se in pendenza.
- b) rinforzo delle fondazioni mediante opere di protezione, ricostituzione e/o di integrazione, che interessino strati del suolo più profondi e che evitino in ogni caso scalzamenti delle strutture;
- c) rafforzamenti dell'ossatura portante in genere, con speciale riguardo ai collegamenti reciproci delle strutture di sostegno - sia verticali che orizzontali - e di quelle aventi comunque funzioni statiche;
- d) provvedimenti intesi ad abbassare il baricentro dell'intero organismo architettonico e ad alleggerire in generale la costruzione, da raggiungere mediante:
 - demolizione di superfetazioni o sopraelevazioni inutili o dannose;
 - alleggerimento dei carichi specie nelle parti più elevate e soprattutto nei sottotetti;
- e) eliminazione o riduzione degli effetti dovuti a situazioni di squilibrio, sia in rapporto ad elementi aggettanti o disposti "in falso" o comunque eccentricamente sui sostegni (sbalzi, cornicioni, pensiline, mensole). I lavori necessari per conservare l'organismo edilizio avvengono attraverso:
 - 1) interventi di ricucitura, di risanamento e di ricostruzione degli elementi aventi funzione statica, in modo da riprodurre la originaria consistenza;
 - 2) sostituzione degli elementi fatiscenti, dovuta a imprescindibili esigenze di ordine statico, da attuare mediante materiali e tipi di opere quanto più possibile simili agli originari e che, comunque, abbiano comportamenti statici strettamente affini;
 - 3) introduzione di elementi sostitutivi o nuovi, in misura il più possibile ridotta e di dimensioni similari a quelle degli elementi preesistenti;
 - 4) rafforzamento delle strutture murarie in genere e di quelle di collegamento, condotto a partire dall'uso di leganti idonei (cementizi, ecc.) che consolidino e rendano maggiormente solidali le componenti eterogenee di cui sono costituite le strutture;
 - 5) adozione di finiture, infissi ed altri elementi non aventi specifica funzione statica ma in assonanza con l'organismo architettonico, originario o preesistente.

Gli elaborati progettuali di un intervento di restauro o ristrutturazione debbono comprendere una tavola di sovrapposizione colorando in giallo le demolizioni ed in rosso gli elementi di nuova costruzione o sostitutivi.

Il rilievo dello stato di fatto dovrà indicare la consistenza delle strutture, il loro stato di degrado o di dissesto, nonché l'analoga situazione delle finestre, degli infissi, degli impianti e di ogni altro elemento importante.

4.10 - Ristrutturazione urbanistica (art. 31 lettera e) L.S. n°457/78)

Questo tipo di intervento è consentito negli edifici e nelle porzioni di territorio espressamente individuate nella tav. 13.3 del Piano Regolatore Generale e nelle schede allegate alla presente normativa.

Sono previsti due distinti tipi di classi di intervento.

Classe RU1: Sostituzione edilizia

Questo tipo di intervento prevede la ricomposizione del tessuto edilizio mediante la ricostruzione tipologicamente coerente degli organismi edilizi preesistenti; le opere saranno attuate anche mediante singola concessione edilizia.

Tali unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico, se previsto nelle tavole del P.R.G., eventualmente necessario al fine di consentire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente.

In ogni caso la volumetria massima ammessa sarà quella risultante dal prodotto della superficie racchiusa dalla sagoma limite esistente per l'altezza attuale e, nel caso di nuove sagome o altezze indicate nelle tavole di PRG, dal prodotto della superficie della sagoma per l'altezza indicata.

Dalle sagome limite sono tuttavia ammessi a parità di superficie, scostamenti nella misura del 15% in fase progettuale; dal 15% al 25% nella definizione della singola ipotesi progettuale, da subordinarsi a parere favorevole dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia Comunale.

I volumi degli edifici o di parte di essi, previsti in sostituzione edilizia ma non campiti e non compresi nell'involuppo della sagoma limite suddetta, si intendono dalla stessa sostituiti e sono pertanto da demolirsi all'atto dell'edificazione sostitutiva.

La documentazione da presentare al fine di ottenere la concessione edilizia deve comprendere i prospetti degli edifici limitrofi al fabbricato oggetto della sostituzione e una visione planimetrica dell'intero edificio degli edifici limitrofi delle correlazioni tra gli stessi e della sistemazione delle attinenze scoperte.

E' ammessa la costruzione di autorimesse sotterranee nel caso di impossibilità di armonico inserimento nel fabbricato principale.

Classe RU2: Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli descritti all'articolo 31 lettera e) della L.S. n° 457/78, e cioè "...quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione nel disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale".

E' obbligatoria la predisposizione di strumento urbanistico attuativo il che può prevedere deroga dalla indicazione della tav. 13.3 per quanto riguarda l'organizzazione generale degli spazi scoperti e la viabilità privata di servizio, per la definizione degli accessi e per i porticati, fermo restando il rispetto degli allineamenti indicati.

La volumetria max ammissibile dallo strumento attuativo è quella indicata nella tav. 13.3 nella quale è specificato il massimo peso volumetrico della ristrutturazione urbanistica; la minima non potrà essere inferiore al 75% della massima.

Nella redazione dei piani attuativi dovranno rispettarsi gli schemi planimetrici previsti dalla tav. 13.3 per ogni zona.

Sono tuttavia ammessi a parità di superficie, rispetto all'assetto planimetrico da considerarsi come linea di massimo involucro scostamenti e modifiche dell'ordine del 15%. Dovrà però essere redatto uno studio planivolumetrico alla scala edilizia (1:100) con definizione dei percorsi esterni, degli accessi, delle forometrie esecutive nei prospetti. Il volume finale dovrà comunque rimanere quello massimo previsto.

L'altezza indicata per gli edifici è quella massima ammessa. Altezze diverse potranno essere usate per graduare i vari corpi di fabbrica sempre che sia rispettato il volume massimo consentito.

All'interno dell'ambito oggetto di piano attuativo l'edificazione potrà anche essere attuata per stralci.

Ogni stralcio attuativo deve comunque garantire contestualmente alla concessione edilizia la cessione della quota parte di aree per standards secondari previste dal piano regolatore e convenzionate dallo strumento urbanistico attuativo o la relativa monetizzazione. E' obbligatoria invece la cessione della quota parte di aree per standards primari e la convenzione per quanto

riguarda il pubblico uso di accessi, passaggi promiscui, viabilità, ecc.

Ogni piano attuativo ha definito tutte le aree destinate a soddisfare il fabbisogno di aree pubbliche.

Le tavole del P.R.G. individuano le aree nelle quali l'attuazione deve avvenire previo strumento urbanistico attuativo.

La tavola 13.3 indicano gli obbligatori allineamenti, profili, altezze, volumetrie, ecc. da rispettare nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi salvo quanto stabilito ai commi precedenti; tali prescrizioni potranno essere modificate soltanto attraverso la redazione di una variante al P.R.G.

Per gli edifici in ristrutturazione urbanistica è ammessa in attesa della redazione del piano attuativo, soltanto la straordinaria manutenzione, oltre ad una diversa organizzazione interna delle singole unità edilizie, e la ristrutturazione tipo RT1, che non dovrà comunque costituire ristrutturazione totale.

Classe RU3: Demolizione senza ricostruzione

Sono gli edifici destinati alla demolizione senza ricostruzione.

4.11 - Criteri generali di progettazione e costruzione degli edifici in sostituzione edilizia, obbligatori per gli interventi di tipo RU1, indicativi per quelli di tipo RU2

Si elencano qui di seguito i criteri da usare per la progettazione di nuovi edifici e delle aree scoperte, premesso che gli strumenti urbanistici attuativi, laddove prescritti, possono dettare più precise norme attuative anche in modificazione di quelle di cui al presente comma, purché comunque relazionino la nuova edificazione a quella preesistente.

1) Costruzioni di nuovi edifici:

La realizzazione dei nuovi edifici avverrà nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Le soluzioni architettoniche proposte devono prevedere le finiture di tutti i prospetti e della copertura;
- b) I materiali impiegati per la finitura esterna siano quelli tradizionali e locali e, se utilizzato come espressione architettonica, anche il calcestruzzo a vista.
La decorazione dei prospetti sia delle più semplici ed omogenea con quella tradizionale degli edifici e dell'ambiente in cui sorge. Non sono ammessi rivestimenti di tipo decorativo nei predetti materiali; anche l'eventuale uso del legno dovrà uniformarsi ai tipi edilizi tradizionali dell'ambiente;
- c) Le superfici esterne quando non realizzate con i materiali sopra citati dovranno essere rifinite con intonaci civili; le tinteggiature di tutte le superfici esterne dovranno essere di tinte chiare armonizzate con i colori circostanti preventivamente indicati nel progetto di massima ed approvati dalla commissione edilizia;
- d) Si adottino i serramenti esterni di tipo tradizionale con oscuramento ad ante in legno; negli edifici previsti in zona di ristrutturazione urbanistica questa indicazione va sostituita da più adeguata descrizione puntuale delle finiture;
- e) Le forme ed i tipi di copertura siano il più possibile omogenee con quelle tradizionali; si userà il manto in coppi di laterizio con colore naturale e pendenze variabili dal 25% al 35%. Sono ammessi lucernari in pendenza di falda.

2) Sistemazione delle aree scoperte:

Le aree scoperte dei singoli insediamenti dovranno essere sistemate a orto, a giardino o a parco e soggette a vincolo di non edificabilità. L'area condominiale potrà essere recintata, con elementi architettonici che dovranno essere in armonia con l'ambiente del centro storico, e di limitata dimensione.

Le pavimentazioni delle strade di penetrazione, dei viali e vialetti di collegamento tra edifici non dovranno essere realizzate in materiale bituminoso od in cemento ma in ghiaino, acciottolato, porfido o in pietra a spacco di cava.

4.12 – Indagine per il rilievo critico

Ai fini della definizione degli interventi di cui ai punti 4.6-4.7 l'indagine da predisporre da parte del richiedente dovrà riguardare:

- a) le caratteristiche d'insieme dell'edificio, nella sua situazione attuale, sotto il profilo urbanistico, architettonico, statico, funzionale;

- b) l'evoluzione storica con particolare riferimento all'impianto edilizio originario ed alle principali modificazioni intervenute nel tempo;
- c) il comportamento statico dell'organismo architettonico nel suo insieme e l'individuazione delle eventuali cause di degrado e di dissesto;
- d) l'analisi strutturale delle singole componenti costruttive comprendenti fondazioni, murature, elevazioni, volte, solai, tramezzature, coperture, balconate e sbalzi di rilievo, scale ecc. con relativa precisazione della rispettiva consistenza materiale e definizione delle corrispondenti funzioni statiche, ancorchè secondarie in rapporto allo stato di obsolescenza e comunque di instabilità delle componenti medesime;
- e) la qualificazione architettonica dell'insieme e/o di singoli elementi, in ordine a specifiche significatività di natura storica o di altro interesse costruttivo, nonchè il rapporto con l'ambiente (urbano, monumentale, territoriale, paesistico, ecc.).

Lo studio sarà sintetizzato in un rilievo critico redatto secondo le indicazioni della tab. A allegata ed in una relazione; sarà schematico nei casi più semplici, completo nei casi complessi o di maggior rilievo anche relativamente a ciascuno dei singoli punti sopraelencati.

Dovrà essere sempre predisposta opportuna documentazione fotografica.

Gli interventi di rafforzamento statico previsti dovranno essere definiti sulla base delle risultanze dello studio generale e particolare di cui al paragrafo precedente e dovranno tendere ad assicurare l'assetto statico dell'intero organismo edilizio, consolidando le strutture ed eliminando i dissesti e le loro cause nella considerazione dell'essenzialità del mantenimento dell'organismo architettonico preesistente o, in quanto compatibile, di quello originario.

4.13 - Aree scoperte: opere, destinazioni e costruzioni ammesse

La tav. 13.3 definiscono l'uso delle aree scoperte, i percorsi pedonali pubblici, i passaggi coperti di uso pubblico.

Aree scoperte

Si definiscono:

- "pubblici" gli spazi destinati all'assolvimento degli standards relativi alle attrezzature ed ai servizi di cui al D.M. LL.PP. 1444/68, modificato dall'articolo 25 della L.R. 61/85 e previsti dal P.R.G.; essi riguardano il verde pubblico, le piazze, i parcheggi, i servizi collettivi e l'istruzione;
- "di uso pubblico" i passaggi pedonali pubblici coperti e non. Essi potranno essere di proprietà pubblica o di proprietà privata. In questo secondo caso ne sarà regolato l'uso pubblico mediante convenzione da farsi contestualmente al rilascio della concessione edilizia relativa alle aree o edifici pertinenti.
La superficie e il volume dei porticati, qualora siano privati ma asserviti all'uso pubblico sono detraibili dalla superficie e volume massimo ammesso dal P.R.G. per l'area di pertinenza;
- "privati" le aree adibite a corti ed a verde vincolato non classificati tra quelli destinati all'assolvimento degli standards; i passaggi coperti e non, di uso promiscuo e di accesso alle proprietà intercluse, corti, ecc. Gli spazi ad uso promiscuo sono da regularsi mediante apposita convenzione in sede di rilascio di concessione edilizia. La realizzazione dei passaggi pedonali coperti e non, di uso pubblico o privato, individuati dalla tav. 13.3 sono obbligatori anche se indicati in edifici sottoposti a sostituzione edilizia. I predetti passaggi possono essere sostituiti da diverso diritto di passo, o sostitutivi di ogni altro diritto di passo esistente, relativi agli edifici ed agli spazi scoperti serviti o servibili dai nuovi passaggi previsti al comma precedente.

Opere ammesse nelle aree scoperte:

1) Verde privato vincolato e per funzione pubblica

a) Verde privato

Le aree classificate a verde vincolato sono inedificabili e da utilizzare a parco, giardino, brolo, fatta eccezione per la realizzazione di autorimesse interrate private pertinenziali nel limite massimo di 2 mq / 10mc.

I parchi e i giardini che costituiscono pertinenza di edifici con valenza storica, ancorchè non vincolati ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 ed i parchi e giardini che costituiscono pertinenza di edifici catalogati dall'IRVV, sono inedificabili e da utilizzare a parco, giardino, brolo: dovranno essere conservati nell'impianto arboreo, salvaguardando le specie vegetali esistenti.

Nei restanti casi sono ammesse costruzioni leggere ad uso di serra. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 3 lettera a) b) c) d) del D.P.R. n. 380/2001. Nell'arredo e nella sistemazione dell'area sono previsti i materiali della tradizione locale: muri di sostegno in sasso a vista, recinzioni in rete metallica opportunamente occultata da siepi o altre soluzioni nel rispetto delle caratteristiche della zona, sentito il parere della C.E.C., percorsi in acciottolato, ghiaio o lastre;

b) Verde conseguente a funzione pubblica

Queste aree sono destinate all'assolvimento degli standards relativi alle attrezzature ed ai servizi di cui al D.M. 1444/68.

2) Aree a corte

Le aree classificate a corte sono inedificabili. Potranno essere usate per l'assolvimento dello standard a parcheggio, o per realizzare parcheggi interamente interrati. In quest'ultimo caso le coperture dei parcheggi dovranno essere pavimentate in acciottolato o lastre. L'uso a parcheggio dell'area scoperta è ammesso compatibilmente con le caratteristiche ambientali dell'area, e verificato in sede progettuale.

3) Piazze e percorsi pedonali

Le aree classificate a piazza sono inedificabili e dovranno essere organizzate con marciapiedi ed aree pedonali e finite con cordona e pavimentazione in pietra o acciottolato. Solo per le superfici destinate al transito dei veicoli potrà essere ammessa l'asfaltatura.

4.14 - Piani attuativi e standards

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno contenere tutti gli elementi atti a definire l'assetto urbanistico che assumerà l'area oggetto dell'intervento compresa la determinazione delle aree a standards per parcheggi e verde, nella misura prevista dalla legislazione vigente. Sono previsti a standards, nel caso di residenza, mq 3,5 di parcheggio e 5 di verde per abitante insediato o insediabile e, nel caso di attività commerciali o direzionali, a 1.0 mq./ 1.0 mq. di superficie lorda di pavimento.

Qualora la ridotta dimensione dell'area scoperta e l'oggettiva situazione fisico-morfologica del sito, consenta un recupero solo parziale degli standards, si potrà procedere alla monetizzazione.

Il piano attuativo dovrà normare:

- le distanze dai confini e tra edifici. La distanza tra edifici potrà essere inferiore a quelle previste dal D.M. 1444/68 se il piano sarà redatto sotto forma di planivolumetrico con definizione delle forometrie. L'insieme architettonico dovrà risultare compatibile con i criteri del rispetto monumentale ed ambientale soprattutto nel caso di costruzione in aderenza;
- la demolizione dei volumi di cui il P.R.G. prevede la demolizione senza ricostruzione e quella degli edifici di cui è ammessa la ristrutturazione urbanistica. In quest'ultimo caso il piano attuativo dovrà definire le superfici utili di pavimento con le relative destinazioni d'uso, le dimensioni plano-altimetriche degli stessi, le caratteristiche formali con particolare riguardo alla forometria, tipi di coperture, materiali, colori e finiture esterne. Occorre sia definita la sistemazione degli spazi esterni ed ogni altro elemento che concorra a dare il necessario carattere unitario e di corretta ambientazione all'intervento. Sono da evitare balconi e terrazze in aggetto, adottando elementi rientranti in nicchia. E' in ogni caso fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale per i piani attuativi.

4.15 - Edifici ricadenti in aree soggette a i.u.p.

Nell'ambito di zone o sottozone per cui è obbligatorio un piano attuativo preventivo possono essere compresi edifici per i quali siano prescritti interventi di restauro (punto 6) e ristrutturazione edilizia "RT1" (punto 7): per tali edifici gli interventi previsti potranno avvenire, anche indipendentemente dal suddetto strumento urbanistico, con singola concessione edilizia.

4.16 – Utilizzo dei sottotetti, coperture (trasferito agli artt. 66 e 104 del R.E.C.)

4.17 – Insegne e tabelle

L'installazione di insegne e tabelle è soggetta ad autorizzazione edilizia.

Sono vietate le insegne a bandiera, quelle poste sopra il tetto o sui cornicioni di gronda e tutte quelle che coprono elementi architettonici o decorativi propri dell'edificio destinato ad ospitarle.

La loro progettazione dovrà essere adeguata all'importanza degli edifici stessi e a tal fine la commissione edilizia potrà chiedere tutte le modificazioni necessarie.

I materiali da usare per la realizzazione di insegne e tabelle sono il rame, il ferro battuto, l'ottone, il legno, la pietra o materiali simili.

4.18 – Distanze dai confini e tra edifici

- Per gli interventi di tipo "RT" ed "RU1" delle presenti norme le minime distanze ammesse tra edifici sono quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti o ricavabili dalla tav. 13.3.
- Per gli interventi di tipo "RU2" le distanze tra edifici saranno quelle previste dal piano attuativo e potranno risultare anche inferiori a quelle previste dal D.M. 1444/68 se il piano attuativo assumerà il carattere di planivolumetrico con definizione delle forometrie.
- Gli ampliamenti e le nuove costruzioni di cui all'art. 4.8 e gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 4.10 dovranno rispettare le distanze dai confini previste dal vigente Codice Civile. Nel caso di distanze inferiori, o di edificazione a confine in assenza di costruzioni in aderenza, il permesso a costruire è subordinato all'autorizzazione del confinante in forma di atto pubblico, registrato e trascritto.

4.19 – Deroga alle norme di igiene edilizia

Per tutti gli interventi edilizi a carattere conservativo riferiti al restauro e alla ristrutturazione (punti 4.6 e 4.7) che comportino evidente miglioramento delle condizioni igieniche è ammessa la deroga ai regolamenti vigenti per ciò che riguarda i parametri di aeroilluminazione ed i limiti di altezza utile netta dei piani, con un minimo assoluto di m 2,50 fatto salvo quanto diversamente stabilito dalla L.R.V. 12/99 per il recupero dei sottotetti.

4.19a – Normativa tecnica per l'arredo urbano delle aree ed il decoro degli edifici in zone di Centro Storico, destinati all'attività commerciale (ai sensi dell'art. 24 della L.R. 37/99)

Le disposizioni contenute nella presente normativa, così come stabilito al capo VIII della L.R.V. 37/99, riguardano gli edifici e le aree scoperte di pertinenza nelle zone di Centro Storico conseguentemente all'inserimento di attività commerciali.

Nelle zone classificate Z.T.O. "A":

- per quanto riguarda gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi vale quanto disciplinato all'articolo 4 delle Norme Tecniche di Attuazione ed alla collegata tav. 13.3 del P.R.G. ;
- per quanto riguarda la conformazione e dotazione degli edifici vale il riferimento agli articoli, dal 65 al 82, del Regolamento Edilizio Comunale;
- per quanto riguarda le prescrizioni relative alle aree per la mobilità e l'arredo urbano vale il riferimento agli articoli, dal 83 al 90, del Regolamento Edilizio Comunale.

Ad integrazione di quanto già contenuto nelle succitate norme e per una maggiore tutela di tutti gli edifici e delle aree di Centro Storico per i quali è previsto l'inserimento di attività commerciali, vale inoltre quanto segue:

* assetto planimetrico degli edifici classificati nella tav. 13.3 di P.R.G. con intervento ammesso di restauro e risanamento conservativo "

Negli edifici esistenti, per necessità legate all'inserimento di attività commerciali, è ammessa la modifica della tipologia, anche per mezzo dell'aggregazione di più unità immobiliari, solo qualora ciò non costituisca alterazione dei caratteri distributivi.

* aperture esterne (fori vetrina)

Negli edifici esistenti è possibile la modifica delle attuali forometrie, nel rispetto dei caratteri compositivi originari (partiture interne, allineamenti in verticale, etc.)

E' ammessa la variazione da foro-finestra a foro-vetrina.

E' permessa la modifica dei fori posti sotto gli androni passanti.

E' ammesso l'impiego di serramenti in metallo verniciato o di cristalli privi di telaio.

E' ammesso l'impiego di serrande a scomparsa in metallo.

* componenti tecnico-impiantistici

Vanno installati ove non si determini alterazione dei prospetti (anche di quelli sul retro), con particolare attenzione per quelli che danno su spazio pubblico o ad uso pubblico.

* depositi di materiali sul retro-bottega

Vanno individuati in spazi non prospettanti sul suolo pubblico ed adeguatamente schermati con siepi, grigliati o frangivento in legno. Tali depositi, di superficie ridotta, vanno mantenuti puliti ed in ordine e, qualora a giudizio dell'Amministrazione costituissero pregiudizio ai valori architettonici ed ambientali, vanno immediatamente rimossi.

* depositi di rifiuti urbani (pre-ritiro addetti)

L'Amministrazione comunale individua appositi spazi per il deposito dei rifiuti urbani (spazi da usare solamente poco prima del ritiro da parte degli addetti).

* chioschi, edicole e cabine

Tali elementi, se collocati nelle vicinanze di edifici monumentali ovvero di edifici classificati nella tav. 13.3 di P.R.G. con intervento ammesso di "restauro e risanamento conservativo", dovranno essere adeguatamente valutati in ordine alla loro intrinseca qualità ed al loro posizionamento.

* elementi detrattori

Sono elementi da vietare in quanto la loro presenza costituisce un fattore di degrado dell'ambiente urbano in generale.

Sono elementi detrattori da evitare:

- insegne al neon poste "a bandiera"
- insegne al neon collocate oltre il filo esterno della murature degli edifici
- esposizione di materiale in vendita (giornali, etc.) con occupazione di suolo pubblico

EDIFICI ESCLUSI DALL'INSEDIAMENTO DI PARTICOLARI ATTIVITA' COMMERCIALI

Sono gli edifici individuati nella cartografia di P.R.G., alla tav. 13.3, come edifici con grado di intervento ammesso "restauro e risanamento conservativo" (L.S. 457/78 art. 31.c).

Le destinazioni d'uso per tutti questi manufatti di interesse storico-artistico-ambientale devono risultare compatibili con la tipologia edilizia e le caratteristiche originarie. Quindi, pur ammettendosi variazioni rispetto alla destinazione in essere od originaria, l'impatto delle nuove funzioni non deve essere tale da snaturare l'impianto tipologico ed i caratteri storico-compositivi dell'edificio.

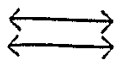

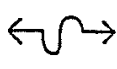
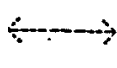
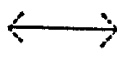




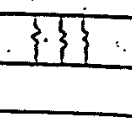

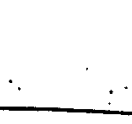
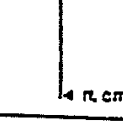
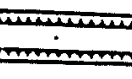

In questi edifici possono essere aperti esercizi commerciali per prodotti tipici locali, gastronomia, cartolerie, oggetti d'arte ed antiquariato, preziosi, oggettistica ed articoli ricordo, e similari.

Su presentazione di un progetto unitario, tendente a valorizzare anche nelle merceologie l'area interessata, possono essere autorizzati anche esercizi diversi da quelli sopra indicati, previo parere conforme della Commissione Edilizia Integrata.

TAB. A - GRAFIE UNIFICATE PER IL RILIEVO CRITICO DELLO STATO ATTUALE

PIANTA	ALZATO	
		Apertura (porta o finestra attualmente utilizzata)
		Apertura attualmente non utilizzata, tamponata ma chiaramente individuabile
		Apertura ricavata in breccia posteriore all'edificazione originaria (incorenza tra contorni e muratura)
		Discontinuità delle murature dimostrabile con mancanza di ammorsature e intonaco continuo sulla faccia o faccie interne
		Traccia di orizzontamento preesistente (solaio o scale demoliti e sostituiti ad un diverso livello)
		Superfici intonacate e dipinte o decorate da conservarsi
		Superfici che si presumono dipinte o decorate su cui sono stati effettuati i sondaggi indicati (+ esito positivo -esito negativo)
		Superfici che si presumono dipinte o decorate sulle quali vanno effettuati i sondaggi

TAB. A - GRAFIE UNIFICATE PER IL RILIEVO CRITICO DELLO STATO ATTUALE

PIANTA	ALZATO	
		Solai in legno, con sola orditura primaria, direzione e interasse delle travature
		Solai in legno, con orditura primaria e secondaria, direzione e interasse delle travature
		Solai come sopra, trave inflessa con freccia maggiore 1/100 luce
		Solai come sopra, trave in grave stato di fatiscenza (marciume, fessurazioni, etc.)
		Solai come sopra, travatura sfilata o marcita ad uno o tutti due gli appoggi
		Volta a crociera o a padiglione
		Volta a botte
		Lesione singola con netta soluzione di continuità tra le murature
		Lesione composta, incoerenza muraria complessiva
		Fuori piombo delle murature verticali con indicazione del punto max in proiezione (positivo verso l'esterno, negativo verso l'interno)
		Aree che presentano cedimento di fondazione presunto dal quadro fessurativo generale

ARTICOLO 5 - Z.T.O. TIPO "B" COMPLETAMENTO O RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE ESISTENTE

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.R.G. prevede:

- l'incremento, quantitativo e qualificativo, della dotazione di "standards" urbanistici, in particolare per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza;
- il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano, mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano;
- il completamento urbanistico, mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi;
- il completamento edilizio, mediante la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti.

5.1 – Disciplina dell'attività edilizia

L'attività edilizia nelle Z.T.O. "B" è disciplinata:

- a) dalle norme seguenti
- b) dalle tav. n° 13.1 in scala 1:5000
- c) dalle tav. n° 13.3 in scala 1:2000

Gli interventi edilizi ammessi sono tutti di tipo diretto e si realizzano mediante autorizzazioni edilizie e concessioni edilizie anche convenzionate.

Qualora le opere di urbanizzazione siano carenti o mancanti l'Amministrazione Comunale richiederà preventivamente la presentazione di un planivolumetrico in scala non inferiore a 1:500 che preveda la disposizione dei volumi edilizi e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione.

Per le aree di nuova edificazione non dovrà essere aperto nessun nuovo accesso sulla viabilità principale, dovranno esse sfruttati gli accessi esistenti opportunamente allargati e sistemati, oppure dovrà essere realizzato un accesso unico per più edifici.

La pavimentazione delle aree libere scoperte, destinate a parcheggi, strade o altro, *devono essere mantenute a verde, ed il terreno* dovrà essere il più possibile permeabile, salva la viabilità principale di accesso, *con il concorso de essenze arboree ed arbustive tipiche della zona, nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.*

Il presente P.R.G. ripartisce la zona B in distinte sottozone: B1, B2, B3 e B speciali:

B1: Zone edificate lungo le strade di collegamento ed organizzate a nastro

In queste zone sono ammessi gli interventi edilizi di cui alla premessa, nel rispetto dei seguenti indici:

- **if** = 1,75 mc/mq
- **Rc** = 50%
- **Altezza max:** ml 8,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
- **n° max di piani:** 3 piani fuori terra compreso il sottotetto o il seminterrato
- **Distanza dalle strade:** ml 5; 7,5; 10 (a seconda della larghezza della strada, articolo 9 D.M.1444/'68) o in allineamento con almeno due edifici sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità.
- **Distanza dai confini:** ml 5 per i nuovi edifici o ampliamenti; quella preesistente per interventi sull'esistente. Le distanze tra i confini possono essere derogate purchè tra i confinanti sia sottoscritto atto di servitù "altius non tollendi" e "non aedificandi", registrato e trascritto nel quale vengono precisate le distanze che dovranno mantenere i futuri edifici da quello per il quale viene richiesta la deroga.
- **Distanza tra fabbricati:** vedasi disposizioni di cui all'art. 60 del R.E.C.
- **Distanze da canali o vie d'acqua:** per i fabbricati soggetti a restauro o ristrutturazione edilizia valgono le distanze preesistenti. In tutti gli altri casi valgono le norme di cui all'articolo Fasce di rispetto e zone di tutela.

Prescrizioni specifiche: per la z.t.o. B1/10 speciale (ex lottizzazione di "via IV Novembre") si applicano le seguenti previsioni ed i parametri stereometrici previsti dal piano attuativo originario, approvato con delibera di C.C. n. 107 del 17/12/1991 e successive varianti:

LOTTO	SUP. COPERTA	VOLUME	H. MINIMA	H. MASSIMA
1	mq. 254	mc. 1145	MI 6,00	MI 10,00
2	mq. 325	mc. 1450	MI 6,00	MI 10,00
3	mq. 292	mc. 1320	MI 6,00	MI 10,00
4	mq. 257	mc. 1160	MI 6,00	MI 10,00
5	mq. 227	mc. 1027	MI 6,00	MI 10,00
6	mq. 229	mc. 1035	MI 6,00	MI 10,00

B2: Zone di centro urbano, ivi compresi i lotti ineditati

Sono ammessi gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d) come definiti dalla L. 457/78, nel rispetto dei seguenti indici:

- **if** = 2,0 mc/mq
- **Rc** = 50%
- **h. max** = ml 10,00
- **n° max di piani** = 3 piani fuori terra oltre al sottotetto e al seminterrato
- **Distanza dalle strade:** ml 5; 7,5; 10 (a seconda della larghezza della strada, articolo 9 D.M. 1444/68) o in allineamento con gli edifici antecedenti e conseguenti sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità.
- **Distanza dai confini:** ml 5 per i nuovi edifici o ampliamenti; quella preesistente per interventi sull'esistente. La distanza dal confine è derogabile col consenso del confinante, purchè tra i privati confinanti sia sottoscritto atto di servitù "altius non tollendi" e "non aedificandi" registrato e trascritto nel quale vengono precisate le distanze che dovranno mantenere futuri edifici da quello per il quale viene richiesta la deroga.
- **Distanza tra fabbricati:** vedasi disposizioni di cui all'art. 60 del R.E.C.
- **Fronte edificato soggetto a parametri edilizi alternativi:** lungo la S.P. Pasubio, per la particolare condizione orografica della zona edificabile B2/21, viene ammesso, in alternativa ai parametri suindicati ed esclusivamente per un fascia della profondità di ml 25,00 dal confine stradale, di far corrispondere la QUOTA MINIMA al marciapiede e, rispetto a quest'ultimo, limitare l'**Altezza max** a ml 6,50 ed il **n° max di piani** a 2 piani fuori terra.
- **Prescrizioni specifiche:** per le z.t.o. B2/14, B2/15, B2/16 (ex lottizzazione di "via Roma") - B2/17, B2/18, B2/19, B2/20 (ex lottizzazione "Donà") si applicano le previsioni e i parametri stereometrici previsti dal piano attuativo originario.

B3/1 speciale: Zone di centro urbano totalmente edificate

Per la zona B3/1 (ex lottizzazione "Putin") sono ammessi gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d) come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nel rispetto dei volumi esistenti.

B/speciale:

Per questa zona (ex Piano di Recupero "Gagher-Lorenzato") si applicano le previsioni e i parametri stereometrici previsti dal piano attuativo originario approvato con delibera di C.C. n.51 del 21/10/1999 e successive varianti.

5.2 – Deroghe per adeguamenti

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. (1995) di cui vengono documentate necessità di ordine igienico sanitario o tecnologico connesse con la realizzazione dei relativi impianti anche termoidrosanitari, nonché per interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili) o per la realizzazione di garages è ammesso per una sola volta l'ampliamento del volume preesistente, dove sia esaurita la capacità edificatoria, anche in deroga agli indici ed alla disciplina urbanistica di zona, salvo il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati così come specificate agli art. 60-61 e 62 del Regolamento Edilizio.

L'ampliamento riferito ad ogni abitazione esistente alla data di entrata in vigore del P.R.G. (1995), sarà di 30 mc esclusivamente per esigenze abitative.

Nel caso di realizzazione di garages, questi ultimi dovranno avere una superficie massima non superiore a 18 mq ed una cubatura non superiore a 45 mc, per singolo posto auto, con le caratteristiche di cui all'art. 71.2 del regolamento edilizio.

5.3 – Piano di Recupero interno alla Z.T.O. B2/12

In deroga all'indice fondiario di cui al precedente punto 1, si ammette il recupero dell'intero volume edificato insistente sull'area, secondo i seguenti parametri:

- **h. max** = ml 10.50
- **n° max di piani** = 3 piani fuori terra oltre al sottotetto e al seminterrato
- **Distanza dalle strade:** ml 5
- **Distanza dai confini:** ml 5 per i nuovi edifici; quella preesistente per interventi sull'esistente. La distanza dal confine è derogabile col consenso del confinante, purchè tra i privati confinanti sia sottoscritto atto di servitù "altius non tollendi" e "non aedificandi" registrato e trascritto nel quale vengono precisate le distanze che dovranno mantenere futuri edifici da quello per il quale viene richiesta la deroga. È posto a carico del Pdi R l'onere per l'esecuzione dei parcheggi e del percorso pedonale ricompresi nel perimetro dello stesso.

ARTICOLO 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI

6.1 – Disciplina dell'attività edilizia

Si tratta di zone che sono state già oggetto di pianificazione attuativa. Entro tali zone rimangono valide le norme tecniche del Piano vigente al momento dell'approvazione di questi strumenti attuativi. Pertanto sono confermati gli strumenti attuativi vigenti e le N.T.A. di ciascuno di essi fino alla scadenza della relativa convenzione e alla successiva classificazione secondo il disposto dell'articolo 2 del D.M. LL.PP. 02/04/68 n° 1444 e dall'articolo 24 del L.R. 27/06/85 n° 61 da farsi con eventuale specifica variante di P.R.G.

Tali zone sono:

- 5 - Lottizzazione Pignare:
Approvata con delibera di C.C. n° 59 del 15/07/1991 e Amministrazione Provinciale n° 1338 del 01/10/1991
- 8 - Lottizzazione Cortiana:
Approvata con delibera di C.C. n° 3 del 26/01/1993 e Amministrazione Provinciale n° 7108 del 06/04/1993
- 10 - Lottizzazione Via Marco Polo
Approvata con delibera C.C. n° 50 del 16/09/1997
- 11 - Piano di recupero "Junior"
Approvata con delibera C.C. n° 40 del 07/08/1998
- 12 - Lottizzazione "Rossato"
Approvata con delibera C.C. n° 27 del 01.03.1994
- 14 - Lottizzazione "Via Crispi" (C2. 11)
Approvata con delibera di C.C. n. 28 del 17/04/2000 e successive varianti
- 15 - Lottizzazione "Garda"
 AMBITO 1
 Approvata con delibera di C.C. n. 13 del 26/03/2001 e successive varianti
 AMBITO 2
 Approvata con delibera di C.C. n. 14 del 26/03/2001 e successive varianti
- 16 - Lottizzazione "Corte Vicenza"
Approvata con delibera di C.C. n. 63 del 03/11/1998 e successive varianti
- 17 - Lottizzazione "Contrà 2000" (C2.18)
Approvata con delibera di C.C. n. 22 del 29/05/2003 e successive varianti

ARTICOLO 7 - Z.T.O. TIPO "C1" COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Zone urbanizzate a prevalente destinazione residenziale caratterizzate dalla presenza di fabbricati unifamiliari con indice territoriale attuale compreso tra lo 0,5 e 1,5 mc/mq.

L'attività edilizia è classificata dalle norme e dalle tavole del P.R.G.

7.1 – Attuazione

Gli interventi edilizi diretti si realizzano mediante i seguenti singoli provvedimenti:

- Autorizzazioni edilizie
- Concessioni edilizie

Gli interventi urbanistici si realizzano mediante la predisposizione di un piano attuativo esteso all'intera unità minima di intervento, definita con campitura colorata nella tav. 13.3 e successivamente con i singoli provvedimenti di tipo diretto.

Per le aree di nuova edificazione non dovrà essere aperto nessun nuovo accesso sulla viabilità principale, dovranno esse sfruttati gli accessi esistenti opportunamente allargati e sistemati, oppure dovrà essere realizzato un accesso unico per più edifici.

La pavimentazione delle aree libere scoperte, destinate a parcheggi, strade o altro, *devono essere mantenuti a verde, ed il terreno dovrà essere il più possibile permeabile, salva la viabilità principale di accesso, con il concorso de essenze arboree ed arbustive tipiche della zona, nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.*

Nelle zone indicate con la simbologia  nella tav. 13.1.1 del P.R.G., scala 1:5000, l'intervento edilizio è soggetto a convenzione".

7.2 – Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi interventi edilizi secondo i seguenti indici:

- **if** = 1,5 mc/mq
- **Rc** = 50%
- **h. max** = ml 9,00
- **n° max di piani** = tre piani fuori terra
- **Distanza dalle strade:** ml 5; 7,5; 10 (a seconda della larghezza della strada, articolo 9 D.M. 1444/68).

Possono essere autorizzate distanze inferiori quando la nuova costruzione o l'ampliamento sia in allineamento con edifici preesistenti a condizione che, in ogni caso, non ne derivi danno alla circolazione stradale.

- **Distanza dai confini:** metà dell'altezza del fabbricato, e comunque non meno di mt 5. La distanza dal confine è derogabile con consenso del confinante, purchè tra i privati confinanti sia sottoscritto atto di servitù "altius non tollendi" e "non aedificandi" registrato e trascritto nel quale vengono precisate le distanze che dovranno mantenere futuri edifici da quello per il quale viene richiesta la deroga.

- **Distanza tra fabbricati:** vedasi disposizioni di cui all'art. 60 del R.E.C.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. (1995) di cui vengono documentate necessità di ordine igienico sanitario o tecnologico connesse con la realizzazione dei relativi impianti anche termoidrosanitari, nonché per interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili) o per la realizzazione di garages è ammesso per una sola volta l'ampliamento del volume preesistente, dove sia esaurita la capacità edificatoria, anche in deroga agli indici ed alla disciplina urbanistica di zona, salvo il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati così come specificate agli art. 60, 61 e 62 del Regolamento Edilizio Comunale.

L'ampliamento, riferibile ad ogni unità abitativa esistente alla data di entrata in vigore del P.R.G. (1995), sarà di 30 mc.

Nel caso di realizzazione di garages, questi ultimi dovranno avere una superficie massima non superiore a 18 mq ed una cubatura non superiore a 45 mc, per singolo posto auto, con le caratteristiche di cui all'art. 71.2 del regolamento edilizio.

- **Fronte edificato soggetto a parametri edilizi alternativi:** lungo la S.P. Pasubio, per la particolare condizione orografica della zona edificabile C1/58, viene ammesso, in alternativa ai parametri suindicati ed esclusivamente per un fascia della profondità di ml 25,00 dal confine stradale, di far corrispondere la QUOTA MINIMA al marciapiede e, rispetto a quest'ultimo, limitare l'**Altezza max** a ml 6,50 ed il **n° max di piani** a 2 piani fuori terra.
- **Prescrizioni specifiche:** per le z.t.o. C1/58.2, C1/83.2 (ex lottizzazione di "Via Piave") - C1/80, C1/81, C1/82 (ex lottizzazione "Donà") – C1/84, C1/85 (ex P.P. di "Via Venezia") si applicano le previsioni e i parametri stereometrici previsti dal piano attuativo originario.

7.3 - Zona Pignare

Sono ammessi interventi edilizi secondo i seguenti indici:

- **if** = 0,5 mc/mq

- **Rc** = 35%
- **h. max** = ml 6,00
- **Distanza dalle strade:** ml 5,00
- **Distanza dai confini:** ml 5,00. La distanza dal confine è derogabile con consenso del confinante, purché tra i privati confinanti sia sottoscritto atto di servitù "altius non tollendi" e "non aedificandi" registrato e trascritto, nel quale saranno precisate le distanze che dovranno mantenere i futuri edifici da quello per il quale viene richiesta la deroga.
- **Distanza minima tra fabbricati** : ml 10,00

Indicazioni tipologiche vincolanti:

- per ogni lotto possono essere costruiti non più di due fabbricati uni o bi-familiare, rimanendo in ogni caso indivisa l'area esterna di pertinenza;
- le opere di sbancamento del terreno, non dovranno superare l'ampiezza dei muri perimetrali del fabbricato stesso; non sono pertanto ammessi sbancamenti, se non quelli strettamente necessari alla realizzazione degli interrati o per problematiche di ordine statico debitamente documentate o per la rimodellazione del terreno nei limiti di seguito precisati; possono essere ammessi muri di sostegno o altro finalizzati a modifiche anche strutturali dell'area che abbiano uno spiccato fino a 1,5 m, compreso l'eventuale muro di recinzione, e siano rivestiti in sasso locale, previa compensazione delle quote fino ad un massimo complessivo di 3,00 m : ogni intervento dovrà essere preceduto da puntuali indagini del sottosuolo, mirate all'individuazione di eventuali cavità ed altre forme di dissoluzione che nel tempo, possono ripercuotersi in superficie;
- dovranno essere conservate e salvaguardate le specie arboree esistenti: prima di intervenire sulle aree, dovrà essere presentato un rilievo delle essenze arboree esistenti che dovranno essere prioritariamente mantenute e, solo in casi comprovati, potranno essere abbattute e sostituite con alberature autoctone;
- possono essere realizzati i portici secondo quanto previsto dai vigenti R.E. e N.T.A.;
- nella zona indicata con la simbologia **C** nella tav. 13.1.1 del P.R.G. scala 1:5000, "l'intervento edilizio è soggetto a convenzione", secondo lo schema allegato al punto 7.4 delle presenti norme, fatta salva la possibilità del Comune di consentire il completamento edilizio dei singoli lotti ai sensi dell'art. 20.9 della LR11/04, subordinatamente alla contestuale realizzazione dell'allacciamento alla rete fognaria comunale o nel rispetto delle altre specifiche prescrizioni comunali che siano finalizzate ad agevolare il progressivo risanamento ambientale della zona. Sui lotti ineditati individuati nella tav. 13.3.2, è vincolante la tipologia edilizia suindicata, nonché l'individuazione dei sette edifici previsti, per un volume massimo di 600 mc, altezza massima di ml 6,00, per singolo edificio, fermo restando il rispetto delle indicazioni tipologiche di cui sopra. Dovranno essere reperiti gli standard di legge, parcheggi, minimo due posti auto esterni alla recinzione per ogni singola unità.

7.4 – Schema di convenzione per il completamento della edificabilità zona Pignare, di cui all'art. 7.3

(da stipulare per atto pubblico ai sensi dell'art. 30, ult. co., L.R. nr. 61/1985 e art. 13.3 N.T.A. del P.R.G.)

Il **Comune di Costabissara (VI)**, il quale agisce in persona del dirigente *pro tempore* dell'Ufficio, sig., residente a, a ciò autorizzato con delib. del Consiglio Comunale, nr.,

il _____, e
 il _____, residente a _____, via _____,
 C.F. _____, nella sua qualità di _____, di seguito denominato "Ditta"

premesse

- a)** che il 15.12.1967 la Ditta presentò al Comune di Costabissara il piano per la lottizzazione dei terreni siti nel Comune di Costabissara e censiti al Catasto Terreni dell'indicato Comune, Sez. A, foglio VI, con i mapp. 44, 103a, 103b, 103c, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150;
- b)** che il Consiglio Comunale di Costabissara approvò con delib. 31.03.1970, nr. 22, il Piano di Lottizzazione con allegato schema di convenzione tra lottizzante e Amministrazione;
- c)** che il 27.04.1970 il Sindaco e il Segretario del Comune di Costabissara e la Ditta sottoscrissero la convenzione allegata alla presente *sub A*;
- d)** che tale convenzione non prevedeva la cessione a titolo gratuito al Comune di parte delle strade

di lottizzazione, opere di urbanizzazione primaria; la Ditta è attualmente proprietaria delle strade che si sviluppano oltre la sbarra posta al termine della porzione di proprietà comunale della "Strada delle Pignare";

i) che il 07.03.1991 la Ditta presentò al Comune di Costabissara il piano per la lottizzazione dei terreni siti nel Comune di Costabissara e censiti al Catasto Terreni dell'indicato Comune, Sez. A, foglio VI, con i mapp. 115, 122, nonché di parte dei terreni siti nel medesimo Comune e censiti al C.T., Sez. A, foglio VI, con i mapp. 113, 114, 116, 117;

l) che il Consiglio Comunale di Costabissara approvò con delib. 15.07.1991, nr. 59 Reg., nr. 4807 Prot., tale secondo Piano di Lottizzazione con allegato schema di convenzione tra lottizzante e Amministrazione;

m) che il 27.02.1992 il Sindaco e il Segretario del Comune di Costabissara e la Ditta sottoscrissero la convenzione allegata alla presente *sub B*;

n) che tale convenzione datata 27.02.1992 prevede la cessione a titolo gratuito al Comune dei "tronchi di strade di lottizzazione e relativi marciapiedi per metri quadrati 1.975" e dell'"area a standard primario per metri quadrati 731";

o) che la Ditta è proprietaria dell'area di mq. 11.277 sita nel Comune di Costabissara e censita al N.C.T. dell'indicato Comune, foglio VI, con i mapp. parz. 104, 105, 121, 123, 152, 263, 264, 314, 315, che il P.R.G. ha classificato Z.T.O. C1 convenzionato;

p) che in data 21/11/2000 è pervenuto al Comune di Costabissara un accordo acquisito agli atti del citato Comune in data 23/11/2000 n. 14426 di protocollo, con il quale le parti di detto accordo si impegnavano ad eseguire opere di urbanizzazione o il loro potenziamento relativamente al comprensorio delle Pignare;

q) che sussiste la necessità di realizzare talune opere di pubblico interesse in aree limitrofe a quelle di cui al punto o); in particolare, deve essere realizzato un percorso pedonale che colleghi il cimitero di S. Giorgio al sito denominato "Passado";

tutto ciò premesso,

si conviene e stipula quanto segue

1) PREMESSE

Le premesse sono parte integrante della presente convenzione;

2) REALIZZAZIONE DELLE FOGNATURE E ADEGUAMENTO DEI SOTTOSERVIZI DELL'INTERO COMPRESORIO

La Ditta si impegna a realizzare le fognature necessarie a collegare gli scarichi degli edifici realizzati in esecuzione del primo P.d.L. alla rete comunale e adeguerà le linee dei restanti sottoservizi ed opere (acqua, luce, gas, telefono, illuminazione pubblica, asfaltature, ecc...) alle effettive esigenze dell'intero comprensorio.

A tale scopo, la Ditta richiederà e presenterà alle competenti Amministrazioni, entro e non oltre 3 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, le istanze necessarie alla realizzazione di detti interventi.

Entro e non oltre 6 mesi dal rilascio dell'ultimo dei provvedimenti amministrativi necessari, la Ditta eseguirà tutte le opere in argomento la cui ultimazione sarà debitamente comunicata al competente ufficio comunale.

Il collaudo di tali opere dovrà avvenire non prima di un mese e non oltre due mesi dall'ultimazione lavori; le spese del collaudo saranno a carico della Ditta.

In caso di inadempienze il Comune è autorizzato a provvedervi direttamente, previa immissione nel possesso delle aree interessate dai lavori, addebitando le relative spese alla Ditta.

Le opere di cui al presente punto, dopo la definitiva esecuzione ed il favorevole collaudo, resteranno ad uso esclusivo del condominio.

3) NUOVO PERCORSO PEDONALE

La Ditta si impegna a realizzare il percorso pedonale che collegherà S. Giorgio al "Passado".

A tale scopo, la Ditta richiederà e presenterà alle competenti Amministrazioni, entro e non oltre 3 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, le istanze necessarie alla realizzazione di detti interventi.

Entro e non oltre 6 mesi dal rilascio dell'ultimo dei provvedimenti amministrativi necessari, la Ditta eseguirà tutte le opere in argomento la cui ultimazione sarà debitamente comunicata al competente ufficio comunale.

Il collaudo di tali opere dovrà avvenire non prima di un mese e non oltre due mesi dall'ultimazione lavori; le spese del collaudo saranno a carico della Ditta.

In caso di inadempienze il Comune è autorizzato a provvedervi direttamente, previa immissione nel

possesso delle aree interessate dai lavori, addebitando le relative spese alla Ditta.
Sulle aree e opere di cui al presente punto, entro un mese dall'esito favorevole del collaudo, verrà costituito un vincolo di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Costabissara.

4) TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI AGLI AVENTI CAUSA

La Ditta trasferirà gli obblighi indicati nella presente convenzione in capo ai propri aventi causa, a qualsiasi titolo, in atti relativi a diritti su uno o più terreni di cui al punto o) della premessa.

5) GARANZIE

La Ditta, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi di cui alla presente convenzione, presenterà alla firma della stessa, fideiussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, in favore del Comune di Costabissara per l'importo di Euro. (..... Euro);

6) SPESE PER STIPULA, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

La presente convenzione sarà stipulata per atto pubblico e sarà fatta redigere, registrare e trascrivere dalla Ditta a proprie spese.

Costabissara li, _____

7.5 – Piani di Recupero PR1 e PR2 interni alla Z.T.O. C1/97

- **PR1:** la zona è interessata dalla presenza di edifici produttivi/residenziali. L'edificabilità della zona è limitata alla conferma dell'esistente, con esclusione di ulteriori sbancamenti e/o rilevati. È ammessa la ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti, se in contrasto con l'ambiente. È posto a carico del Pdi R l'onere per l'esecuzione di adeguati parcheggi e dell'allargamento e sistemazione della frontistante via San Valentino.
- **PR2:** la zona è interessata dalla presenza di edifici ex-rurali/residenziali. L'edificabilità della zona è ammessa nei limiti dei parametri assegnati alle Z.T.O. C1, con esclusione di sbancamenti e/o rilevati. È posto a carico del Pdi R l'onere per l'esecuzione di adeguati parcheggi e dell'allargamento e sistemazione della frontistante via San Valentino.

ARTICOLO 8 - Z.T.O. TIPO "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE

Sono zone con prevalente destinazione residenziale non urbanizzate o parzialmente urbanizzate, con indice territoriale attuale inferiore a 0,5 mc/mq.

8.1 - Disciplina dell'attività edilizia e urbanistica

L'attività edilizia ed urbanistica nella zona C2 è disciplinata dalle norme seguenti:

Zona C2/1

Obbligo strumento urbanistico attuativo densità territoriale mc/mq 1,50
Altezza massima degli edifici ml 10,00

Zona C2/2

Obbligo strumento urbanistico attuativo densità territoriale mc/mq 1,30
Altezza massima degli edifici ml 6,50

Zona C2/3

Obbligo strumento urbanistico attuativo densità territoriale mc/mq 1,50
Altezza massima degli edifici ml 10,00

Zona C2/4

Obbligo strumento urbanistico attuativo densità territoriale mc/mq 2,00
Altezza massima degli edifici ml 10,00

Zona C2/5

Obbligo strumento urbanistico attuativo densità territoriale mc/mq 1,20
Altezza massima degli edifici ml 6,50

Zona C2/6

Stralciata con Delibera della G.R.V. del 16/09/97 n. 3166.

Zona C2/7

Obbligo strumento urbanistico attuativo densità territoriale mc/mq 1,50
Altezza massima degli edifici ml 10,00

Zona C2/9

Stralciata con Delibera della G.R.V. del 16/09/97 n. 3166.

Zona C2/10

Obbligo strumento urbanistico attuativo densità territoriale mc/mq 1,50
Altezza massima degli edifici ml 10,00

Zona C2/11

Obbligo strumento urbanistico attuativo densità territoriale mc/mq 1,00
Altezza massima degli edifici ml 6,50

Zona C2/12

Obbligo strumento urbanistico attuativo densità territoriale mc/mq 1,20
Altezza massima degli edifici ml 10,00

Zona C2/13

Stralciata con Delibera della G.R.V. del 16/09/97 n. 3166.

Zona C2/14

Stralciata con Delibera della G.R.V. del 16/09/97 n. 3166.

Zona C2/15

Obbligo strumento urbanistico attuativo densità territoriale mc/mq 1,20
Altezza massima degli edifici ml 10,00

Zona C2/16

Stralciata con Delibera della G.R.V. del 16/09/97 n. 3166.

Zona C2/17

Stralciata con Delibera della G.R.V. del 16/09/97 n. 3166.

Zona C2/18

Obbligo strumento urbanistico attuativo densità territoriale mc/mq 0,90
Altezza massima degli edifici ml 6,50

Zona C2/19

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1 mc/mq

- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi

- n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato

Dovrà essere prestata massima attenzione all'inserimento dei vari corpi architettonici. La tipologia dovrà possibilmente essere quella tipica, con l'ausilio di materiali anch'essi tipici-caratteristici.

Zona C2/20

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1 mc/mq

- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi

- n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato

Dovrà essere prestata massima attenzione all'inserimento dei vari corpi architettonici. La tipologia dovrà possibilmente essere quella tipica, con l'ausilio di materiali anch'essi tipici-caratteristici.

Zona C2/21

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 0,8 mc/mq
- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
- n. max di piani: 2 piani fuori terra, di cui il primo mansardato con falde parallele alla collina retrostante, oltre il seminterrato.

Dovrà essere prestata massima attenzione all'inserimento dei vari corpi architettonici. La tipologia dovrà possibilmente essere quella tipica, con l'ausilio di materiali anch'essi tipici-caratteristici.

Non sono ammessi sbancamenti atti a modificare l'assetto del paesaggio e dei luoghi.

Zona C2/22

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1 mc/mq
- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
- n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato

Dovrà essere prestata massima attenzione all'inserimento dei vari corpi architettonici. La tipologia dovrà possibilmente essere quella tipica, con l'ausilio di materiali anch'essi tipici-caratteristici.

Zona C2/23

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1 mc/mq
- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
- n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato

Dovrà essere prestata massima attenzione all'inserimento dei vari corpi architettonici. La tipologia dovrà possibilmente essere quella tipica, con l'ausilio di materiali anch'essi tipici-caratteristici.

Zona C2/24

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1 mc/mq
- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
- n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato

Zona C2/25

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1 mc/mq
- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
- n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato

Zona C2/26

Stralciata con Delibera della G.R.V. del 18/09/2003 n. 2855.

Zona C2/27

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1 mc/mq
- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
- n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato

Sono possibilmente esclusi accessi carrai dalla bretella nord-sud che by-passa la frazione di Motta. Eventuali nuove aperture dovranno essere preventivamente concordate con l'Ente titolare della S.P. n. 46.

A margine del corso del Torrente Orolo è necessario mantenere una fascia di rispetto non inferiore a mt 30,00 dai rilevati arginali.

Il collegamento viario tra la località Botteghino e via Montegrappa, in quanto dotazione territoriale, sarà realizzato attraverso procedure di evidenza pubblica sulla base di un progetto unitario: il tracciato indicato nelle tavole di PRG non è vincolante ma andrà verificato preliminarmente con il Comune al fine di non contrastare con la previsione della variante alla SP 46. L'attuazione dell'intervento sul tracciato concordato potrà avvenire per stralci nell'ambito di ciascun strumento

urbanistico attuativo. Gli oneri relativi alla realizzazione dell'opera saranno ripartiti proporzionalmente tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, ai sensi dell'art. 21, 4° comma e art. 35, 1° comma della LR 11/04: tali imp egni dovranno essere espressamente previsti nello schema di convenzione dei PUA relativi alle zone D3/2, C2/29, C2/27. Qualora quota parte dell'intervento fosse posto a carico degli enti (Comune o Provincia), i privati dovranno conferire al Comune il relativo importo per la realizzazione di opere di urbanizzazione o mitigazione integrative da convenzionarsi nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo.

Zona C2/28

Stralciata con Delibera della G.R.V. del 18/09/2003 n. 2855.

Zona C2/29

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1 mc/mq
- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
- n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato

Sono possibilmente esclusi accessi carrai dalla bretella nord-sud che by-passa la frazione di Motta. Eventuali nuove aperture dovranno essere preventivamente concordate con l'Ente titolare della s.p. n. 46.

A margine del corso del Torrente Orolo è necessario mantenere una fascia di rispetto non inferiore a mt 30,00 dai rilevati arginali.

Il collegamento viario tra la località Botteghino e via Montegrappa, in quanto dotazione territoriale, sarà realizzato attraverso procedure di evidenza pubblica sulla base di un progetto unitario: il tracciato indicato nelle tavole di PRG non è vincolante ma andrà verificato preliminarmente con il Comune al fine di non contrastare con la previsione della variante alla SP 46. L'attuazione dell'intervento sul tracciato concordato potrà avvenire per stralci nell'ambito di ciascun strumento urbanistico attuativo. Gli oneri relativi alla realizzazione dell'opera saranno ripartiti proporzionalmente tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, ai sensi dell'art. 21, 4° comma e art. 35, 1° comma della LR 11/04: tali imp egni dovranno essere espressamente previsti nello schema di convenzione dei PUA relativi alle zone D3/2, C2/29, C2/27. Qualora quota parte dell'intervento fosse posto a carico degli enti (Comune o Provincia), i privati dovranno conferire al Comune il relativo importo per la realizzazione di opere di urbanizzazione o mitigazione integrative da convenzionarsi nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo.

Zona C2/30

Stralciata con Delibera della G.R.V. del 18/09/2003 n. 2855.

Zona C2/31

Stralciata con Delibera della G.R.V. del 18/09/2003 n. 2855.

Zona C2/32

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1 mc/mq
- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
- n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato

La progettazione della zona dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario del limitrofo Centro Storico.

Zona C2/33

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1 mc/mq
- Altezza max: ml 6,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
- n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato

Zona C2/34

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1 mc/mq

- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
- n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato

Zona C2/35

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1 mc/mq
- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
- n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato

Zona C2/37

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1 mc/mq
- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
- n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato

Zona C2/38

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1 mc/mq
- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
- n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato

Zona C2/39 (suddivisa in C2/39.1 e C2/39.2)

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1 mc/mq
- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
- n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato

Zona C2/40

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1 mc/mq
- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
- n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato

Zona C2/44

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1 mc/mq
- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
- n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato

L'accesso alla S.P. 349 dovrà essere realizzato attraverso lo svincolo previsto sull'adiacente z.t.o. C2/35.

Zona C2/45

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1,20 mc/mq
- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
- n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato

L'accesso alla S.P. 349 dovrà essere realizzato attraverso lo svincolo previsto sull'adiacente z.t.o. C2/35.

Zona C2/46

Obbligo strumento urbanistico attuativo

Parametri urbanistici

- it = 1 mc/mq

- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi
 - n. max di piani: 2 piani fuori terra oltre il sottotetto o il seminterrato
- Si prescrive un unico accesso da via Cavour.

8.2 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo non è ammesso alcun intervento fatto salvo, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui alla lettera a), b), c), d) dell'articolo 31 della L.S. n° 457/'78 come modificati dagli artt. 3 e 9 del D.P.R. 380/'01 e s.m.i. Successivamente le concessioni edilizie dovranno riguardare:

- a) la costruzione delle sedi viarie, delle infrastrutture a rete e la sistemazione delle aree scoperte di uso e di servizio pubblico;
- b) l'edificazione lotto per lotto e le relative sistemazioni esterne.

8.3 – Progettazione urbanistica

Nella progettazione dei piani urbanistici, valgono gli indici sopra descritti. Gli standards con riferimento all'articolo 25 della L.R. n° 61/'85 sono:

- a) **standards primari:**
 - mq 3,5/ab. per parcheggio
 - mq 5,0/ab. per parco e gioco
- b) **standards secondari:**
 - mq 4,5/ab. per istruzione
 - mq 4,0/ab. per attrezzature di interesse comune
 - mq 5,0/ab. per verde parco e sport

Le aree per gli standards primari dovranno obbligatoriamente essere cedute al Comune, mentre quella per i secondari potranno, a scelta del Comune, essere monetizzate e quantificate sulla base degli importi delle tabelle regionali per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, vigenti al momento della stipula della convenzione definitiva.

La pavimentazione delle aree libere scoperte, destinate a parcheggi, strade o altro, *devono essere mantenute a verde, ed il terreno dovrà essere il più possibile permeabile, salva la viabilità principale di accesso, con il concorso de essenze arboree ed arbustive tipiche della zona, nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.*

8.4 – Progettazione edilizia

La progettazione edilizia degli edifici da costruire nelle zone C2 dovrà privilegiare le tipologie indicate alla tav. 13.3. Tali indicazioni sono indicative e non vincolanti. Nella definizione plano-volumetrica del piano o in fase di progetto potranno essere quindi proposte tipologie edilizie diverse, purché compatibili con quelle della zona circostante, sulla base di una dettagliata analisi riferita al contesto nel quale verranno edificati i nuovi edifici.

- **Distanze dalle strade:** qualora non sia prescritto allineamento si applica l'articolo 9 D.M. LL.PP. 1444/'68.
- **Distanza dai confini:** ml 5. La distanza dal confine è derogabile col consenso del confinante purché tra i privati confinanti sia sottoscritto atto di servitù "altius non tollendi" e "non aedificandi" registrato e trascritto nel quale vengono precisate le distanze che dovranno mantenere futuri edifici da quello per il quale viene richiesta la deroga.
- **Distanza tra fabbricati:** la distanza tra fabbricati dovrà essere pari a ml 10, o a quella prevista dal progetto planivolumetrico dello strumento attuativo.

ARTICOLO 9 - ZONE SOGGETTE A PIANI PARTICOLAREGGIATI

9.1 - Piano Particolareggiato Fornaci

Descrizione

L'area indicata nelle tavole di piano come PP1 corrisponde alla soluzione proposta per il centro della località detta "Fornaci".

La tavola 13.3 indica la soluzione planimetrica adottata per tale zona.

Gli edifici proposti rivestono grande importanza per la ricucitura e riqualificazioni dell'esistente. Eguale importanza rivestono gli spazi scoperti indicati (piazza, verde attrezzato, parcheggi).

La tavola 13.3 oltre alla sagoma limite della nuova edificazione indica l'altezza massima e il peso volumetrico della stessa.

Dalla sagoma limite sono ammessi in fase di progettazione edilizia scostamenti dell'ordine del 15%.

La volumetria deve intendersi come massima ammissibile; la minima non potrà essere inferiore al 75% della massima. Una parte della superficie realizzata, pari a mq. 120,00 oltre alle eventuali quote condominiali, dovrà essere riservata all'Amministrazione Comunale per le finalità di quest'ultima.

Le destinazioni d'uso ammesse sono residenziali e compatibili con la residenza.

9.2 – Piano Particolareggiato del Capoluogo

Descrizione

L'area indicata nella tavola 13.3.1 di P.R.G. come ambito di P.P. , corrisponde all'area che dovrà essere assoggettata ad uno studio urbanistico di riorganizzazione e riqualificazione del centro del Capoluogo.

All'interno dell'ambito del P.P. sono ricomprese diverse Z.T.O.

Si precisa che nella Z.T.O "A" sono sempre ammessi gli interventi codificati alla Tav. 13.3.1 di piano, anche in assenza di strumento urbanistico attuativo approvato.

Prescrizioni

Per gli edifici e tutti i manufatti storici, all'interno del Centro Storico o comunque individuati nelle restanti zone, siano fatti salvi, senza eccezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni. La progettazione delle zone di nuova formazione, e/o di completamento, limitrofe ai Centri Storici, dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario. Non si potranno condividere demolizioni di edifici di un certo pregio storico e tipologico, con ricostruzione anche in arretrato, perché diversamente risulterebbe un falso.

In sede di redazione del Piano Particolareggiato sia posta particolare attenzione alla definizione di soluzioni formali tipologiche ed architettoniche coerenti con il contesto storico e sia salvaguardata l'integrità del viale alberato storico del Parco del donatore, evitandone l'interruzione dovuta alla realizzazione di nuova viabilità.

ARTICOLO 10 - VERDE PRIVATO

Le aree classificate a verde privato, ricadenti nelle zone B1-B2 e C1, sono destinate al mantenimento ed al rispetto del verde esistente nonché, nell'ambito delle stesse, alla valorizzazione degli edifici esistenti di valore culturale ed ambientale.

Compatibilmente con il rispetto del verde esistente, sono ammessi interventi per l'allestimento di zone di sosta con piano carreggiabile erboso o per la costruzione di piscine private, con esclusione di nuovi volumi anche accessori.

Per gli edifici in esse ricadenti è consentito solamente il restauro ed il risanamento conservativo, senza aumento del volume.

Ferma restando l'inedificabilità delle aree classificate a verde privato nelle Tav. 13.1 e 13.3 – ed evidenziate all'interno di specifiche Z.T.O. – si precisa che le stesse possono concorrere alla determinazione della capacità edificatoria degli eventuali lotti contermini che non presentano tale vincolo.

Z.T.O. TIPO "D" ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Le zone di tipo "D" sono quelle che il PRG destina per le attività produttive e del territorio.

Il PRG prevede tre tipi di zona "D". Esse sono:

- D1: Zone artigianali ed industriali;
- D2: Zone commerciali, direzionali ed artigianato di servizio;
- D3: Zone commerciali, artigianali e di servizio.

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti andranno applicate le norme della L.R. 27/93, L.R. 1/2003 e D.G.R. 1432 del 31.05.2002 e s.m.i.

Le cabine relative agli impianti di elettricità, gas o acquedotto se necessarie all'azienda e concordate con gli Enti eroganti, possono essere costruite con distacco minimo dalle strade e dagli edifici confinanti secondo le norme del Codice Civile e Stradale; non dovranno comunque essere previste in prossimità di incroci e non dovranno essere di intralcio alla realizzazione delle strade, marciapiedi e piste ciclabili.

Criteri generali per la progettazione dei nuovi edifici

Per la realizzazione dei nuovi edifici si precisa quanto segue:

- a) presentino soluzioni architettoniche che prevedono la finitura di tutti i prospetti copertura compresa; sono consentite anche soluzioni prefabbricate modulari purchè le varie parti dell'edificio risultino omogenee tra loro
- b) al fine della salvaguardia dell'ambiente, tutte le aree scoperte e gli spazi liberi, siano arredate con proprietà, devono essere mantenute a verde, ed il terreno dovrà essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

Prescrizioni generali per le nuove zone produttive di espansione

Data la particolare connotazione sul territorio, prospettante la visuale sui retrostanti colli, si prescrive che:

- a) dovrà essere redatto apposito strumento urbanistico attuativo per le intere zone atto a uniformare gli interventi in modo organico;
- b) si prescrive che gli accessi alle zone avvengano dagli accessi esistenti, ma comunque che tutte le zone siano preventivamente analizzate da apposito piano. La nuova viabilità prevista a ovest (la bretella che by-passa la frazione di Motta) dovrà essere opportunamente sistemata ed attrezzata con doppio filare di alberature d'alto fusto autoctone, pista ciclabile e pedonale, prioritariamente sul fronte est dove viene prevista una fascia di rispetto di ml. 20,00 atto allo scopo;
- c) particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali, nonché alla scelta dei materiali, ed alle colorazioni, al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria;
- d) sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per un'altezza massima non superiore a ml. 2,00: l'eventuale zoccolo in muratura non potrà comunque superare cm. 50. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica;
- e) tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, aree di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona, nel rispetto delle indicazioni e delle essenze;
- f) la messa a dimora, lungo la viabilità e lungo i confini, di un doppio filare di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, per una profondità minima di ml. 5,00, ml. 10,00 sul fronte sud, atto a mascherare e mitigare le aree;
- g) aree di manovra o parcheggi, ed il piazzale di carico e scarico merci delle attività interessate, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

ARTICOLO 11 - Z.T.O. TIPO "D1" ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

11.1 – Disciplina dell'attività edilizia

L'attività edilizia è disciplinata:

- a) dalle norme seguenti
- b) dalle tavole di PRG
- c) dalle indicazioni planivolumetriche, norme e convenzioni degli strumenti attuativi approvati o approvandi.

11.2 – Destinazioni d'uso

Nelle zone "D1" artigianali ed industriali sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività produttive, industriali, artigianali e di servizio
- b) uffici pubblici e privati, a servizio delle attività produttive
- c) mostre a servizio delle attività produttive
- d) depositi e magazzini, collegati funzionalmente ad attività ammesse
- e) impianti ed attività a servizio del traffico (garages, officine, distributori, ecc.)
- f) attività di ristoro
- g) attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.
- h) abitazione per il titolare e/o il personale di custodia e/o residenza temporanea per i lavoratori, nella misura massima di mc. 500 per unità produttiva.
- i) attività commerciali all'ingrosso oppure a forte fabbisogno di superficie espositiva o di stoccaggio (mobili, motoveicoli, legnami, nautica, magazzini edili, concessionarie per autoveicoli e beni strumentali).

11.4 - Z.T.O. "D1/c" Artigianali e industriali di completamento

Sono zone già parzialmente o totalmente occupate da attività industriali esistenti.

In queste aree gli interventi si realizzano attraverso concessioni edilizie ed autorizzazioni edilizie.

La superficie da destinare a spazi pubblici per verde e parcheggi, non dovrà essere inferiore a quella fissata dalle norme vigenti, art. 25 della L.R. 61/85, nella misura del 5%+5% dell'intera superficie dell'insediamento.

I parametri urbanistici - edilizi da osservare nella edificazione sono:

- **Altezza massima:** non superiore a m 10,00 con esclusione per i volumi tecnici.
- **Distanza dai confini:** non inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di mt 5,00. La distanza dal confine è derogabile purchè tra i privati confinanti sia sottoscritto atto di servitù "altius non tollendi" e "non aedificandi", registrato e trascritto nel quale vengono precisate le distanze che dovranno mantenere futuri edifici da quello per il quale vien richiesta la deroga.
- **Indice di copertura:** massimo 60% della superficie fondiaria.
- **Distanza dalle strade:** ml 7,50.

11.5 - Z.T.O. "D1/e" Artigianali e industriali di espansione

In questa zona è obbligatorio redigere il piano urbanistico attuativo.

La superficie da destinare a spazi pubblici per verde e parcheggi, non dovrà essere inferiore a quella fissata dalle norme vigenti, art. 25 della L.R. 61/85, nella misura del 10%+10% dell'intera superficie dell'insediamento.

I parametri urbanistici - edilizi da osservare nella edificazione sono:

- **Altezza massima:** non superiore a m 10,00 con esclusione dei volumi tecnici
- **Distanza dai confini:** non inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di mt 5,00. La distanza dal confine è derogabile purchè tra i privati confinanti sia sottoscritto atto di servitù "altius non tollendi" e "non aedificandi", registrato e trascritto nel quale vengono precisate le distanze che dovranno mantenere futuri edifici da quello per il quale vien richiesta la deroga.
- **Indice di copertura:** massimo 60% della superficie fondiaria.
- **Distanza dalle strade:** ml. 10,00.

ARTICOLO 12 - Z.T.O. TIPO "D2" ZONE COMMERCIALI DIREZIONALI E ARTIGIANATO DI SERVIZIO

12.1 – Disciplina dell'attività edilizia

L'attività edilizia è disciplinata:

- a) dalle norme seguenti
- b) dalle tavole di PRG
- c) dalle indicazioni planivolumetriche, norme e convenzioni degli strumenti attuativi approvati o approvandi

12.2 – Destinazione d'uso

Nelle zone D/2 per Commercio direzionale artigianato di servizio sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) *attività commerciali in genere*;
- b) attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita;
- c) attività commerciali all'ingrosso;
- d) impianti di stoccaggio merci magazzini, depositi;
- e) attività di spedizione merci, corrieri, deposito automezzi;
- f) mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- g) impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- h) artigianato di servizio;
- i) abitazione per il titolare e/o il personale di custodia e/o residenza temporanea per i lavoratori, nella misura massima di mc. 500 per unità produttiva;
- l) limitatamente alla sola z.t.o. D2/3 sono ammesse strutture ricettive e di ristoro per lo svago ed il tempo libero;
- m) attività commerciali nei parchi commerciali esistenti (come individuati con apposita grafia nelle tavole di P.R.G.) nei limiti fissati dalla L.R. 13/08/2004 n. 15 e dai criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.
- n) *attività direzionali*.

12.3 – Z.T.O. “D2/ c” commerciali, direzionali e artigianato di servizio; di completamento

Nelle zone di completamento gli interventi edilizi si realizzano mediante autorizzazione o concessione edilizia diretta con i seguenti singoli provvedimenti:

- Autorizzazioni edilizie
- Concessioni edilizie

Dovranno essere riservate le aree a standard per servizi nelle zone di completamento: pari all' 80% della superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale o direzionale.

In caso di intervento assoggettato alla disciplina della L.R. 37/99 e successive modificazioni ed integrazioni, dovranno essere reperiti i parcheggi nei limiti fissati dalla suddetta legge e dai criteri comunali per la programmazione commerciale.

I parametri urbanistici - edilizi da osservare nella edificazione sono:

- **altezza massima:** non superiore a m. 10,00 con esclusione per i volumi tecnici;
- **distanza dai confini:** non inferiore ai 2/3 del fabbricato con un minimo di mt. 5,00. La distanza dal confine è derogabile purchè tra i privati confinanti sia sottoscritto atto di servitù "altius non tollendi" e "non aedificandi", registrato e trascritto nel quale vengono precisate le distanze che dovranno mantenere i futuri edifici da quello per il quale viene richiesta la deroga;
- **indice di copertura:** massimo 60% della superficie fondiaria;
- **distanza dalle strade:** ml. 10,00 (fatto salvo eventuale possibile allineamento con almeno due edifici, sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità).

12.4 – Z.T.O. “D2/ e” commerciali, direzionali e artigianato di servizio; di espansione

In questa zona è obbligatorio redigere il piano urbanistico attuativo.

La superficie da destinare a spazi pubblici per verde e parcheggi, non dovrà essere inferiore: al 10%+10% dell'intera superficie dell'insediamento per le destinazioni artigianali, al 100% della superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciali/direzionali.

In caso di intervento assoggettato alla disciplina della L.R. 37/99 e successive modificazioni ed integrazioni, dovranno essere reperiti i parcheggi nei limiti fissati dalla suddetta legge e dai criteri comunali per la programmazione commerciale.

I parametri urbanistici - edilizi da osservare nella edificazione sono:

- **Altezza massima:** non superiore a m 10,00 con esclusione per i volumi tecnici
- **Distanza dai confini:** non inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di mt 5,00. La distanza dal confine è derogabile purchè tra i privati confinanti sia sottoscritto atto di servitù "altius non tollendi" e "non aedificandi", registrato e trascritto nel quale vengono precisate le distanze che dovranno mantenere futuri edifici da quello per il quale viene richiesta la deroga.
- **Indice di copertura:** massimo 60% della superficie fondiaria.
- **Distanza dalle strade:** ml. 10,00.

ARTICOLO 12bis - Z.T.O. "D3" commerciali, artigianali e di servizio

12bis.1 – Disciplina dell'attività edilizia

L'attività edilizia è disciplinata:

- a) dalle norme seguenti
- b) dalle tavole di PRG
- c) dalle indicazioni planivolumetriche, norme e convenzioni degli strumenti attuativi approvati o approvandi. In questa zona è obbligatorio redigere il piano urbanistico attuativo.

12bis.2 – Destinazione d'uso

Nelle zone D3 per attività commerciali, artigianali e di servizio sono consentite le seguenti destinazioni, nella misura del 50% per ciascuna destinazione:

- a) attività commerciali *in genere nei limiti e con le modalità fissati dalla L.R. 13/08/2004 n. 15 e dai criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali e dal regolamento per i pubblici esercizi;*
- b) attività commerciali all'ingrosso;
- c) attività produttive artigianali;
- d) uffici a servizio delle attività produttive, uffici in genere, banche, ecc.;
- e) depositi e magazzini collegati funzionalmente alle attività ammesse;
- f) impianti ed attività a servizio del traffico (garages, officine, distributori, ecc.)
- g) abitazione per il titolare e/o il personale di custodia e/o residenza temporanea per i lavoratori, nella misura massima di mc. 500 per unità produttiva.

In questa zona è obbligatorio redigere il piano urbanistico attuativo.

La superficie da destinare a spazi pubblici per verde e parcheggi, dovrà rispettare i limiti definiti all'art. 25 della L.R. 61/85 in relazione alla destinazione prevalente. In caso di intervento assoggettato alla disciplina della L.R. 15/04 e successive modificazioni ed integrazioni, dovranno essere reperiti i parcheggi nei limiti fissati dalla suddetta legge e dai criteri comunali per la programmazione commerciale.

I parametri urbanistici - edilizi da osservare nella edificazione sono:

- **Altezza massima:** non superiore a m 10,00 con esclusione per i volumi tecnici
- **Distanza dai confini:** non inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di mt 5,00. La distanza dal confine è derogabile purchè tra i privati confinanti sia sottoscritto atto di servitù "altius non tollendi" e "non aedificandi", registrato e trascritto nel quale vengono precisate le distanze che dovranno mantenere futuri edifici da quello per il quale viene richiesta la deroga.
- **Indice di copertura:** massimo 60% della superficie fondiaria.
- **Distanza dalle strade:** ml. 10,00

- **Prescrizioni specifiche:** per la z.t.o. D3/3 dovrà essere verificato, ai sensi della L.R. 15/04, il *reperimento delle aree libere e parcheggi in rapporto alla tipologia di attività commerciali che si andranno ad insediare, ottemperando inoltre agli adempimenti previsti dalla medesima legge, quali lo studio viabilistico e lo studio di impatto ambientale qualora previsti, ecc....*

Prescrizioni specifiche per la zona D3/2: *il collegamento viario tra la località Botteghino e via Montegrappa, in quanto dotazione territoriale, sarà realizzato attraverso procedure di evidenza pubblica sulla base di un progetto unitario: il tracciato indicato nelle tavole di PRG non è vincolante*

ma andrà verificato preliminarmente con il Comune al fine di non contrastare con la previsione della variante alla SP 46. L'attuazione dell'intervento sul tracciato concordato potrà avvenire per stralci nell'ambito di ciascun strumento urbanistico attuativo. Gli oneri relativi alla realizzazione dell'opera saranno ripartiti proporzionalmente tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, ai sensi dell'art. 21, 4° comma e art. 35, 1° comma della LR 11/04: tali impegni dovranno essere espressamente previsti nello schema di convenzione dei PUA relativi alle zone D3/2, C2/29, C2/27. Qualora quota parte dell'intervento fosse posta a carico degli enti (Comune o Provincia), i privati dovranno conferire al Comune il relativo importo per la realizzazione di opere di urbanizzazione o mitigazione integrative da convenzionarsi nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo. Dovranno essere garantiti adeguati accessi all'ambito di trasformazione coerentemente allo schema viario indicato che ha l'obiettivo di privilegiare il punto di accesso in allineamento e prosecuzione di via A. de Gasperi al fine di:

- o Creare un nodo urbano in corrispondenza dell'intersezione con la SP 46, reso riconoscibile con un'attenta progettazione architettonica dei fronti e infrastrutturale;
- o Rafforzare l'asse est-ovest (via de Gasperi e sua prosecuzione) come asse dei servizi e l'asse nord-sud (SP 46) come asse delle attività (commerciali, artigianali, terziarie) nell'ambito della riqualificazione stradale.
- o Organizzare l'accessibilità alla porzione nord della zona D3/2 sulla prosecuzione di via De Gasperi che si raccorderà attraverso un unico innesto sul collegamento variante SP46/Rotatoria del Botteghino previsto dal Protocollo d'intesa tra comuni e Provincia divenendo pertanto schema viario ordinatore dei diversi ambiti di intervento da verificarsi puntualmente in sede di PUA.

Nell'area appositamente indicata nelle tavole di P.R.G è ammesso l'insediamento di una grande struttura di vendita, anche nella forma di parco o centro commerciale di cui all'art. 9 della L.R. 15/04, fino ad una superficie di vendita non superiore a 7.000mq e nel rispetto delle specifiche condizioni stabilite dalla legge stessa. L'autorizzazione commerciale è subordinata a quanto disposto da suddetta legge, in particolare dal suo art. 19 e all'attuazione dei seguenti interventi, da approvarsi da parte degli organismi preposti, per ridurre l'impatto sulla viabilità:

- potenziamento dell'incrocio "Botteghino" secondo il progetto della Provincia di Vicenza redatto sullo schema a rotatoria previsto nel PRG;
- gli stalli di sosta non potranno essere reperiti lungo la careggiata del collegamento viario tra la località Botteghino e via Montegrappa, anche se a fondo cieco;
- la dotazione di parcheggi non potrà essere monetizzata.

ARTICOLO 13 - ZONE "D" PUNTIFORMI

13.1 – Attività produttive da confermare

Trattasi di attività produttive inserite in qualunque zona territoriale omogenea che, per la vitalità economica e lo scarso impatto ambientale, vanno mantenute. È ammesso il cambio di attività produttiva previo parere favorevole da parte dell'Ulss competente per territorio, dei VV.FF. e degli altri Enti eventualmente competenti.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi diretti di cui all'art. 3, lettera a) b) c) d) del D.P.R. n. 380/2001.

La superficie lorda di pavimento destinata all'attività produttiva può essere ampliata fino ad un massimo del 30% della superficie esistente alla data di adozione del PRG.

L'ampliamento può essere effettuato anche mediante demolizione e ricostruzione con riaccorpamento dei volumi. In tale caso deve essere garantito uno spazio a parcheggio non inferiore al 10% della superficie del lotto se produttive; 80% superficie di pavimento per attività commerciali, direzionali.

Ogni intervento edilizio dovrà essere compatibile con le aree circostanti e pertanto vanno rispettate le caratteristiche tipologiche e morfologiche dello stato, secondo le indicazioni dello studio sui tipi edilizi e le prescrizioni morfologiche, in particolare si prescrive il tetto a falde e il manto di copertura in coppi.

13.2 – Attività produttive da bloccare

Trattasi di attività produttive inserite in qualunque zona territoriale omogenea che, per vitalità economica, vanno mantenute. È ammesso il cambio di attività produttiva previo parere


favorevole da parte dell'Ulss competente per territorio, dei VV.FF. e degli altri Enti eventualmente competenti.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi diretti di cui all'art. 3, lettera a) b) c) d) del D.P.R. n. 380/2001. È inoltre ammessa la costruzione dei volumi strettamente necessari all'eliminazione di emissioni nocive o moleste (scarichi, rumori, vibrazioni, ecc.) e da cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili.

13.3 - Attività produttive da trasferire

Trattasi di attività produttive inserite in qualunque zona territoriale omogenea che, per il tipo di attività svolta, vanno trasferite in apposite aree specializzate. Non è ammesso il cambio di attività produttiva né il subentro nella conduzione della stessa attività.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi diretti di cui all'art. 3, lettera a) b) del D.P.R. n. 380/2001. E' inoltre ammessa la costruzione dei volumi strettamente necessari all'eliminazione di emissioni nocive o moleste (scarichi, rumori, vibrazioni, ecc.) e da cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili.

Per le zone indicate con la simbologia  "intervento edilizio soggetto a convenzione" e individuate per insediare attività codificate "da trasferire", l'intervento edificatorio diretto è obbligatoriamente subordinato a convenzionamento, secondo lo schema di convenzione allegato al punto 13.6 delle presenti norme.

13.4 - Attività produttive con intervento codificato

Trattasi di attività produttive inserite in qualunque zona territoriale omogenea che per la vitalità economica e lo scarso impatto ambientale vanno incentivate in base a quanto previsto dall'art. 126 della L.R. n° 61/85.

13.4.1 - DESTINAZIONE D'USO

Sono ammessi ampliamenti di insediamenti industriali, artigianali, commerciali, agricoli e relative attività accessorie o connesse con l'attività principale svolta.

13.4.2 - INTERVENTI AMMESSI E MODALITÀ COSTRUTTIVE

E' ammessa la ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti alla data del 01/10/1983 nonché l'ampliamento secondo quanto indicato nelle schede specifiche allegate per superficie e volume e per documentate esigenze relative a:

- riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva od aziendale;
- aumento del numero degli addetti;
- igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
- applicazione delle Leggi vigenti.

Tutti gli insediamenti sono oggetto di schedatura. Il progetto dell'ampliamento deve essere realizzato secondo i profili e le masse previsti dallo strumento urbanistico; in tutti i casi i dati relativi alla superficie coperta e al volume sono puramente indicativi.

Qualora all'interno del lotto vengano previste delle demolizioni le stesse dovranno comunque essere effettuate prima dell'inizio dei lavori di ampliamento, fatte salve eventuali motivate deroghe concesse dal Consiglio Comunale per accertate necessità produttive e/o occupazionali. In ogni caso l'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto delle Leggi per la tutela dell'inquinamento delle acque e dell'aria, nonché dell'igiene e sicurezza sul lavoro, e la prevenzione incendi.

L'ampliamento degli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto di strade o di corsi d'acqua è consentito se l'edificio ampliato non sopravanza verso la fronte da cui il rispetto viene calcolato. Il rilascio della concessione è soggetto a un preventivo atto di sottomissione con il Comune, registrato e trascritto, con il quale il proprietario in caso di esproprio rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate.

Sono comunque fatti salvi i benestari degli Enti preposti alla tutela della fascia di rispetto. L'ampliamento è comunque subordinato alla stipula della convenzione di cui allo schema allegato.

I lavori di ampliamento devono essere iniziati entro 18 mesi dall'entrata in vigore delle norme dello strumento urbanistico, con cui l'area viene individuata quale attività produttiva commerciale da confermare, fatte salve eventuali motivate proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale.

Trascorso infruttuosamente tale periodo nelle aree individuate sono ammissibili solo interventi di ristrutturazione edilizia.

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere realizzate secondo le previsioni delle singole schede.

Tali aree dovranno essere opportunamente pavimentate e provviste di scoli per le acque meteoriche.

Le aree da destinare a verde dovranno essere adeguatamente alberate con vegetazione tipica della zona, con esclusione di alberi da frutto; dovranno essere realizzate in contiguità dei parcheggi, e lungo il perimetro del complesso commerciale o produttivo, in particolar modo nelle zone agricole al fine di favorire il loro inserimento nel contesto ambientale.

13.4.3 - NORME DI EDIFICAZIONE PER ATTIVITÀ CON INTERVENTO CODIFICATO

Percentuale di copertura massima

Secondo le masse previste dallo strumento urbanistico.

Lotto minimo

Area di pertinenza risultante dallo strumento urbanistico.

Altezza massima

Secondo quanto previsto dalle schede di progetto.

Distanza minima dai confini

Secondo le masse e i profili previsti dallo strumento urbanistico, o schede di progetto, rispettando le distanze risultanti da tale disciplina fatte salve le distanze previste dal Codice Civile per le aperture di nuove vedute.

Sono ammesse distanze dai confini di proprietà diverse da quelle stabilite nelle presenti norme, previa convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti.

Distanza dagli edifici

Secondo le masse e i profili previsti dallo strumento urbanistico, o schede di progetto, rispettando le distanze risultanti da tale disciplina fatte salve le distanze previste dal Codice Civile per le aperture di nuove vedute.

Sono ammesse distanze dai confini di proprietà diverse da quelle stabilite nelle presenti norme, previa convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti.

Distanza dal ciglio stradale

Secondo le masse e i profili previsti dallo strumento urbanistico, o schede di progetto.

Aree scoperte

Il 10% della superficie di pertinenza ad area per sosta dei veicoli e per sistemazione a verde; 80% superficie di pavimento per attività commerciali/direzionali.

Nelle altre aree scoperte è vietato realizzare depositi di materiali, specialmente se deperibili o di risulta delle lavorazioni: è acconsentito il loro deposito temporaneo per operazioni di carico e scarico.

Modi di attuazione

Intervento edilizio diretto ove esistano le principali opere di urbanizzazione primaria, o l'impegno alla contemporanea esecuzione.

Oneri di urbanizzazione

Devono essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e quelli per la sistemazione ambientale (6° comma art. 84 L.R. 27/06/1985 n° 61), previsti per le Z.T.O. in cui ricade l'intervento.

Parcheggi privati

1 mq ogni 10 mc.

13.5 - **Atto d'obbligo da stipulare con il comune per le attività produttive con intervento codificato**

Schema di convenzione

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI COSTABISSARA

PROVINCIA DI VICENZA

Tra i Signori:

, che agisce in atto nella sua qualità di Sindaco pro-tempore del Comune di Costabissara 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 l'Amministrazione Comunale di Costabissara ha approvato con deliberazione del C.C. n° in data in atti al CO.RE.CO al n°, il Piano Regolatore Generale per disciplinare gli interventi edilizi sopra specificati;
- che la Ditta ha presentato istanza al Sig. Sindaco, in data, per ottenere la concessione del diritto di costruire su un'area di sua proprietà più avanti catastalmente individuata.

Dato atto:

- che l'area catastalmente individuata al foglio, mappali della superficie di Ha ha la seguente destinazione urbanistica
- che sull'area sopra individuata, di proprietà della Ditta esiste un fabbricato destinato ad attività
- che l'area di cui trattasi non è destinata a pubblici servizi;
- che la Commissione Edilizia, nella seduta del al n°, ha espresso parere favorevole.

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante del presente atto unilaterale d'obbligo, la sottoscritta Ditta, che nel prosieguo verrà denominata Ditta Concessionaria,

ASSUME

con la presente scrittura privata, formale ed inevocabile impegno ad osservare le condizioni, tutte stabilite nel presente atto unilaterale d'obbligo e precisamente:

- 1) La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto, la cui richiesta di Concessione Edilizia è stata acquisita agli atti del Comune al n° di prot. In data, ivi compresi i lavori di urbanizzazione primaria (spazi di sosta e di parcheggio, eventuale impianto di depurazione), nei termini definiti dall'art. 78 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n° 61;
- 2) La Ditta Concessionaria giustifica la richiesta di Concessione Edilizia per esigenze
- 3) La Ditta Concessionaria dichiara, come evidenziato nella richiesta di Concessione Edilizia, che:
 - a) la superficie lorda adibita ad attività, esistente alla data del 30/03/1988, è di mq.
 - b) la superficie del fondo di pertinenza, alla data del 30/03/1988, è di mq.
 - c) la superficie lorda dell'ampliamento progettato è di mq.
 - d) la superficie lorda del progettato ampliamento (mq.), sommata a quella lorda esistente (mq.), determinano una superficie lorda totale di mq.
- 4) La Ditta Concessionaria si impegna a destinare in perpetuo almeno il 10% della superficie di cui al punto 3/b o 80% della superficie lorda di pavimento di cui al punto 3/b e cioè almeno mq., ad area per sosta dei veicoli e per sistemazione a verde, secondo quanto stabilito nelle Norme di Attuazione;
- 5) La Ditta Concessionaria versa al Comune di Costabissara, nei modi e nei tempi fissati dalla deliberazione del Consiglio Comunale n° del, i sotto segnati importi, determinati in base alle tabelle parametriche vigenti:
 - a) per oneri di urbanizzazione primaria L.;
 - b) per oneri di urbanizzazione secondaria L.;

- c) per contributo sul costo di costruzione L.;
- d) per oneri di sistemazione ambientale
(6° comma art. 84 L.R. 27/06/1985 n° 61) L.;
- 6) La Ditta Concessionaria, a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti col presente atto unilaterale d'obbligo, ha costituito una cauzione, mediante polizza fideiussoria, per l'importo di Lit., pari al 5% del costo di realizzazione del progettato intervento, per quattro anni e comunque fino all'ottenimento del certificato di agibilità o lettera di svincolo del Comune;
- 7) La Ditta Concessionaria, o i suoi successori o aventi causa, nella ipotesi di inadempimento degli obblighi assunti col presente atto unilaterale autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare sulla cauzione;
- 8) 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 alla eventuale ipoteca legale ed esonero del Sig. Conservatore da ogni analoga responsabilità;
- 9) 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 01/06/1943, n° 666; e 25/01/1977, n° 10 trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

13.6 – Schema di convenzione per il trasferimento di attività produttive di cui all'art. 13.3

(da stipulare per atto pubblico ai sensi dell'art. 30, ult. co., L.R. nr. 61/1985 e art. 13.3 N.T.A. del P.R.G.)

Il **Comune di Costabissara (VI)**, il quale agisce in persona del dirigente pro tempore dell'Ufficio, sig.,

e

la, con sede a, via, P.IVA, la quale agisce in persona del sig., a ciò autorizzato con delibera del consiglio di amministrazione, nr.,

p r e m e s s o

- A)** che la esercita le proprie attività di, sull'area (in seguito indicata come "area A") sita nel Comune di Costabissara (VI) e censita al N.C.T. dell'indicato Comune, foglio, con i mapp.;
- B)** che, ai sensi del vigente P.R.G. (adottato con delib. C.C., nr., e approvato con D.G.R., nr.) tali attività devono essere trasferite in zona idonea all'insediamento di attività produttive;
- C)** che il vigente P.R.G. ha conferito la destinazione all'insediamento di attività produttive all'area (in seguito indicata come "area B") sita nel Comune di Costabissara (VI) e censita al N.C.T. dell'indicato Comune, foglio, con i mapp., di cui è proprietaria la, al fine di consentire che la vi trasferisca le attività attualmente esercitate sull'area A, risultando altresì tale modifica della destinazione urbanistica opportuna e corrispondente al pubblico interesse ad un corretto ed ordinato sviluppo delle zone a destinazione produttiva;
- D/1)** che l'area B si sviluppa in aderenza ad altra area classificata dal vigente P.R.G. come zona ... e ricade in un ambito dotato di sufficienti opere di urbanizzazione, risultando quindi immediatamente edificabile;
- D/2)** oppure: che l'area B si sviluppa in zona contigua al perimetro edificato ed integra l'impianto urbanistico complessivo;
- E)** che l'art. 17.1 delle NN.TT.AA. del vigente P.R.G. assoggetta alla stipula della presente convenzione l'edificazione sull'area B, mediante Intervento Edilizio Diretto oppure mediante Intervento Urbanistico preventivo;

si conviene e stipula quanto segue:

- 1) **premesse:** le premesse sono parte integrante della presente convenzione;
- 2) **trasferimento delle attività:** la trasferirà sull'area B tutte le attività attualmente svolte sull'area A;

Z.T.O. TIPO "E" ZONE AGRICOLE

1- DISPOSIZIONI GENERALI

Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi nel campo edilizio, urbanistico, sull'ambiente e sul paesaggio, sono regolati dalla L.R. 24/1985 e dalle norme tecniche di attuazione del PRG.

1.1 – DEFINIZIONI (come da art. 2 della L.R. n°24/85)

- a) **zone agricole:** i terreni di cui alla lettera E) del D.M. 02 aprile 1968, n. 1444, individuati come tali negli strumenti urbanistici e, nei Comuni che non abbiano individuato le zone territoriali omogenee ai sensi di detto decreto, tutti i terreni ricadenti al di fuori della perimetrazione di cui all'art. 17 della legge 06 agosto 1967, n. 765;
- b) **fondo rustico:** l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pure parzialmente, in un cerchio di m. 4.000 di diametro nelle zone agrarie di pianura e collina e di m. 8.000 per quelle di montagna, ovvero collegati fra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della legge regionale 31 ottobre 1980, n. 88;
- c) **azienda agricola vitale:** il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dall'art. 3;
- d) **casa di abitazione:** il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;
- e) **annessi rustici:** il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo, ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura o altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al punto g);
- f) **insediamenti di tipo agro-industriali:** il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
- g) **allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura:** il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;
- h) **aggregato abitativo:** il complesso di edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m. 100 nelle zone di pianura e m. 200 nelle zone di collina e montagna.

1.2 - TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO AGRARIO

Tutela ambientale e del paesaggio agrario: tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario devono essere salvaguardati e valorizzati, in particolare:

- a) **filari alberati e vegetazione riparia:** vanno conservati e ripristinati, ove possibile, sia i filari alberati che delimitano la viabilità sia quelli che marcano l'orditura dei campi e le scarpate riparie; compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti;
- b) **fontanili, fossi e canali:** è fatto divieto di tombatura in assenza di un progetto generale di riordino idrogeologico che dimostri l'impossibilità di eseguire interventi conservativi; negli interventi di manutenzione si avrà cura di utilizzare materiali tradizionali modellati su sezioni di scarpate con sponde inclinate per favorire la permanenza della flora e della fauna locali;
- c) **viabilità rurale:** sentieri, strade campestri, capezzagne possono costituire soprattutto in area collinare, una maglia per l'accesso al territorio. Ne è prescritta la conservazione con divieto di chiusure e pavimentazioni con materiali impermeabili: nelle fasce laterali ai sentieri individuati nelle tavole del piano, per una profondità massima di 20 m per lato, il Comune può acquisire aree da destinarsi alla formazione di spazi verdi attrezzati per la sosta e il ristoro, per la realizzazione di punti di fruizione di punti panoramici e per la piantumazione di essenze arboree ed arbustive.
- d) **Le sistemazioni idraulico agrarie di collina** devono essere conservate e possibilmente con periodiche manutenzioni.

1.3 - AMBITO S.I.C. “ IT3220040 – “BOSCO DI DUEVILLE E RISORGIVE LIMITROFE”

La progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla normativa in vigore, deve contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.

Sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.

Prima dell'inizio lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri. I tempi di esecuzione dei lavori siano brevi, eseguiti in periodi idonei per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti florofaunistiche presenti. Durante l'esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici.

Durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali.

L'eventuale illuminazione della strada e del cantiere deve essere realizzata in maniera tale da schermare le aree esterne.

Sia eseguito un monitoraggio preventivo entro l'area protetta per accertare gli attuali parametri inerenti le emissioni gassose, l'eventuale indice di rumorosità e di luminescenza nonché i parametri inerenti la falda acquifera: tali informazioni dovranno essere depositate, con scadenza semestrale, presso il Servizio Regionale Reti Ecologiche e Biodiversità del Veneto.

Sia programmato un sistema di monitoraggio, dopo la realizzazione degli interventi ed eseguito periodicamente, in modo da tenere sotto controllo tutte le emissioni (fumi, rumori, gas, illuminazione, acque reflue e quelle dell'eventuale ciclo di lavorazione, ecc.) affinché le stesse rimangano entro i limiti di legge: tali informazioni dovranno essere depositate, con scadenza semestrale, presso il Servizio Regionale Reti Ecologiche e Biodiversità del Veneto.

Siano rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acqueo principale, in cui sono presenti elementi caratteristici e peculiari dell'erpeto fauna veneta, inseriti negli allegati II e IV della Direttiva Habitat.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Nelle zone agricole si possono insediare esclusivamente i seguenti edifici ed attività, secondo le norme previste dai successivi articoli:

2.1) Per le aziende agricole

a) abitazioni per la conduzione del fondo;

b) annessi rustici: silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;

c) allevamenti di tipo (A): allevamenti familiari. Sono definiti familiari gli allevamenti con presenza media di bestiame espressa in capi adulti pari ad un massimo di 112 capi, così suddivisi: 100 capi da cortile, 4 suini, 4 bovini, 4 equini, presenti anche contemporaneamente. E' quindi consentita la presenza simultanea di diverse specie, a condizione che non si superino i rapporti proporzionali di cui sopra e sempre che l'azienda agricola sia in grado di produrre direttamente almeno il 25% delle unità foraggiere necessarie.

d) allevamenti di tipo (C): allevamenti zootecnici. Sono tutti gli allevamenti non compresi nella precedente categoria (A) e nella successiva categoria (B). In genere rientrano quegli allevamenti che utilizzano almeno il 25% delle unità foraggiere prodotte direttamente in azienda.

e) attrezzature per l'agriturismo, ai sensi della L.R. n°9 del 18 aprile 1997 e successive modifiche ed integrazioni.

2.2) allevamenti zootecnici di tipo industriale (zootecnico-intensivi)

Vengono indicati come allevamenti di tipo (B). Si applicano le disposizioni del D.G.R. n. 7949/1989.

Il rapporto di copertura con l'area di pertinenza non può essere superiore al 50%.

Sono considerati allevamenti zootecnico-intensivi gli ospedali, le cliniche, le pensioni per piccoli, medi e grandi animali.

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

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

2.5) La destinazione di edifici ad attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati, come indicato nella L.R. n°9 del 18 aprile 1997 e successive modifiche ed integrazioni, anche con opere di adattamento del fabbricato, non comporta mutamenti di destinazione d'uso.

3 - PRESCRIZIONI GENERALI

3.1) La composizione architettonica e la tipologia edilizia deve essere coerente con i tipi edilizi esistenti;

3.2) Per le costruzioni devono essere impiegati materiali tradizionali del luogo, vanno inoltre rispettate le seguenti norme:

Nel caso in cui per inderogabili esigenze di carattere tecnologico non sia possibile il rispetto delle tipologie edilizie tradizionali, si dovrà provvedere a mimetizzare il manufatto con la messa a dimora di siepi o di altre barriere vegetali costituite da specie vegetali autoctone o naturalizzate.

Per i restauri, le ristrutturazioni e gli ampliamenti valgono le seguenti prescrizioni:

a) può essere mantenuta l'altezza interna dei locali anche se diversa da quella fissata dal Regolamento Edilizio;

b) vanno mantenute le caratteristiche tipologiche e morfologiche dello stato di fatto, con esclusione di quelle improprie;

c) il progetto deve comprendere il rilievo dello stato di fatto riportando i particolari costruttivi, i materiali impiegati ed una adeguata documentazione fotografica.

3.3) Con la riconversione degli annessi rustici non più funzionali, di cui all'art. 4 della L.R. 24/85, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, *qualora non ne sia dimostrata l'esigenza in funzione dell'attività dell'azienda agricola condotta dall'imprenditore a titolo principale*.

Salvo diversa indicazione in ciascuna zona valgono le seguenti norme generali per le zone E, rispettando comunque sempre quanto disposto dal D.G.R. n°7949/1989:

Edifici residenziali

- altezza massima del fabbricato	ml 7,5
- distanza dai confini	ml 5
- distanza dai fabbricati	ml 10
- distanza da strade:	
a) comunali (all'interno del centro abitato)	ml 10
b) comunali (fuori del centro abitato)	ml 20
c) vicinali	ml 10

Annessi rustici, allevamenti di tipo (A) ed altri edifici

- altezza massima del fabbricato	ml 7,5
- distanza dai confini	ml 5
- distanza dai fabbricati	ml 10
- distanza da strade:	
a) comunali (all'interno del centro abitato)	ml 10
b) comunali (fuori del centro abitato)	ml 20
c) vicinali	ml 10

Allevamenti zootecnici di tipo (C)

- altezza massima del fabbricato	ml 7,5
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà	ml 10
- distanza dagli edifici residenziali di altre proprietà	ml 30
- distanze dai confini di altre proprietà	ml 20
- distanza da strade:	
a) comunali (all'interno del centro abitato)	ml 10
b) comunali (fuori del centro abitato)	ml 20

c) vicinali	ml 10
Allevamenti zootecnici di tipo (B)	
- altezza massima del fabbricato	ml 7,5
- distanze: si applicano le disposizioni del D.G.R. n°7949/1989	

4- MODALITÀ INSEDIATIVE IN ZONA AGRICOLA

Gli interventi sui fabbricati esistenti e la nuova edificazione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

- *negli interventi di recupero vanno conservate o ripristinate le murature perimetrali e quelle interne, corrispondenti alle partiture originarie dell'edificio. Per le murature portanti, va di norma esclusa la sostituzione, tranne nel caso di strutture non recuperabili. Sono ammessi interventi di rinnovo e sostituzione solo nel caso di strutture collassate, procedendo per tratti limitati con la tecnica del "cuci e scuci". Per le pareti interne non portanti è ammessa la sostituzione con muratura di mattoni forati. Andranno ripresi materiali e tecniche tradizionali (pietra, mattoni,...) consentendo tuttavia l'utilizzo di altri materiali per la soluzione di particolari problemi igienici o statici;*
- *va tendenzialmente scoraggiata la tendenza a sostituire i solai in legno con quelli in laterocemento. Tale operazione può essere ammessa negli edifici di minor valore tipologico e solamente nel caso di solai in legno già controsoffittati oppure nel caso di strutture collassate e non recuperabili. A tale scopo lo stato di conservazione dovrà essere opportunamente illustrato in sede di progetto edilizio;*
- *sono fatte salve diverse indicazioni puntuali riportate nelle "schede normative sulle contrade rurali";*
- *tutti i nuovi edifici dovranno avere forme semplici riconducibili al parallelepipedo;*
- *tutte le coperture, comprese quelle degli annessi rustici, devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti e l'andamento a due falde o eccezionalmente a padiglione;*
- *il manto di copertura deve essere omogeneo, in coppi tradizionali;*
- *i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, ma costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali;*
- *la cornice di gronda deve sporgere per non più di cm 50 nelle facciate principali; il coperto può sporgere sulle facciate laterali per non più di mezzo coppo con eventuale sottostante tavellina;*
- *i canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame o in altri materiali purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata;*
- *il sottospazio della gronda deve avere lo stesso andamento della falda;*
- *la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona come pure il rapporto tra altezza e larghezza delle finestre eccettuate le stalle e gli edifici non residenziali che per precise e documentate esigenze tecniche o igienico-sanitarie richiedono soluzioni diverse;*
- *non sono ammesse soglie lapidee sporgenti aventi spessore inferiore a cm 8 ;*
- *gli infissi esterni devono essere in legno, preferibilmente laccato o verniciato oppure in ferro verniciato;*
- *sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato;*
- *gli oscuri devono essere in legno naturale verniciato ad olio nei tradizionali colori;*
- *nei nuovi edifici sono vietate le scale esterne fatta eccezione per quelle di collegamento con i piani rialzati con sottostanti vani interrati o seminterrati; sui fabbricati esistenti possono essere consentite scale esterne limitatamente al primo piano a condizione che non risulti compromessa l'unitarietà prospettica di edifici di vecchio impianto tipologicamente caratterizzati e preferendo la realizzazione in aderenza ai muri perimetrali;*
- *sono vietati i poggianti con sporgenza superiore a cm 50, con sporgenze laterali non superiori a cm 25 rispetto alla spalla del foro;*
- *possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata; tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;*
- *i parapetti devono essere esclusivamente metallici di sobrio disegno e verniciati con tinte in accordo cromatico con la facciata; si suggeriscono quelli realizzati con tondini o barre quadrate uniti alle estremità da piattine;*
- *tutti i fabbricati, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere intonacati; sono ammesse finiture a vista per i materiali da costruzione tradizionali quali la pietra locale, i mattoni pieni, ecc.;*

- sono vietati gli intonaci murali plastici, al quarzo rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola, mentre si consigliano quelli a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati al greggio o al fino;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente pastello; è consigliato l'uso di colori dal bianco (latte di calce) all'ocra (terre naturali);
- la pavimentazione degli spazi scoperti quali viottoli, corti, aie, deve possibilmente essere in cotto nelle sue forme tradizionali, in acciottolato o in pietra locale a piano di sega;
- le recinzioni sono ammesse solo per lo stretto ambito di pertinenza degli edifici. Le recinzioni di progetto o di ripristino di situazioni esistenti dovranno uniformarsi alla situazione tipica della zona. In particolare si prevede una parte piena con H max pari a ml. 0,30; la finitura sarà preferibilmente in intonaco lavorato a frattazzo, a composizione grezza. Nel caso di rifacimento o completamento di muri esistenti l'altezza di tali murature potrà corrispondere a quella del muro originario, quale integrazione visiva e formale;
- per le recinzioni prospicienti la viabilità con H max complessiva pari a ml. 1,50 comprensiva del suddetto muretto, potranno essere inserite reti e/o ringhiere metalliche in ferro zincato e verniciato con colori quali il nero opaco o il grigio antracite; sono da evitarsi le finiture lucide o l'uso di ringhiere costituite da materiali plastici e da elementi in alluminio. Le recinzioni interne saranno realizzate preferibilmente con stanti e rete metallica.

ARTICOLO 14 – SOTTOZONA “E1“ AREE AD ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICA, NATURALISTICA E DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA AMBIENTALE

Trattasi di aree di elevato interesse paesaggistico e naturalistico. In dette aree sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

A) RESIDENZA

Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché fatti salvi gli edifici soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso, per una sola volta, anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

Per usi agrituristici, per richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 18 aprile 1997 n°9 e successive modifiche ed integrazioni, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a 1200 mc.

In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere prioritariamente realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'abitazione, formando un unico fabbricato abitativo; cioè si deve creare una continuità volumetrica basata sul prolungamento o sulla modifica della sagoma esistente sempre e comunque in aderenza al volume da ampliare. Non si verifica la continuità qualora volumi separati siano collegati tramite porticati, passerelle e corridoi interrati.

La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI ED ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI.

La superficie minima dell'azienda agricola indispensabile per la costruzione di annessi rustici è quantificata in ettari di 1 superficie agricola utilizzata (SAU) . La SAU si calcola detraendo dalla superficie totale dell'azienda agricola le superfici improduttive, le tare e le aree boscate. L'edificazione di nuovi annessi rustici isolati nei territori sottoposti a vincolo idrogeologico, è ammessa solo per fondi agricoli con superficie superiore ai 10 ha, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura dell'1,5 % del fondo rustico.

Per fondi con terreni ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico di superficie inferiore ai 10 ha e superiore a 1 ettaro di S.A.U. è ammessa la costruzione di nuovi annessi rustici in adiacenza e in ampliamento di volumi già esistenti, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura dell'1,5 % del fondo rustico.

Per le aziende agricole non sottoposte a vincolo idrogeologico, è ammessa la costruzione di

annessi rustici nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura dell'1,5% del fondo rustico. Per le aziende agricole ad indirizzo zootecnico agrituristico, orticolo, frutticolo, vivaistico e vitivinicolo (con trasformazione diretta in azienda dell'uva in vino), la percentuale sale al 2%.

Limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale ed ai conduttori coltivatori diretti è acconsentito il raggiungimento di un rapporto di copertura massimo del 3%.

I nuovi edifici devono comunque essere compresi all'interno dell'aggregato abitativo esistente.

Le domande di concessione edilizia per annessi rustici dovranno essere accompagnate da una relazione tecnica redatta dal tecnico agronomo abilitato, che attesti e dimostri:

- la economicità di tale opera ai fini della produzione agricola;
- l'idoneità tecnica del fabbricato per gli scopi che si intendono perseguire;
- la dimensione congrua, cioè il fabbricato deve essere proporzionato all'attività produttiva svolta sul fondo.
- la relazione dovrà giustificare anche le scelte di localizzazione del nuovo fabbricato in conformità al criterio del minore spreco possibile di territorio agricolo.

Tali requisiti sono pregiudizievoli al rilascio della Concessione Edilizia.

La parametrizzazione delle percentuali calcolate per la costruzione di annessi rustici deve comprendere anche l'esistente. Il rapporto di copertura del fondo rustico va calcolato considerando la somma delle superfici lorde di pavimento adibite ad annesso rustico, comprese quelle ubicate al piano interrato.

Le serre fisse, caratterizzate da fondamenta e/o da strutture murarie fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

Ogni serra mobile, purché volta alla protezione ed alla forzatura delle colture, può essere installata senza i limiti precedenti e senza l'obbligo di concessione o di autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al Dgls 490/99.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera, è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso sugli annessi rustici di cui si chiede la concessione edilizia, da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico e di un vincolo di non edificabilità, sul fondo di pertinenza dell'annesso rustico, richiesto secondo i limiti fissati dal presente articolo.

Sono vietati gli allevamenti zootecnici intensivi.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.l. 1 aprile 1968 n°1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere :

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) *ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi 800 mc., nei limiti e con le modalità di cui all'art. 4, commi quarto e quinto.*

Gli interventi edilizi di cui sopra saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

ARTICOLO 15 – SOTTOZONA “E 2” AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA

Questa sottozona comprende aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione dell'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

A) RESIDENZA

Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché fatti salvi gli edifici soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, derivanti da puntuali verifiche e controlli.

Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso, per una sola volta, anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800;

Per usi agrituristici, per richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 18 aprile 1997

n°9 e successive modifiche ed integrazioni, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a 1200 mc.

In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere prioritariamente realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'abitazione, formando un unico fabbricato abitativo; cioè si deve creare una continuità volumetrica basata sul prolungamento o sulla modifica della sagoma esistente sempre e comunque in aderenza al volume da ampliare. Non si verifica la continuità qualora volumi separati siano collegati tramite porticati, passerelle e corridoi interrati.

La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura.

La costruzione di nuove case di abitazione è ammessa alle seguenti condizioni:

- a) che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvati e/o dipendenti dalla stessa;

L'unica dimostrazione della funzionalità del fondo è data:

- dalla presenza di un fondo rustico che potrà essere costituito da terreni di proprietà del richiedente o da terreni in affitto allo stesso da almeno cinque anni dimostrabile con la presentazione di copia della registrazione avvenuta almeno cinque anni prima o mediante dichiarazione da ambo le parti attestante l'esistenza del rapporto di affittanza da almeno cinque anni;
- da azienda agricola capace di soddisfare i bisogni della coltivazione del fondo, che sia insediata da almeno cinque anni e che venga certificato l'impegno di continuare l'attività per dieci successivi.

- b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;

- c) che sia istituito un vincolo di non edificabilità sul terreno che a seconda dei parametri dettati dal seguente punto d) permette la costruzione della casa di abitazione fino alla variazione dello strumento urbanistico;

- d) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:

- 1) di 60 ha. con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;
- 2) di 40 ha. con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;
- 3) di 30 ha. con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;
- 4) di 10 ha. con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile;
- 5) di 6 ha. con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;
- 6) di 2 ha. con la cubatura massima di 330 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;
- 7) di 1 ha. con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

- e) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti nella precedente lettera d), una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.

- f) La classifica della qualità colturale ai sensi della precedente lettera d) riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia. Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture, deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.

All'atto del rilascio della Concessione Edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi del presente articolo, viene istituito un vincolo di non edificazione trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dal punto d).

Le abitazioni esistenti in zona agricola, estendono sul terreno dello stesso proprietario, un vincolo di

non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, come da punto d).

Limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale ed ai conduttori coltivatori diretti le superfici minime di cui al punto d) possono essere ridotte della misura massima di 1/3 sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L.R. 31 ottobre 1980 n. 88 e successive modifiche ed integrazioni.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO-INTENSIVI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI.

La superficie minima dell'azienda agricola indispensabile per la costruzione di annessi rustici è quantificata in ettari di 1 superficie agricola utilizzata (SAU) . La SAU si calcola detraendo dalla superficie totale dell'azienda agricola le superfici improduttive, le tare e le aree boscate.

La costruzione è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura dell'1,5% del fondo rustico. Per le aziende agricole ad indirizzo zootecnico, agriturismo, orticolo, vivaistico, vitivinicolo e frutticolo, la percentuale di copertura sale al 2%.

Limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale ed ai conduttori coltivatori diretti è acconsentito il raggiungimento di un rapporto di copertura massimo del 3,5%.

Le domande di concessione edilizia per annessi rustici dovranno essere accompagnate da una relazione tecnica redatta del tecnico agronomo abilitato, che attesti e dimostri:

- la economicità di tale opera ai fini della produzione agricola;
- l'idoneità tecnica del fabbricato per gli scopi che si intendono perseguire;
- la dimensione congrua, cioè il fabbricato deve essere proporzionato all'attività produttiva svolta sul fondo.

Tali requisiti sono pregiudizievoli al rilascio della Concessione Edilizia.

La parametrizzazione delle percentuali calcolate per la costruzione di annessi rustici devono comprendere anche l'esistente. Il rapporto di copertura del fondo rustico va calcolato considerando la somma delle superfici lorde di pavimento adibite ad annesso rustico, comprese quelle ubicate al piano interrato.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera, è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso sugli annessi rustici di cui si chiede la concessione edilizia, da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico e di un vincolo di non edificabilità, sul fondo di pertinenza dell'annesso rustico richiesto secondo i limiti fissati dal presente articolo.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi potranno avere un rapporto massimo di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

A servizio dell'allevamento zootecnico-intensivo è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode nei limiti di 600 mc, senza l'obbligo di osservare la distanza qualora sia richiesta almeno l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.

Costruzione di serre.

L'imprenditore agricolo munito dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di cui alla L.R. 12 aprile 1999 n°19 può installare serre fisse, volte esclusivamente alla protezione e copertura delle colture, senza l'obbligo di concessione ed autorizzazione edilizia..

Ogni serra mobile, purché volta alla protezione ed alla forzatura delle colture, può essere installata senza i limiti precedenti e senza l'obbligo di concessione o di autorizzazione edilizia. Resta fermo, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al Dgls 490/99.

Negli altri casi le serre fisse, caratterizzate da fondamenta e/o da strutture murarie fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo rustico

Impianti di acquacoltura.

Sono ammessi impianti di acquacoltura fino ad una percentuale pari al 50% del fondo di proprietà o disponibilità. Tali impianti devono essere giustificati da un'apposita relazione agronomica che dimostri la convenienza tecnica ed economica di tale tipo di allevamento ed il corretto inserimento ambientale.

E' vietata l'asportazione del materiale di scavo che dovrà essere riutilizzato per l'arginatura e la ricomposizione ambientale del luogo.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE.

Nella sottozona "E2" vale quanto previsto per la sottozona "E1", è anche ammesso l'ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico fino a complessivi mc. 800 e nei limiti e condizioni di cui all'art. 7 della vigente L.R. 24/85.

ARTICOLO 16 – SOTTOZONA "E3" AREE DI MEDIA – SCARSA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA

Per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che debbono intendersi come qui integralmente riportate.

Nei fondi rustici, nei quali esiste una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno cinque anni, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc 600, purché:

- a) il fondo sia, già alla data del 31 dicembre 1977, in possesso e/o in detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;
- b) la superficie minima del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dal precedente articolo 15, nei casi di cui ai punti 1,2,3,4,5 e almeno pari a quella minima nei casi di cui ai punti 6 e 7;
- c) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di 1.200 mc e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;
- d) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

Per quanto non precisato nel presente articolo si applica quanto previsto dalla vigente L.R. 24/85.

ARTICOLO 17 – ZONA "E4" art. 10 L.R. 24/85 – BORGHI E CORTI RURALI

Trattasi di aree caratterizzate da preesistenze insediative che possono fungere da centri di servizio per il territorio agricolo circostante.

Ogni nuovo insediamento residenziale dovrà avvenire nel rispetto delle principali caratteristiche tipo morfologiche dell'edificazione rurale.

Nel caso di nuovi insediamenti urbanistici dovrà essere prevista una tipologia insediativa consona alle caratteristiche della zona agricola.

Gli interventi sui fabbricati esistenti e le possibilità edificatorie sono regolate dalle schede specifiche allegate.

Qual'ora nelle schede siano indicate demolizioni di volumi regolarmente assentiti, è concessa la loro trasposizione secondo le indicazioni date.

Per tutti gli interventi valgono le norme già descritte per la "Zona A".

All'interno del perimetro delle zone "E4" nelle zone libere da edificazione dovrà essere predisposto uno specifico progetto del verde che preveda un adeguato numero di piante.

Il progetto dovrà prevedere:

- *il mantenimento di una adeguata superficie a verde limitando al massimo le superfici impermeabili;*
- *le essenze arboree di pregio dovranno essere mantenute e l'inserimento di nuovi elementi dovrà tenere conto delle specie autoctone e specie circostanti;*
- *le recinzioni dovranno essere opportunamente mascherate con l'inserimento di siepi composte da piante autoctone;*
- *dovranno essere previsti filari alberati lungo le strade poderali, periferiche e di accesso, lungo i fossati esterni ed interni alle proprietà.*

Z.T.O. "F" - ATTREZZATURE E IMPIANTI D'INTERESSE GENERALE

Per tutte le zone F, esistenti alla data del 1995, anche se il rapporto max di copertura e gli indici di zona sono stati superati, è comunque ammesso un aumento del 20% sui parametri esistenti.

Zone destinate ad attrezzature e ad impianti di interesse generale.

Il PRG si attua a mezzo di intervento diretto. Sono previste quattro sottozone "Istruzione",

"Interesse comune", "Parco, gioco e sport" e "Parcheggio".

Per "Istruzione", "Interesse comune", "Parco, gioco e sport", "Parcheggio" valgono le prescrizioni seguenti:

- a) distanze dai confini: ml 5,00 e comunque non meno della metà dell'altezza del fabbricato; tale norma di distanza non si applica ai confini di proprietà posti all'interno di una stessa zona F;
- b) distanze tra fabbricati: ml 10,00 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto per pareti finestrate. Nel caso di pareti non finestrate è ammessa l'edificazione sul confine di proprietà.
- c) distanze dalle strade: ml 5,00; 7,50; 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a ml 7,00, tra ml 7,00 e 15,00, e superiore a ml 15,00.

La destinazione specifica delle singole sottozone, nell'ambito degli usi consentiti dai successivi articoli, potrà essere variata senza che ciò costituisca variante al P.R.G., purchè nel rispetto degli standards generali di Piano.

I servizi e gli impianti di interesse comune possono essere realizzati, previa concessione temporanea del diritto di superficie, da privati che si impegnano, mediante concessione, a costruire sull'area pubblica (secondo un progetto conforme alle esigenze comunali) a loro cura e spese, i servizi, che assumono la gestione degli impianti rispettandone i fini sociali, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un uso convenzionato dei servizi da parte del Comune.

Scaduto il termine della concessione temporanea del diritto di superficie, il Comune entra in piena proprietà degli impianti e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

E' pure ammessa la costruzione dei servizi e degli impianti da parte dei privati proprietari dell'area, con i medesimi criteri di cui sopra, previa apposita e specifica convenzione.

ARTICOLO 18 - "F1" ISTRUZIONE

Sono le aree destinate all'istruzione prescolastica e scolastica, alle attrezzature ricreative e sportive connesse e alle abitazioni per il personale di custodia per un volume massimo di 500 mc per struttura.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare l'indice fondiario di 2 mc/mq e il rapporto di copertura massimo pari al 30% della superficie del lotto.

E' fatta salva la normativa statale e regionale vigente in materia di tipologie specifiche di scuola.

ARTICOLO 19 - "F2" INTERESSE COMUNE

Sono le aree destinate alle attività partecipative, amministrative, culturali, sociali, sanitarie, ricreative e quindi per la realizzazione di chiese, opere parrocchiali, edifici pubblici amministrativi ecc.

E' ammessa l'abitazione del custode nell'ambito della struttura edilizia.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare l'indice fondiario di 3 mc/mq e il rapporto di copertura massimo pari al 60% della superficie del lotto.

Relativamente alla zona F25/27 (Casa di riposo), l'Amministrazione comunale può stabilire un indice fondiario maggiore fino ad un massimo di 5mc/mq, con altezza massima di ml 14,00.

ARTICOLO 20 - "F3" PARCO, GIOCO, SPORT

Sono le aree destinate all'assolvimento delle esigenze collegate col tempo libero e quindi per la creazione di impianti sportivi coperti e scoperti e parchi attrezzati.

Fatta salva diversa prescrizione puntuale, è ammessa l'abitazione del custode per un volume massimo di 500 mc per ciascuna struttura, con esclusione delle zone destinate a parco.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare l'indice fondiario di 2 mc/mq, il rapporto di copertura massimo pari al 20%.

E' ammessa la realizzazione di un punto ristoro.

ARTICOLO 21 - "F4" PARCHEGGIO

Sono le aree destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggio a livello urbano, secondo i rapporti di cui alla L.R. n° 61/'85.

I parcheggi a livello stradale dovranno essere completati ponendo a dimora piante nella misura di almeno una ogni 40 mq di parcheggio.

Le superfici dei parcheggi devono essere permeabili.

ARTICOLO 23 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

Sono le aree elencate nell'art. 27 della L.R. n° 61/'85 le cui disposizioni vanno applicate obbligatoriamente solo per le aree poste all'esterno del centro edificato, salvo disposizioni diverse previste nelle tavole del PRG.

All'interno del centro abitato si applica quanto disposto dal PRG e pertanto le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili, ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Tali aree sono così distinte:

- **Fascia di rispetto del cimitero**, nella misura indicata nei rispettivi decreti di vincolo vigenti.
- **Fasce ai lati delle strade** comunali, provinciali, statali, per la larghezza stabilita dal Codice della strada, salvo quanto più in dettaglio stabilito nelle tavole costituenti il PRG
Nel caso di nuove strade previste dal P.R.G., l'Amministrazione, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, ha facoltà di modificare le zone di rispetto stradale adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal D.P.M. 1404/'68, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.
- **Fasce a lato dei corsi d'acqua** per la larghezza stabilita al punto 6 lettera b) dell'art. 27 della L.R. n°61/'85 nei tratti individuati con apposito retin o nelle tavole di PRG. Inoltre sono protette le fasce a lato dei corsi d'acqua demaniali, o privati ma con gestione consortile delle acque, per una larghezza di ml 10,00 e le fasce a lato dei corsi d'acqua privati, per una fascia di ml 5,00.
- **Fasce di rispetto d'impianti tecnologici** (elettrdotto, metanodotto, ecc.), per la larghezza stabilita dai relativi decreti di vincolo.
Sono fatte salve eventuali deroghe concesse dall'Ente proprietario o di gestione del corso d'acqua.
Nel caso di corsi d'acqua tombati ed interrati con appositi manufatti, la distanza minima potrà essere pari a ml 5,00 misurati a partire dalla parte più esterna del manufatto stesso.
Per gli edifici esistenti di cui vengono documentate necessità di ordine igienico sanitario o tecnologico connesse con la realizzazione dei relativi impianti anche termosantari e per interventi protettivi di risanamento (intercapedini o simili) o la costruzione di autorimessa, è ammesso per una sola volta nell'arco di validità del P.R.G. l'ampliamento nella misura di 45 mc a condizione che tale ampliamento non sopravvanti l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 7 della L.R. n°24/'85.
La demolizione e ricostruzione in area adiacente è ammessa nei casi ed alle condizioni previste dal terzultimo comma dell'art. 27 L.R. n° 61/'85.
La destinazione d'uso per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto deve essere di tipo residenziale oppure residenziale-agricola compresi i relativi annessi rustici, fatte salve le destinazioni d'uso anche diverse in essere alla data di adozione del PRG

L'edificabilità nelle singole zone di tutela e fasce di rispetto è la seguente:

Rispetto cimiteriale

Nelle aree di rispetto cimiteriale è ammessa la costruzione a titolo precario di chioschi per la vendita di fiori aventi la dimensione massima di mq 30 ed altezza di ml 3,50.

I suddetti fabbricati (chioschi) dovranno avere esclusivamente carattere precario e pertanto dovranno essere di facile rimozione e realizzati con tipologia e materiali rispettosi del luogo.

Nei fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

Si confermano le zone di rispetto come da decreti vigenti.

Rispetto stradale

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la

distribuzione di carburante oltre alle opere di urbanizzazione a raso che non prevedano cioè costruzioni sopra o sotto il suolo.

Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) (esclusa la demolizione e ricostruzione se non ai sensi dell'art. 7 della L.R. 24/85) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonchè quanto precedentemente disposto a carattere generale dal presente articolo, previo parere favorevole di deroga dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Rispetto dei corsi d'acqua

Nelle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) b) c) d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonchè quanto precedentemente disposto a carattere generale dal presente articolo, previo parere favorevole di deroga dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Rispetto tecnologico

Nelle fasce di rispetto tecnologico sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade di accesso, parchi a verde naturale e attrezzato.

Nelle tavole di Piano sono riportate a titolo ricognitivo le fasce di rispetto dagli elettrodotti: trovano comunque applicazione le disposizioni della legge 22 febbraio 2001 n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici), e del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 8 luglio 2003 per quanto riguarda i valori soglia per le emissioni elettromagnetiche e le definizioni.

Nelle fasce di rispetto dai punti di presa dell'acquedotto (mt. 200) sono vietate le attività indicate all'art. 5.5 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 258 e s.m.i.

ARTICOLO 23 bis - VIABILITA' DI PROGETTO

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

Esse indicano, dove necessario, l'intera area dove sarà ricavata la viabilità e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria.

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole di P.R.G. possono essere precisate o integrate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di strumento urbanistico attuativo senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Corridoio Variante SP 46 – (tratto Via Monte Grappa – confine comunale con Isola Vicentina, collegamento variante Sp 46 con località Botteghino)

Nelle tavole di Piano è riportato il "corridoio di tutela" entro il quale sarà realizzata la variante alla SP 46 nel tratto compreso tra Via Monte Grappa e il confine comunale con Isola Vicentina nonché il collegamento tra la variante Sp 46 e la località Botteghino, al fine di non pregiudicarne l'attuazione. La fascia di rispetto individuata comprendente le opere stradali (desunte dalla proposta progettuale) ha la profondità prevista dall'art. 26 e segg. del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 per le strade extraurbane principali (tipo B) pari a 40 metri nelle zone agricole e 30 metri precauzionali nelle zone di trasformazione.

In caso di modificazioni al tracciato viario, in relazione a fasi successive di progettazione, approvate dall'Ente competente o risultanti da accordi o intese tra l'Ente competente e gli enti locali coinvolti, la salvaguardia degli interventi (art. 27 Norme Tecniche PTCP) si riferisce alle aree interessate dalla nuova ipotesi progettuale e implica obbligo per il Comune di adottare la corrispondente variante. Sino all'approvazione della variante urbanistica relativa alla variante alla SP 46 e comunque fino all'approvazione del relativo progetto definitivo da parte degli organi competenti, ogni nuovo intervento ricadente nel corridoio di tutela comprese le opere di urbanizzazione previste dagli strumenti urbanistici attuativi dovranno ottenere il preventivo parere favorevole vincolante della Provincia al fine di non pregiudicare la realizzabilità per l'opera, accettandone esplicitamente le soluzioni progettuali previste sia dal punto di vista statico che idrogeologico, così come meglio descritte in appositi allegati grafici facenti parte integrante degli atti d'obbligo.

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno verificare la funzionalità dello schema proposto, in particolare dei punti di raccordo con la rete esistente ed eventuali variazioni dovranno essere preventivamente concordate con il Comune.

Per la fascia di rispetto stradale indicata in cartografia si richiama il rispetto degli articoli dal 25 al 28 del D.P.R. n. 495/1992"

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ARTICOLO 24 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALLA EDIFICABILITA'

Qualora un'area risulti compresa in zone aventi indice diverso, sarà ad essa attribuito un i.f. pari agli indici spettanti alle singole porzioni di aree in proporzione alla loro superficie ricadente in zone a diverso indice. Devono essere comunque rispettate le norme relative alle singole zone.

Nelle zone vicine a pubbliche installazioni e nelle zone interessate da linee elettriche ad alta tensione, devono essere osservate le norme previste dalle Leggi, relative a distanze ed altezze.

E' tollerata la costruzione di cinte sul confine del suolo pubblico quando esse vengano costruite in materiali stabiliti. Fuori del perimetro delle aree zonizzate debbono osservarsi nella edificazione le distanze minime a protezione del nastro stradale, dei corsi d'acqua, ecc., misurato a partire dal piede dell'eventuale scarpata

Nelle aree inedificate soggette ad intervento diretto le distanze tra i confini possono essere derogate purchè tra i privati confinanti sia sottoscritto atto di servitù "altius non tollendi" e "non aedificandi", registrato e sottoscritto nel quale vengono precisate le distanze che dovranno mantenere gli edifici interessati, fermi restando i limiti di cui al precedente articolo 6.

Ai sensi del 5° comma dell'art. 80 della L.R.V. 61/ 1985 e della L.R.V. 21/'96, è consentita la limitata deroga alle presenti norme per aumenti di volume o diminuzione delle distanze dai confini o tra fabbricati, relativamente a documentate esigenze di miglioramento delle caratteristiche termiche e/o acustiche, o di recupero di gravi condizioni di degrado, comportanti opere da eseguirsi necessariamente all'esterno dei fabbricati, fino ad uno spessore massimo di cm 15.

Tutte le costruzioni accessorie esistenti a carattere precario e/o con caratteristiche di superfetazione, anche se condonate, dovranno essere regolarizzate con accorpamento in sede di intervento edilizio, con la sola esclusione delle opere di manutenzione ordinaria.

ARTICOLO 25 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL PRG

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G., purchè rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di PRG

Sono autorizzati i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione ai sensi dell'art. 31 della L. 457/'78.

In caso di richiesta di altri interventi edilizi, questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del PRG.

ARTICOLO 30 - INDAGINI GEOLOGICHE

Su tutto il territorio vanno osservate le norme del D.M. 11.3.1988 per verificare le caratteristiche geologiche e geotecniche.

ARTICOLO 31 - VINCOLI DA CONCESSIONI EDILIZIE GIA' RILASCIATE

I vincoli di inedificabilità, derivanti da concessioni edilizie già rilasciate, relative alle zone agricole rimangono confermati secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge Regionale n° 24/1985, salvo che il PRG non preveda una diversa destinazione per dette zone.

ARTICOLO 32 – DEROGHE

L'Amministrazione Comunale, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del P.R.G., limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi e con le modalità previste dall'art. 80 della L.R. n° 61/1985.

ARTICOLO 34 - ABROGAZIONE PRECEDENTE PRG

Il presente PRG annulla e sostituisce il PRG vigente a decorrere dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore.

APPENDICE

Prescrizioni di cui alla D.G.R. Veneto n. 3370 del 22.11.2002
(*approvazione variante n. 11 al P.R.G.*)

Prescrizioni di cui alla D.G.R. Veneto n. 2855 del 18.09.2003 e
n. 2274 del 23.07.2004
(*approvazione variante n. 13 al P.R.G.*)

Prescrizioni di cui alla D.G.R. Veneto n. 2918 del 18/09/2007 e
n. 3875 del 09/12/2008
(*approvazione variante n. 18 al P.R.G.*)

Prescrizioni di cui alla D.G.R. Veneto n. 2027 del 03/07/2007
(*approvazione variante n. 22 al P.R.G.*)

Prescrizioni di cui alla D.G.R. Veneto n. 3129 del 20/10/2009
(*approvazione variante n. 23 al P.R.G.*)

Prescrizioni di cui alla D.C.C. n. 17 del 05/04/2006
(*approvazione variante n. 27 al P.R.G.*)

Prescrizioni di cui alla D.C.C. n. 25 del 15/07/2008
(*approvazione variante n. 28 al P.R.G.*)

Zone Residenziali (A, B, C)

LOCALITÀ CAPOLUOGO



Z.t.o.	Rif.	Prescrizione
A/3	1	Si prescrive che la corte ricavata sia tutta aperta, con l'eliminazione dei due corpi fronte strada con vetrine destinati originariamente a garage e laboratorio.
	2	Per la "casetta rossa" è concesso il solo adeguamento dell'altezza, piano terra ml. 2,70, piano primo mansardato con altezza massima alla linea di gronda di ml. 1,80. Le attuali falde decentrate dovranno permanere, salvo l'innalzamento come sopra esposto.
	3	Il corpo a ovest, fronteggiante la roggia, dovrà avere massimo tre piani di cui il secondo mansardato, altezza massima alla linea di gronda di ml. 1,80, con copertura a due falde a timpano. Le coperture in generale dovranno essere a timpano, due falde, con l'esclusione di padiglioni, di copertura piana e/o di falda unica.

LOCALITÀ CAPOLUOGO



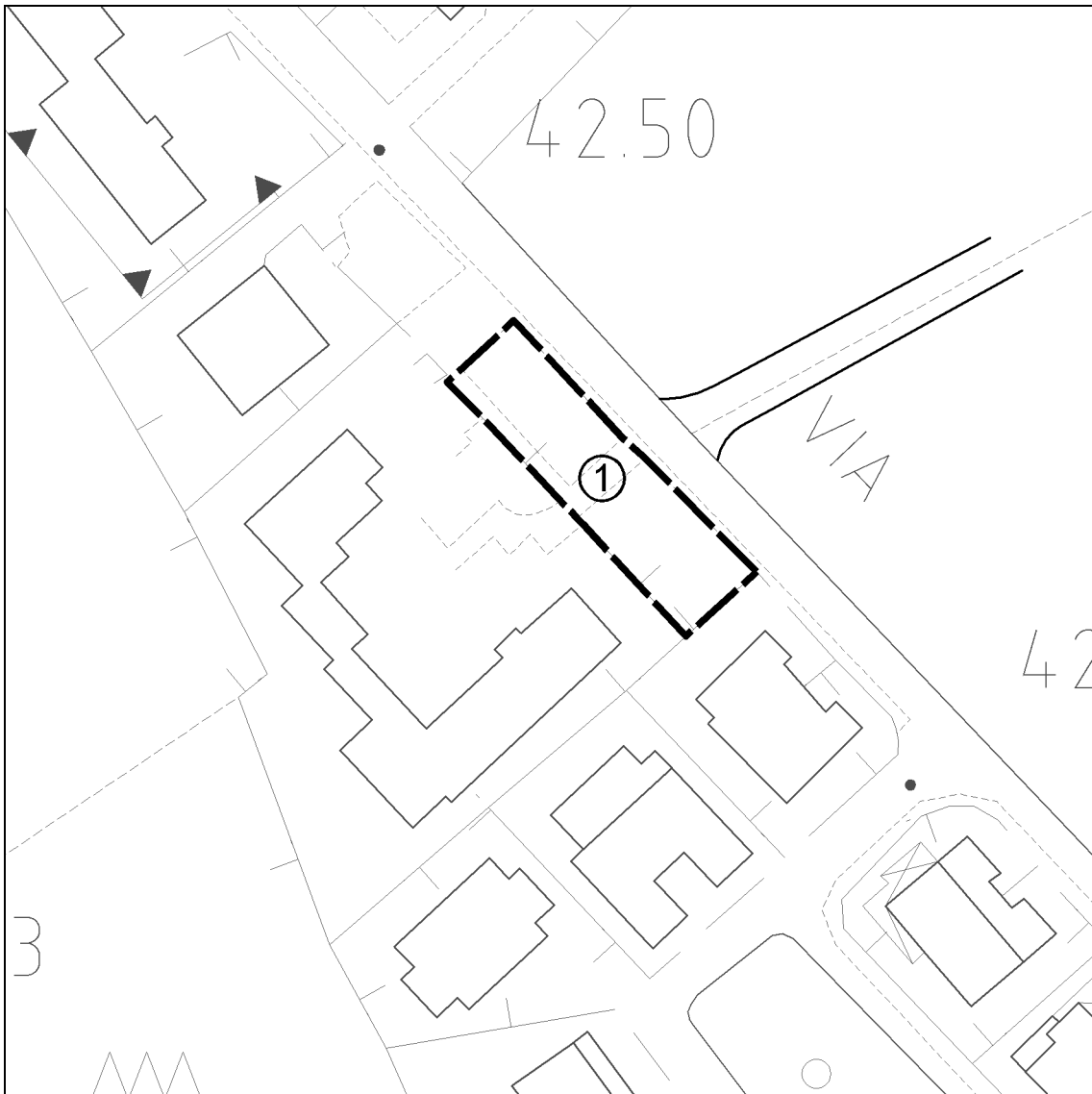
Z.t.o.	Rif.	Prescrizione
A/3	1	Si prescrive che la tipologia sia quella classica tipica della zona, come pure i materiali che dovranno essere quelli tradizionali. Le coperture dovranno essere a timpano, a due falde, con esclusione di padiglioni, di coperture piane e/o a falda unica.
	P	Parcheggio ad uso pubblico.

LOCALITÀ CAPOLUOGO



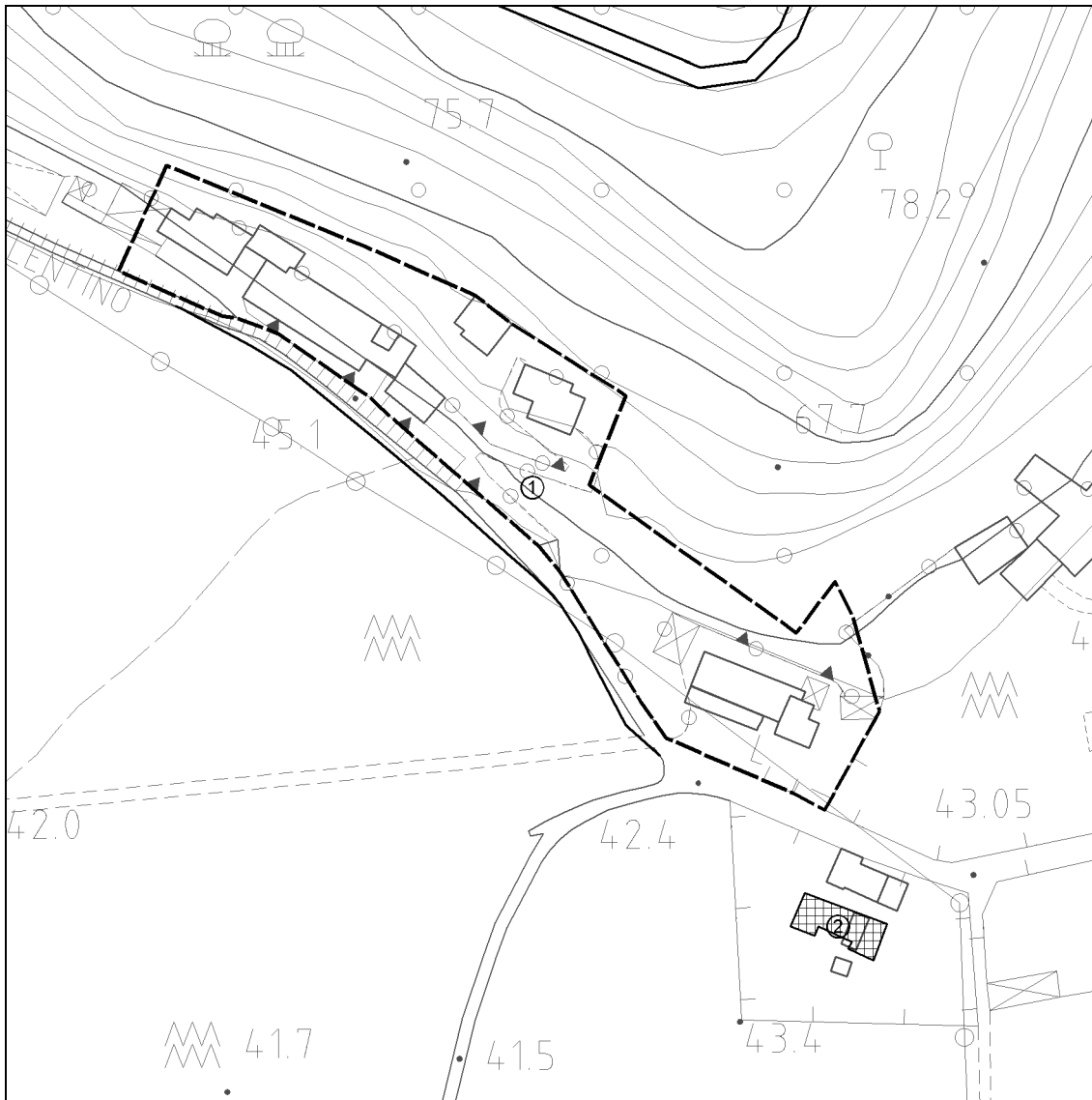
Z.t.o.	Rif.	Prescrizione
A/3	1	Il secondo piano dovrà essere mansardato al fine che l'edificio previsto non superi le altezze degli edifici contermini.
	2	Il numero dei piani dovrà essere di due, piano terra e piano primo; la copertura dovrà essere ribassata di almeno cm. 50 rispetto a quella dell'edificio principale.

LOCALITÀ CAPOLUOGO



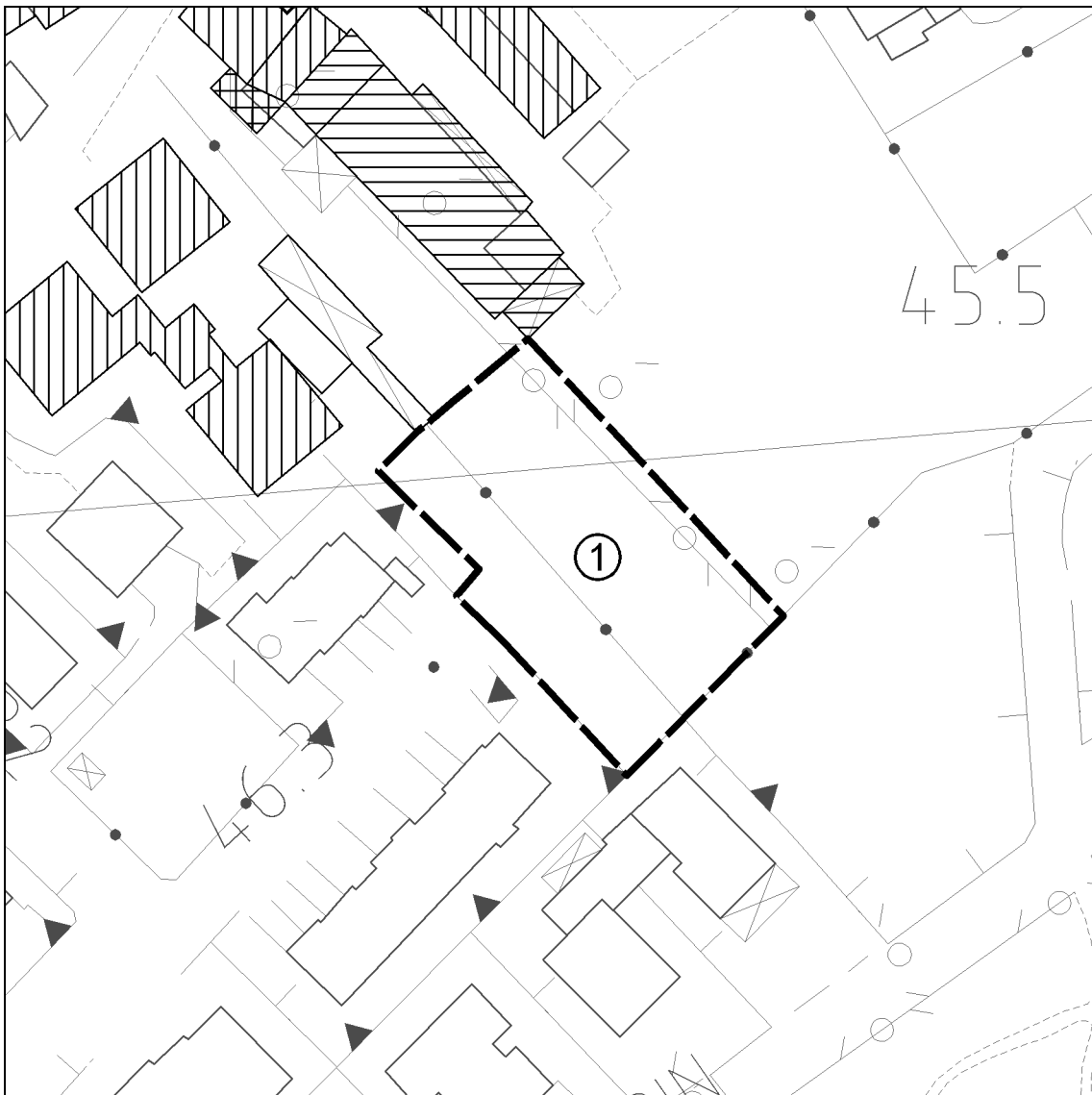
Z.t.o.	Rif.	Prescrizione
C1/36	1	Si prescrive che al momento della realizzazione delle nuove recinzioni delle aree, in prossimità dell'accesso carrai, sia lasciato uno spazio libero destinato a parcheggio (computabile ai fini della L. 122/89), che rimarrà sempre in proprietà privata.

LOCALITÀ CAPOLUOGO



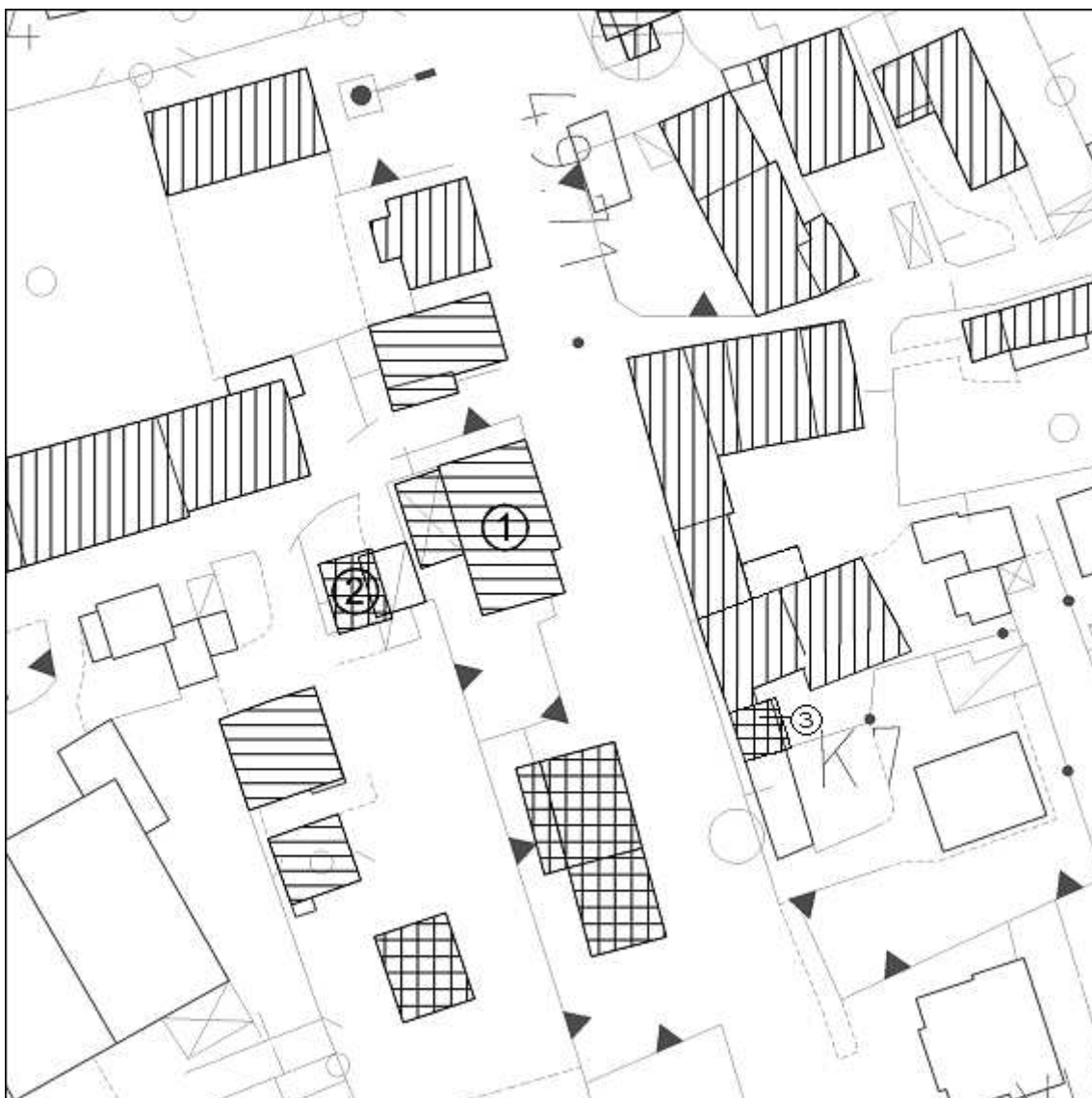
Z.t.o.	Rif.	Prescrizione
C1/97	1	Per la zona dovrà essere predisposto un Piano di Recupero atto a salvaguardare gli edifici di valore e riconformare quelli in contrasto con l'ambiente e gli esistenti, con la sola conferma dell'esistente, con l'esclusione di manomissione delle aree, sbancamenti, ecc...
A/1	2	Il rilascio del permesso di costruire per la nuova edificazione prevista è subordinato alla demolizione del fabbricato lungo strada e la tipologia ed i materiali siano tipici del centro storico.

LOCALITÀ CAPOLUOGO



Z.t.o.	Rif.	Prescrizione
B2/15	1	In caso di nuove edificazioni dovranno essere individuati standards a parcheggio da cedere o vincolare ad uso pubblico secondo le modalità indicate dall'art. 25 della L.R. n. 61/85.

LOCALITÀ MOTTA



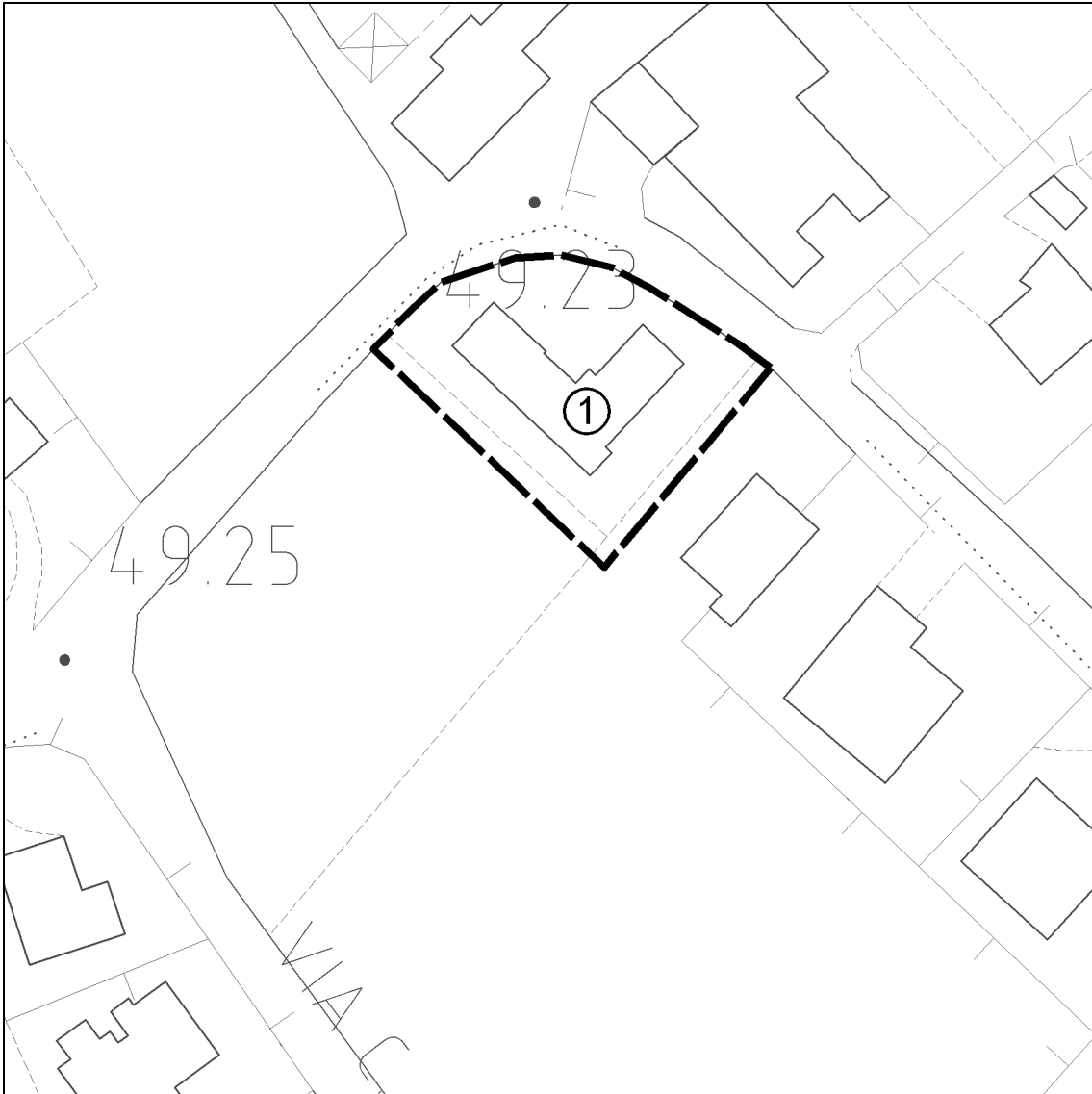
Z.t.o.	Rif.	Prescrizione
A/4	1	La sopraelevazione dell'edificio dovrà prevedere l'ultimo piano mansardato.
	2	La copertura dovrà essere a due falde. La tipologia dovrà essere tipica tradizionale e inserita armonicamente con l'intorno. L'edificio dovrà essere legittimo o legittimato, previo parere del Genio Civile e/o del Consorzio competente per territorio.
	3	Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali tipologiche e architettoniche nonché, dovrà essere posto particolare rilievo alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nel contesto storico esistente.

LOCALITÀ MOTTA



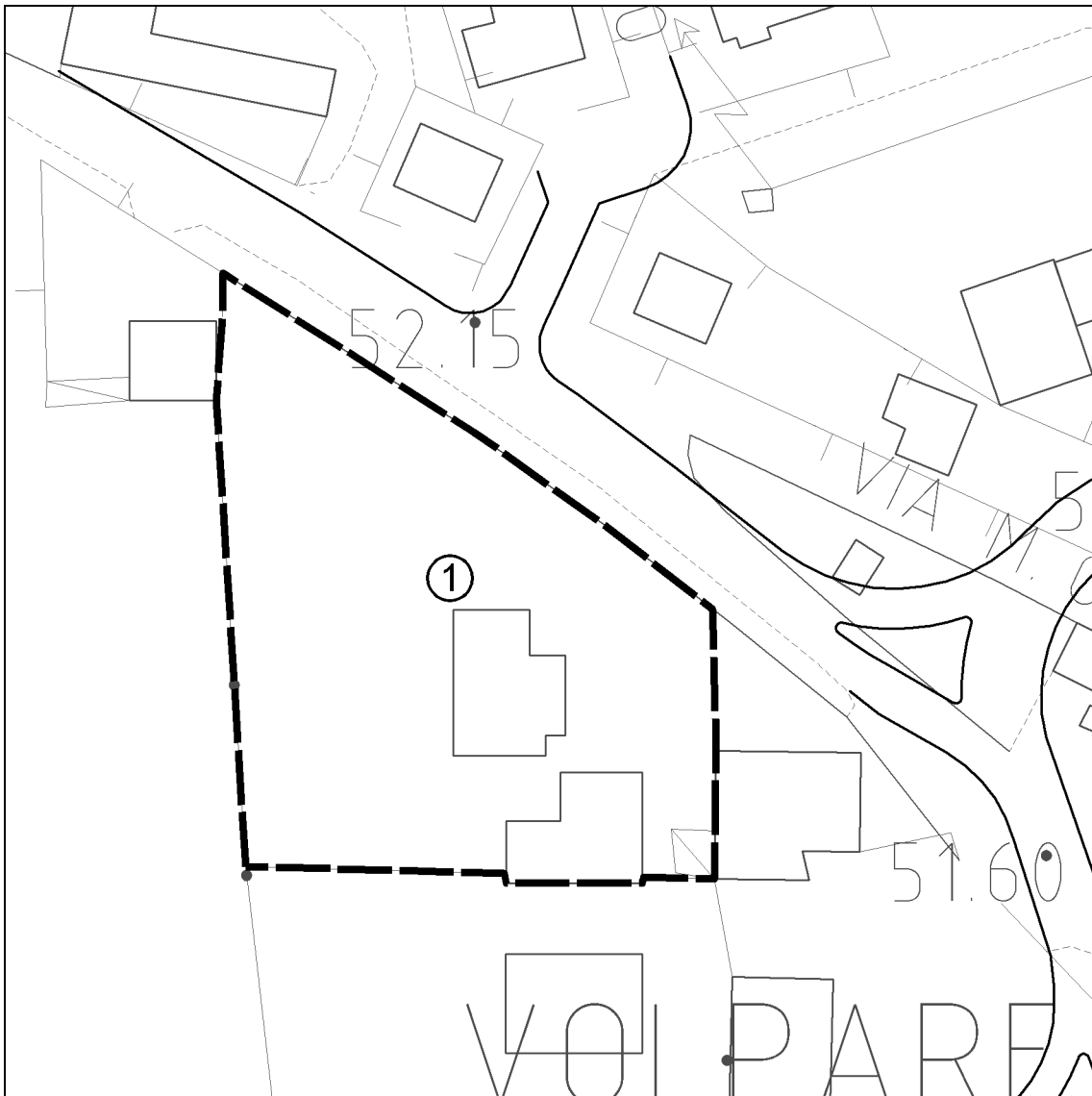
Z.t.o.	Rif.	Prescrizione
C1/65	1	<p>Si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che il distacco fra gli edifici sia minimo di ml. 10,00; - in sede di rilascio del permesso di Costruire o D.I.A. dovrà essere svolto un preciso controllo per verificare che il saldo edificatorio derivi dalla differenza tra il volume edificato ed il volume massimo edificabile dell'area perimetrata.

LOCALITÀ MOTTA



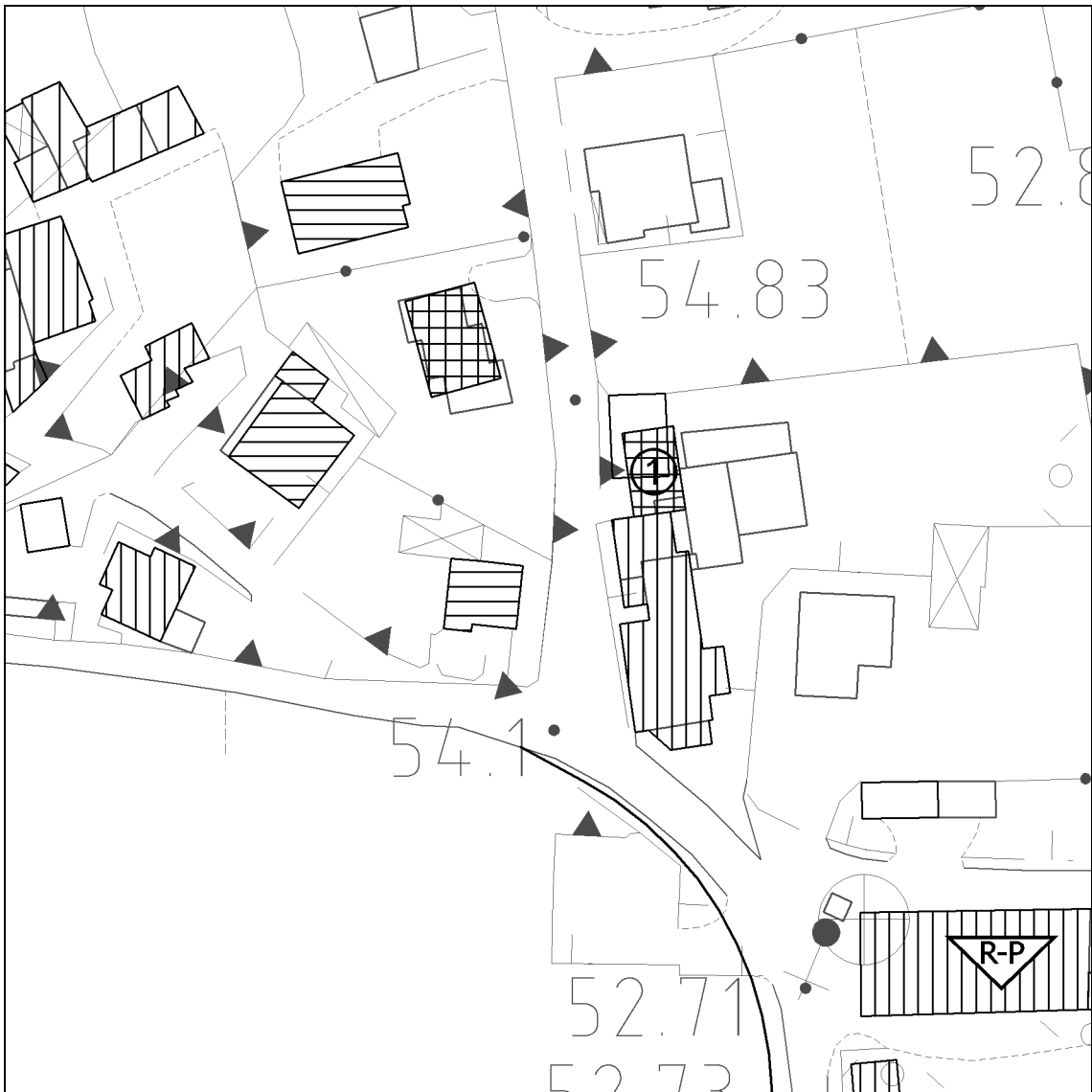
Z.t.o.	Rif.	Prescrizione
C1/67	1	Si prescrive che sul lotto in curva di via Prezzi sia previsto un arretramento al fine di ricavare una viabilità conformemente alla normativa vigente.

LOCALITÀ MOTTA



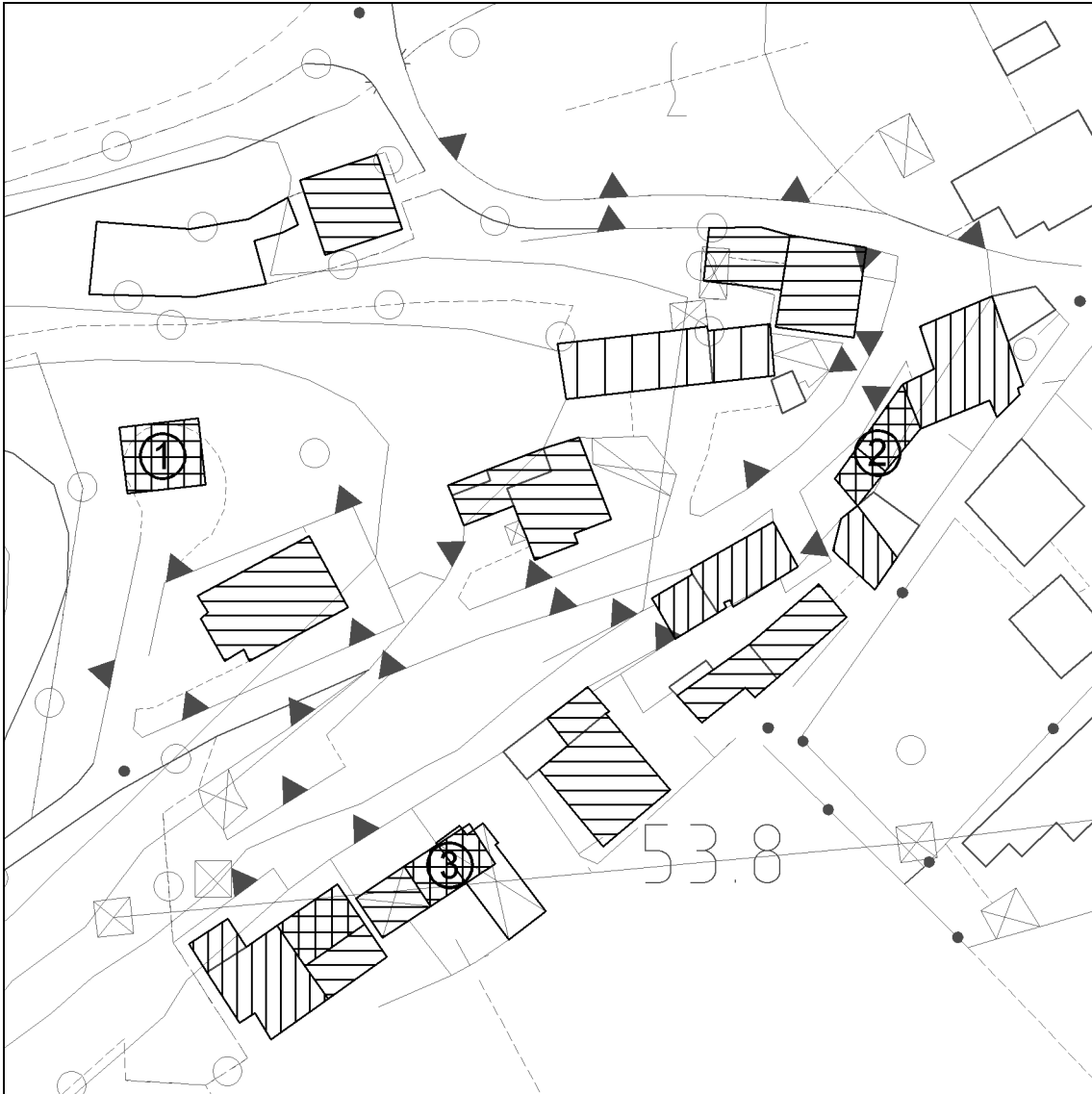
Z.t.o.	Rif.	Prescrizione
C1/68	1	Non deve essere aperto alcun nuovo accesso sul fronte nord, potrà e dovrà essere utilizzato l'accesso esistente utilizzato per gli edifici posti a est dell'area in argomento.

LOCALITÀ PILASTRO



Z.t.o.	Rif.	Prescrizione
A/5	1	Si prescrive che vengano opportunamente studiate le falde degli edifici, cercando, la dove possibile, di eliminare le diverse falde esistenti, proponendo coperture classiche a timpano a due falde.

LOCALITÀ SAN ZENO



Z.t.o.	Rif.	Prescrizione
A/6	1	L'edificio deve inserirsi nel contesto e devono essere eliminate le superfetazioni presenti nel luogo.
	2	La copertura dell'edificio dovrà essere a due falde e non piana, con le stesse pendenze dell'edificio a cui si accosta. Dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e la tipologia dovrà essere in sintonia con quella caratteristica della zona. Devono essere eliminate le superfetazioni presenti nel luogo.
	3	Si prescrive che la copertura dell'edificio abbia le stesse falde e pendenze dell'edificio a cui si accosta; la sagoma del nuovo edificio dovrà avere la stessa profondità di quello esistente.

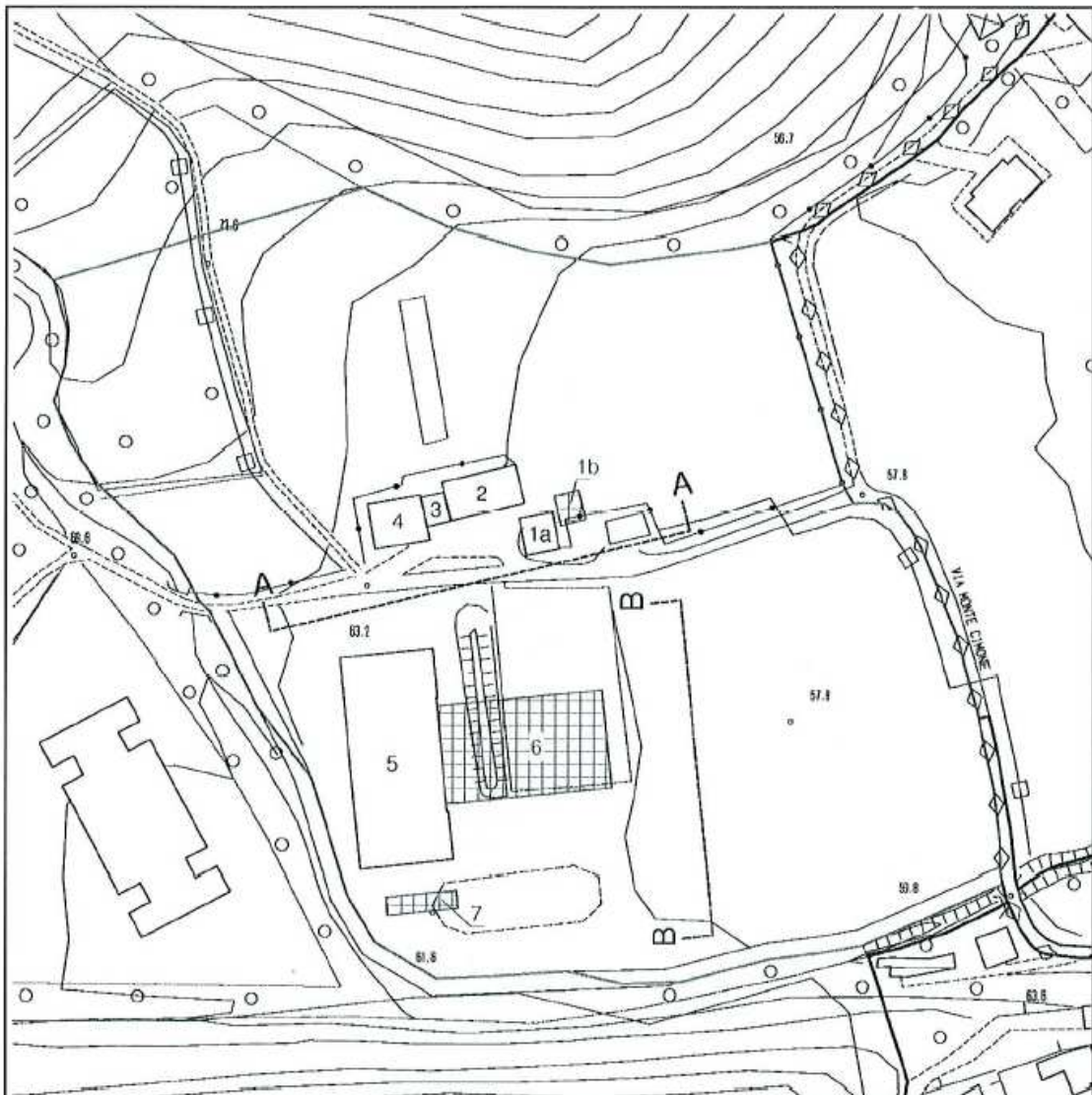
Zone Produttive (D)

Z.t.o.	Prescrizione
D1/4	Area soggetta a convenzione urbanistica: dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, non potranno essere ammesse recinzioni che contrastino con l'aspetto paesaggistico-ambientale dell'area attraversata dal torrente Orolo.
D2/6	Sono possibilmente esclusi accessi carrai dalla bretella nord-sud che by-passa la frazione di Motta. Eventuali nuove aperture dovranno essere preventivamente concordate con l'ente titolare della S.P. n. 46. La zona è soggetta a piano attuativo assieme alle z.t.o. D1/9.
D3/1	Considerato che l'area viene a trovarsi come "portale" d'ingresso di Costabissara, dovrà essere posta particolare attenzione alle soluzioni urbanistico-architettoniche di inserimento del nuovo complesso che avrà un'unica soluzione architettonica. Al fine di un rispettoso inserimento nell'ambiente circostante sia predisposto, prima della redazione dello strumento attuativo al quale l'area è assoggettata, uno studio preliminare complessivo esteso alle zone D1/7, D1/8, D2/4, D2/3, F67/71, B2/9 e C1/58 al fine di valutare delle soluzioni ottimali secondo quanto sopra citato.
D3/2	Sono possibilmente esclusi accessi carrai dalla bretella nord-sud che by-passa la frazione di Motta. Eventuali nuove aperture dovranno essere preventivamente concordate con l'ente titolare della S.P. n. 46. La zona è soggetta a piano attuativo assieme alle z.t.o. C2/27 e C2/29.
D3/3	Sono possibilmente esclusi accessi carrai dalla bretella nord-sud che by-passa la frazione di Motta. Eventuali nuove aperture dovranno essere preventivamente concordate con l'ente titolare della S.P. n. 46. La zona è soggetta a piano attuativo assieme alle z.t.o. D2/6.

Zone a Servizi (F)

Z.t.o.	Prescrizione
F62/93	Zona pesca sportiva: sono escluse edificazioni di qualsiasi tipo.
F104/90	In sede di attuazione degli interventi sia garantita, mediante idonea convenzione, la fruizione pubblica degli impianti

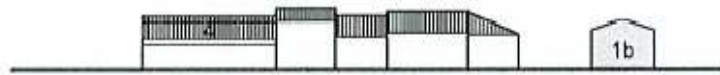
Z.t.o.: F104/90 (Maneggio)



Edificio:	Destinazioni attuali:	Modalità di intervento nei singoli edifici:	Destinazioni ammesse:
1a+1b	Stalla	a) Demolizione= b) Nuovo volume m ³ 500+h. 6,00m	Residenza custode
2	Residenza	Interventi manutentivi o Restauro	Residenza
3	Stalla	Sostituzione edilizia	Attività ricettiva
4	Stalla	Sostituzione edilizia – h. media 6,50m	Attività ricettiva
5	Scuderie, maneggio ed annessi	Ristrutturazione edilizia	Scuderie, maneggio ed annessi
6	Indicazione progettuale	Nuovo volume m ³ 12.350+h. 4,80/8,60m	Galoppatoio coperto
7	Indicazione progettuale	Nuovo volume m ³ 450+h. media 3,20m	Stalla

Negli interventi previsti per il complesso edilizio più antico (corpi n. 2 e n. 3) e per la nuova costruzione si dovranno utilizzare materiali locali già presenti (pietra, legno e laterizi). Per il corpo n. 2 deve essere mantenuta l'attuale configurazione di volume aperto con scala e ballatoio.

Ogni singolo edificio, così come numerato, costituisce unità minima di intervento; la suddivisione indicata nell'ambito di un unico edificio complesso dovrà essere verificata con il rilievo dello stato di fatto.



Profilo A-A 1:1000



Profilo B-B 1:1000