



COMUNE DI VICENZA



COPIA

ALLEGATO ALLA DELIB. CONS.  
N. 49 DEL 11 LUG. 2002

IL PRESIDENTE  
F.to GENNARELLI

IL SEGRETARIO GEN.  
ZACARIÀ

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO TERRITORIO  
F.to arch. Lorella Bressanello

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICO  
F.to arch. Franco Zanella

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Consiglio Comunale con deliberazioni del 27/28 luglio 1979, n. 186 e del 29/30 ottobre 1979, n. 251 adottò la Variante Generale al Piano Regolatore Generale.

Nella stessa seduta con provvedimenti n. 187 e n. 188 furono approvati anche il "Piano Servizi per la Residenza" e il "Piano per le Zone Rurali" quali strumenti di studio e di analisi a supporto ed a maggior specificazione dei contenuti e degli obiettivi della Variante Generale al P.R.G.

La Giunta Regionale con deliberazione del 14 giugno 1983, n. 3153 approvò la Variante Generale al P.R.G. comprensiva anche delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il provvedimento regionale venne pubblicato nel B.U.R. del 5 agosto 1983, n. 36 e conseguentemente la Variante Generale al P.R.G. è entrata in vigore il 20 agosto 1983.

Il Consiglio Comunale con deliberazione del 26/27 marzo 1985, n. 5302/97 ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale.

Il Consiglio Comunale con deliberazione del 16 dicembre 1986, n. 29236/256 ha inoltre apportato le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione al P.R.G. a seguito dell'entrata in vigore della legge regionale del 5 marzo 1985, n. 24 (la deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 14 della legge regionale del 5 marzo 1985, n. 24).

La Giunta Regionale con deliberazione del 6 ottobre 1987, n. 5771 pubblicata nel B.U.R. del 13 novembre 1987, n. 66 ha approvato una variante alle norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di modo che è stato introdotto il punto 3/bis dell'art. 25.

La Giunta Regionale con deliberazioni del 27 aprile 1989, n. 2354, pubblicata nel B.U.R. il 9 giugno 1989, n. 32 e del 19 settembre 1989, n. 5190 pubblicata nel B.U.R. del 3 novembre 1989, n. 61 ha approvato la variante al Piano Regolatore Generale adottata dal Consiglio Comunale nel marzo 1985.

La Giunta Municipale con deliberazione del 7 dicembre 1989, n. 24083/3657 ha approvato un provvedimento ricognitivo degli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale a seguito dei sopraccitati provvedimenti della Giunta Regionale ivi compresa la stesura degli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione modificati, di modo che il testo completo delle Norme risulta essere riportato nel testo seguente.

Adozione di una variante al P.R.G. per l'adeguamento del Piano Servizi e della viabilità. Adottati con delib. C.C. del 16 marzo 1990, n. 82. Controdedotto con delib. del C.C. del 25 maggio 1992, n. 52.

Inviata alla Regione Veneto il 18 giugno 1992.

Esaminata dalla C.T.R. il 30 giugno 1993, arg. n. 475. Approvata con modifiche d'ufficio con delib. G.R.V. del 22 febbraio 1994, n. 760. La G.R.V. ha risposto alla sospensione del Commissario del Governo con delib. del 19 aprile 1994, n. 1687.

Pubblicata nel B.U.R. del 31 maggio 1994, n. 45.

Entrata in vigore il 15 giugno 1994.

Approvazione del progetto per la realizzazione della pista ciclabile delle Maddalene dell'importo di L. 500.000.000 in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 1, legge 3 gennaio 1978, n. 1.

Adottata con delib. C.C. del 23 novembre 1993, n. 131

Inviata alla Regione Veneto il 07 febbraio 1994.

Approvata con delib. G.R.V. del 9 agosto 1994, n. 3840.



Publicata nel B.U.R. del 30 settembre 1994, n. 83.  
Entrata in vigore il 14 ottobre 1994.

Approvazione del progetto per la costruzione di una pista ciclabile tra Laghetto e Polegge dell'importo di L. 500.000.000 in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 1, legge 3 gennaio 1978, n. 1.

Adottata con delib. C.C. del 19 dicembre 1994, n. 151  
Inviata alla Regione Veneto il 10 aprile 1995.

Approvata con delib. G.R.V. del 9 novembre 1996, n. 5733.

Publicata nel B.U.R. 4 del 26 dicembre 1995, n. 11.

Entrata in vigore il 10 gennaio 1996.

Approvazione del progetto per la costruzione di una pista ciclabile Stanga - Vicenza est dell'importo di L. 80.000.000 in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 1, legge 3 gennaio 1978, n. 1.

Adottata con delib. C.C. del 7 marzo 1995, n. 53.

Approvata con delib. G.R.V. del 9 novembre 1996, n. 5733.

Publicata nel B.U.R. del 26 dicembre 1995, n. 114.

Entrata in vigore il 10 gennaio 1996.

Adozione del regolamento edilizio per la disciplina della salvaguardia e della formazione del verde .

Adottato con delib. C.C. del 13 marzo 1995, n. 93:

Inviato alla Regione Veneto il 5 giugno 1995.

Esaminato dalla C.T.R. il 20 settembre 1996 con parere favorevole n. 165. Approvata con delib. G.R.V. del 9 gennaio 1996, n. 27.

Publicato nel B.U.R. del 15 marzo 1996, n. 26.

Entrato in vigore il 31 marzo 1996.

Variante al P.R.G. dell'area sita in Vicenza Est (nuova sede A.I.M.).

Adottata con delib. C.C. del 13 marzo 1995, n. 100.

Inviata alla Regione Veneto il 5 giugno 1995.

Esaminata dalla C.T.R. il 29 novembre 1995 con parere n. 452.

Approvata con delib. G.R.V. del 14 marzo 1996, n. 982.

Entrata in vigore il 23 maggio 1996.

Variante al P.R.G. in località Anconetta.

Adottata con delib. C.C. del 8 marzo 1995, n. 69.

Inviata alla Regione Veneto il 5 giugno 1995.

Esaminata dalla C.T.R. il 7 novembre 1995 con parere favorevole n. 199.

Approvata con delib. G.R.V. del 14 marzo 1996, n. 983.

Publicata nel B.U.R. del 21 maggio 1996, n. 48.

Entrata in vigore il 6 giugno 1996.

Variante delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

Adottata con delib. del C.C. del 22 luglio 1994, n. 92.

Controdedotto alle osservazioni con delib. di C.C. del 2 marzo 1995, n. 39.

Inviata alla Regione Veneto 11 aprile 1995.

Esaminata in C.T.R. il 14 febbraio 1996 con parere n. 45.

Approvata con modifiche d'ufficio dalla G.R.V. con delib. del 9 luglio 1996, n. 3075.

Publicata nel B.U.R. del 23 agosto 1996, n.76.

Entrata in vigore il 7 settembre 1996.

Variante al P.R.G. relativa al territorio rurale ai sensi della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 e legge regionale 11 marzo 1986, n. 9.

Adottata con delib. del C.C. del 21 settembre 1994, n. 100.

Controdedotto con delib. C.C. del 13 marzo 1995, n. 83.

Inviata alla Regione Veneto il 4 luglio 1995.

Esaminata dalla C.T.R. nelle sedute del 6 novembre 1996, arg. n.361 e del 15 gennaio 1997, arg. n.10.

Approvata con modifiche d'ufficio dalla G.R.V. con provvedimento del 10 giugno 1997, n. 2103.

Pubblicata nel B.U.R. del 4 luglio 1997, n. 54.

Entrata in vigore il 20 luglio 1997.

Variante al P.R.G. per la tangenziale Sud.

Approvata nella conferenza di servizi indetta dal Ministero dei L.L.P.P. del 1 luglio 1997.

Variante al P.R.G. relativa a due aree dislocate una lungo la SS. 248 Marosticana e l'altra lungo Via F.lli Bandiera.

Adottata con delib. del C.C. del 21 settembre 1994, n. 99.

Controdedotto con delib. del C.C. del 13 marzo 1995, n. 84.

Inviata alla Regione Veneto il 4 luglio 1995.

Esaminata dalla C.T.R. nella seduta del 7 febbraio 1996, arg. n. 43: la C.T.R. ha ritenuto di dover sospendere l'esame della variante in quanto le due aree ricadono nell'ambito del "progetto speciale dell'Astichello".

Con delib. di G.C. è stato adottato il "Progetto Speciale Astichello".

La C.T.R. ha pertanto riesaminato la Variante in data 1 luglio 1998, arg. n. 245.

La Variante è stata quindi approvata, con modifiche d'ufficio, con provvedimento G.R.V. del 3 novembre 1998, n. 4054.

Pubblicata nel B.U.R. del 27 novembre 1998, n. 106.

Entrata in vigore il 12 dicembre 1998.

Variante al P.R.G. relativa al P.P.5. (corso S.S. Felicie e Fortunato)

Adottata con delib. C.C. del 13 marzo 1995, n. 82.

Controdedotto con delib. C.C. del 26 marzo 1996, n. 25.

Inviata alla Regione Veneto il 9 aprile 1996.

Esaminata dalla C.T.R. nella seduta del 19 novembre 1997, arg. n. 407.

La Variante è stata quindi approvata, con modifiche d'ufficio, dalla G.R.V. con provvedimento del 13 maggio 1998, n. 1649.

Pubblicata nel B.U.R. del 19 giugno 1998, n. 54.

Entrata in vigore il 5 luglio 1998.

Variante al P.R.G. a seguito dell'adeguamento della cartografia del Piano Regolatore Generale a mezzo di strumenti informatici.

Adottata con delib. C.C. del 8 marzo 1995, n. 68. Controdedotto con delib. C.C. del 26 marzo 1996, n. 24.

Inviata alla Regione Veneto il 26 aprile 1996.

Esaminata dalla C.T.R. il 25 febbraio 1998, arg. n. 51.

La Variante è stata approvata, con modifiche d'ufficio, dalla G.R.V. con provvedimento del 14 luglio 1998, n. 2676.

Pubblicata nel B.U.R. del 4 agosto 1998, n. 70

Entrata in vigore il 19 agosto 1998.

Variante al P.R.G. per la frazione di Casale.

Adottata con delib. C.C. del 8 marzo 1995, n. 70.

Controdedotto con delib. del C.C. del 21 maggio 1996, n. 33.

Inviata alla Regione Veneto il 17 novembre 1996.

Esaminata dalla C.T.R. 17 dicembre 1997, arg. n. 451.

La Variante è stata quindi approvata, con modifiche d'ufficio, dalla G.R.V. con provvedimento del 13 maggio 1998, n. 1648.

Pubblicata nel B.U.R. del 19 giugno 1998, n. 54.

Entrata in vigore il 5 luglio 1998.

Variante al P.R.G. per modifiche alle previsioni viarie di collegamento di via Carpaneda con la S.S. 11 Padana Superiore.

Adottata con delib. del Commissario Straordinario del 19 ottobre 1998, n. 129.

Approvata con delibera del C.C. del 23 marzo 1999, n. 20.

Pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal 30 marzo 1999 al 29 aprile 1999.

Entrata in vigore il 30 aprile 1999.

Variante alle N.T.A. del P.R.G. relativa alle aree "Fornaci Lampertico" ed "ex Fornaci Lampertico" (P.P.1 - P.P.2).

Adottata con delib. C.C. del 7/8 novembre 1997, n. 149.

Inviata alla Regione Veneto 11 febbraio 1998.

Esaminata dalla C.T.R. nella seduta del 30 settembre 1998, arg. n. 417.

La Variante è stata quindi approvata, con modifiche d'ufficio, dalla G.R.V. con provvedimento del 19 febbraio 1999, n. 85.

Pubblicata nel B.U.R. del 12 febbraio 1999, n. 13.

Entrata in vigore il 27 febbraio 1999.

Variante parziale al P.R.G. relativa al P.P.10 (Laghetto - Viale Dal Verme).

Adottata con delib. C.C. del 7 ottobre 1997, n. 148.

Richiesta alla Regione di sospendere l'esame della variante per approfondimenti inerenti problematiche urbanistiche da parte dell'Amministrazione Comunale.

Adottata con delib. C.C. del 12 ottobre 1999, n. 70 con integrazioni e modifiche al contenuto della delibera precedente n. 148/97.

Controdedotto con delib. C.C. del 14 marzo 2000, n. 24.

Inviata alla Regione Veneto il 16 marzo 2000.

Esaminata dalla C.T.R. nella seduta del 5 aprile 2000.

La Variante è stata quindi approvata, con modifiche d'ufficio, dalla G.R.V. con provvedimento del 14 luglio 2000, n. 2210.

Pubblicata nel B.U.R. del 8 agosto 2000, n. 71.

Entrata in vigore il 23 agosto 2000.

Variante parziale al P.R.G. relativa al PP4 (Pomari)(ai sensi dell'art 50, comma 4, lett. c della L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni).

Adottata con delib. C.C. del 16-17 novembre 1999, n. 75.

Approvazione con delibera del C.C. del 25 gennaio 2000, n. 9.

Pubblicata nell'Albo Pretorio del 2 marzo 2000, n. 71.

Entrata in vigore 1 aprile 2000.

Variante art. 24 e 25 delle N.T.A..

Adottata con delib. C.C. del 7 dicembre 1999, n. 80.  
Controdedotto con delib. C.C. del 14 marzo 2000, n. 23.  
Inviata alla Regione Veneto il 16 marzo 2000.  
Esaminata dalla C.T.R. nella seduta del 7 aprile 2000.  
La Variante è stata quindi approvata, con modifiche d'ufficio, dalla G.R.V. con provvedimento del 14 luglio 2000, n. 2211.  
Pubblicata nel B.U.R. del 8 agosto 2000, n. 71.  
Entrata in vigore il 23 agosto 2000.

Variante A.F.V. Beltrame (piattaforma per la lavorazione di scorie di acciaieria).  
Adottata con delib. C.C. del 7 settembre 1999, n. 64.  
Inviata alla Regione Veneto.  
Esaminata dalla C.T.R. nella seduta del 9 marzo 2000.  
La Variante è stata quindi approvata, con modifiche d'ufficio, dalla G.R.V. con provvedimento del 4 agosto 2000, n. 2563.

Variante al P.R.G. per la costruzione di una rotatoria all'incrocio tra via Ponte del Marchese e via Aeroporti.  
Adottata con delib. C.C. del 7 settembre 1999, n. 63.  
Approvata con delib. C.C. del 28 dicembre 1999, n. 94.  
Esaminata dalla C.T.R. nella seduta del 9 marzo 2000.  
Pubblicata all'Albo Pretorio dal 8 febbraio 2000 al 8 marzo 2000.

## LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI

---

A.	= Ampliamento
A.I.	= Area inedificabile
D.	= Demolizione
I.E.D.	= Intervento Edilizio Diretto
I.U.P.	= Intervento Urbanistico Preventivo
M.O.	= Manutenzione Ordinaria
M.S.	= Manutenzione Straordinaria
N.C.	= Nuova Costruzione
P.E.C.	= Piani Esecutivi Confermati
P.E.E.P.	= Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
P.I.P.	= Piano Insediamenti Produttivi
P.L.	= Piano di Lottizzazione
P.L.U.	= Piano di Lottizzazione d'Ufficio
P.P.	= Piano Particolareggiato
P.P.A.	= Programma Pluriennale di Attuazione
P.P.C.S.	= Piano Particolareggiato del Centro Storico
P.R.i.pu.	= Piani di Recupero di iniziativa pubblica
P.R.i.pr.	= Piano di Recupero d'iniziativa privata
R.S.	= Restauro e Risanamento conservativo
R.T.E.	= Ristrutturazione Edilizia
R.T.U.	= Ristrutturazione Urbanistica
Z.R.	= Zona di Recupero
Ut	= Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)
Uf	= Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)
It	= Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)
If	= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)
Su	= Superficie utile lorda (mq)
Sc	= Superficie coperta (mq)
H	= Altezza del fabbricato (ml)
V	= Volume del fabbricato (mc)

# INDICE

---

<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>12</b>
<b>CAPO I</b>	<b>DESCRIZIONE DEL P.R.G.</b>	<b>13</b>
Art. 1	Applicazione del P.R.G.	13
Art. 2	Elaborati del P.R.G.	13
<b>CAPO II</b>	<b>STRUMENTI DI ATTUAZIONE</b>	<b>13</b>
Art. 3	Modalità di attuazione del P.R.G.	13
Art. 4	Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)	13
Art. 5	Intervento Urbanistico Preventivo (I.U.P.)	14
Art. 6	Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.)	14
<b>CAPO III</b>	<b>MODALITA' DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO</b>	<b>14</b>
Art. 7	Piani Particolareggiati (P.P.)	14
Art. 8	Piani di Lottizzazione (P.L.)	15
Art. 9	Convenzioni nei Piani di Lottizzazione (P.L.)	15
<b>CAPO IV</b>	<b>MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)</b>	<b>15</b>
Art. 10	Concessione ad edificare	15
<b>CAPO V</b>	<b>GESTIONE DEL P.R.G.</b>	<b>16</b>
Art. 11	Ambiti territoriali di intervento	16
Art. 12	Zone di Recupero (Z.R.)	16
<b>TITOLO II</b>	<b>ZONIZZAZIONE</b>	<b>17</b>
<b>CAPO I</b>	<b>COORDINAMENTO URBANISTICO</b>	<b>18</b>
Art. 13	Classificazione del territorio comunale in zone urbanistiche	18
<b>CAPO II</b>	<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>19</b>
Art. 14	Indici urbanistici	19
Art. 15	Indici edilizi	21
Art. 16	Utilizzazione degli indici	22



Art. 17	Distanze	22
Art. 18	Dotazione di spazi pubblici nelle zone soggette a I.U.P.	24
Art. 19	Parcheggi	25
<b>CAPO III</b>	<b>TIPOLOGIE D'INTERVENTO</b>	<b>26</b>
Art. 20	Interventi Urbanistici	26
Art. 21	Interventi Edilizi	26
<b>CAPO IV</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>27</b>
Art. 22	Destinazioni d'uso	27
Art. 23	Distribuzione delle destinazioni d'uso nell'ambito delle zone funzionali	28
Art. 23bis	Disciplina degli insediamenti commerciali	29
<b>CAPO V</b>	<b>ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE</b>	<b>32</b>
Art. 24	Zone per interventi di interesse generale a servizio della residenza (S.P.)	32
Art. 25	Zone per interventi di interesse generale a livello urbano ed extra - comunale (F)	35
<b>CAPO VI</b>	<b>ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (R)</b>	<b>41</b>
Art. 26	Destinazioni d'uso nelle zone per insediamenti residenziali	41
Art. 27	Zone residenziali di valore storico ambientale (RSA)	42
Art. 28	Zone residenziali e miste esistenti e di completamento (R/C - RA/C - RCD/C - R/C/IA)	43
Art. 29	Zone residenziali e miste di ristrutturazione (R/RT - RA/RT - RCD/RT)	45
Art. 30	Zone residenziali e miste di espansione (R/E - RA/E)	45
<b>CAPO VII</b>	<b>ZONE PRODUTTIVE</b>	<b>46</b>
Art. 31	Zone Artigianali (A) e Industriali (I)	46
Art. 31-bis	Zone Industriale Speciale (I/Speciale)	47
Art. 32	Zone commerciali e annonarie (CA)	47
<b>CAPO VIII</b>	<b>ZONE AGRICOLE</b>	<b>49</b>
Art. 33	Destinazioni d'uso nelle zone agricole	49
Art. 34	Zone agricole normali (E/1)	49
Art. 35	Zone di tutela della produttività agricola (E/2)	49
Art. 36	Zone di tutela ambientale (E/3)	49
Art. 37	Zone Agroindustriali (E/4)	49

<b>CAPO IX</b>	<b>ZONE PER LA MOBILITA'</b>	<b>49</b>
Art. 38	Zone Ferroviarie (FS)	49
Art. 39	Zone per la viabilità (S)	50
<b>CAPO X</b>	<b>ZONE VINCOLATE</b>	<b>51</b>
Art. 40	Vincoli (V)	51
<b>CAPO XI</b>	<b>ZONE SOGGETTE A PIANI ESECUTIVI</b>	<b>52</b>
Art. 41	Piani Particolareggiati (P.P.)	52
Art. 41-bis	Zone soggette a Intervento Urbanistico Preventivo obbligatorio	55
Art. 41-ter	Piano particolareggiato di casale (P.P.C.) e piani attuativi di casale (P.A.C.)	56
	SCHEDA DESCRITTIVA P.P.C. NUOVO CENTRO DI CASALE	57
	SCHEDA DESCRITTIVA P.A.C. 1 VIA CAMINER	66
	SCHEDA DESCRITTIVA P.A.C. 2 CÀ PIZZOLATI	71
	SCHEDA DESCRITTIVA P.A.C. 3 CÀ TEZZA	76
	SCHEDA DESCRITTIVA P.A.C. 4 CÀ RIGONI	81
	SCHEDA DESCRITTIVA P.A.C. 6 CASALETTO	86
Art. 42	Piani esecutivi confermati (P.E.C.)	91
<b>TITOLO III DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>		<b>92</b>
<b>CAPO I</b>	<b>ATTIVITA' A SERVIZIO DEL TRAFFICO</b>	<b>93</b>
Art. 43	Stazioni di servizio per la distribuzione del carburante	93
Art. 44	Depositi di oli minerali e di G.P.L.	93
Art. 45	Attrezzature destinate ad autorimesse e ad officine per la riparazione ed il lavaggio degli autoveicoli	94
<b>CAPO II</b>	<b>EDIFICI ESISTENTI</b>	<b>94</b>
Art. 46	Edifici in contrasto con le destinazioni del P.R.G.	94
Art. 47	Edifici esistenti in zone soggette a I.U.P.	94
Art. 48	Edifici produttivi esistenti	94
Art. 49	Edifici esistenti in zone per la viabilità, ferroviaria, vincolo tecnologico e di rispetto dei corsi d'acqua	94
<b>CAPO III</b>	<b>VARIE</b>	<b>95</b>
Art. 50	Costruzioni accessorie	95
Art. 51	Costruzioni interrato	95
Art. 52	Attività ricettive e di ristoro, per lo svago e il tempo libero	95
Art. 53	Impianti sportivi privati	96

Art. 54	Coperture mobili	96
---------	------------------	----

---

<b>TITOLO IV TUTELA DELL'AMBIENTE</b>	<b>97</b>
---------------------------------------	-----------

---

<b>CAPO I TUTELA DELL'AMBIENTE</b>	<b>98</b>
------------------------------------	-----------

Art. 55	Tutela dell'ambiente	98
Art. 56	Tutela dei beni culturali ed ambientali nelle zone agricole	98
Art. 57	Disciplina degli impianti vegetali	98
Art. 58	Discariche	98
Art. 59	Depositi di rottami ferrosi	99
Art. 60	Cave	99
Art. 61	Ritrovamenti archeologici	99

---

<b>TITOLO V DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>101</b>
---	------------

---

<b>CAPO I DISPOSIZIONI TRANSITORIE</b>	<b>102</b>
--	------------

Art. 62	Norme particolari transitorie sulle distanze	102
Art. 63	Vincoli di inedificabilità derivanti da licenze e concessioni edilizie già rilasciate	102

<b>CAPO II DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>102</b>
------------------------------------	------------

Art. 64	Deroghe	102
Art. 65	Abrogazione precedente P.R.G.	102
Art. 66	Abrogazione norme del regolamento edilizio	102

<b>NOTE</b>	<b>103</b>
-------------	------------

---

<b>ALLEGATO ALLE N.T.A.</b>	<b>106</b>
-----------------------------	------------

---



**Art. 1 Applicazione del P.R.G.**

1. La Variante al Piano Regolatore Generale, successivamente chiamata P.R.G., si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni delle tavole di progetto.
2. Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.

**Art. 2 Elaborati del P.R.G.**

1. Sono elementi costitutivi del P.R.G., oltre la presente normativa, gli elaborati e le tavole indicati di seguito:  
Tavole di progetto:

P.1 Piano norma	scala 1:5000
P.2.2 Allegato al Piano norma Zona est	scala 1:1000
P.2.3 Allegato al Piano norma Zona ovest	scala 1:1000
P.2.4 Allegato al Piano norma Maddalene Chiesa	scala 1:1000
P.2.5 Allegato al Piano norma Ospedaletto	scala 1:1000
P.2.6 Allegato al Piano norma Tormeno	scala 1:1000
P.2.7 Allegato al Piano norma Longara	scala 1:1000
P.2.8 Allegato al Piano norma Debba	scala 1:1000
2. Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala maggiore.

**Art. 3 Modalità di attuazione del P.R.G.**

1. Il P.R.G. si attua per mezzo di interventi urbanistici preventivi (I.U.P.) e interventi edilizi diretti (I.E.D.), sulla base di programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.), secondo le modalità previste nella presente normativa.

**Art. 4 Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)**

1. Il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) è il principale strumento di coordinamento degli interventi pubblici e privati per un loro corretto inquadramento nella programmazione comunale.
2. I contenuti e le modalità di redazione, di approvazione e di gestione del P.P.A. sono disciplinati dalle vigenti leggi statali e regionali.
3. Il P.P.A. indica i termini entro i quali devono essere adottati gli I.U.P.

## **Art. 5 Intervento Urbanistico Preventivo (I.U.P.)**

1. L'intervento urbanistico preventivo (I.U.P.) si applica obbligatoriamente soltanto nelle zone del territorio comunale indicate nelle tavole e dalle norme di P.R.G. e richiede una progettazione urbanistica intermedia fra il P.R.G. e l'intervento edilizio diretto. L'intervento urbanistico preventivo puo' essere attuato dal Comune o dai privati alle condizioni di cui ai successivi articoli 7-8- 9.
2. I piani di I.U.P. di iniziativa comunale sono :
  - a) Piani Particolareggiati (P.P.);
  - b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
  - c) Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
  - d) Piani di recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.);
3. I Piani di I.U.P. di iniziativa privata sono:
  - a) Piani di Lottizzazione (P.L.);
  - b) Piani di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.);
  - c) Piani di Lottizzazione d'Ufficio (P.L.U.).
4. La delimitazione dell'ambito territoriale dell'intervento urbanistico preventivo (I.U.P.) è deliberata in conformità a quanto previsto al punto 1. dell'art. 11.

## **Art. 6 Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.)**

1. In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo (I.U.P.), il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (I.E.D.). Sono peraltro ammessi anche in assenza degli strumenti attuativi preventivamente richiesti dal Piano Regolatore Generale, gli interventi edilizi diretti (I.E.D.) o di comparto secondo quanto previsto dall'art. 109 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 40 ora legge regionale 27 giugno 1985, n. 61. Il Sindaco ha comunque facoltà di prescrivere l'intervento urbanistico preventivo (I.U.P.) anche nelle zone di completamento intese come zone territoriali omogenee, ove sia necessario organizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria, ferme restando le disposizioni della legge regionale 2 maggio 1980, n. 40 ora legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 in materia di comparto.

### **CAPO III**

### **MODALITA' DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO**

---

## **Art. 7 Piani Particolareggiati (P.P.)**

1. I Piani Particolareggiati devono indicare:
  - a) i contenuti previsti dall'art. 12 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 40 e successive modifiche ed integrazioni;
  - b) le quote di opere di urbanizzazione afferenti agli eventuali ambiti territoriali dei Comparti previsti dal P.P.;
  - c) gli eventuali schemi di convenzione di disciplina dei rapporti tra il Comune e i privati interessati direttamente all'attuazione del piano in ordine ai tempi ed ai modi di attuazione delle opere di urbanizzazione e all'assunzione dei relativi oneri.



### **Art. 8 Piani di Lottizzazione (P.L.)**

1. La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Piani di Lottizzazione è deliberata in conformità a quanto previsto al punto 1. dell'art. 11.
2. I P.L. sono formati da tutti gli elaborati cartografici di progetto necessari, in rapporto alle loro dimensioni, tra quelli previsti all'art. 12 della legge regionale 2 maggio 1980 n. 40 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dall'elenco catastale delle proprietà e dalla convenzione.

### **Art. 9 Convenzioni nei Piani di Lottizzazione (P.L.)**

1. Le convenzioni che regolano l'attuazione del P.L. tra il Comune e i privati sono redatte secondo lo schema predisposto dal Comune.
2. Nei P.L. lo schema di convenzione deve precisare:
  - a) la cessione delle aree e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, calcolate a scomputo degli oneri di urbanizzazione, nelle misure prescritte dall'art. 18 per le diverse tipologie insediative;
  - b) la cessione delle aree, per la parte eventualmente eccedente i limiti minimi previsti dall'art. 18, e ciò eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
  - c) impegno da parte della proprietà di redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale;
  - d) impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non siano acquistate dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
  - e) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per l'eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, suddivisi per fasi funzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro i termini stabiliti dalla convenzione;
  - f) i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L. entro 10 anni dall'approvazione della convenzione decadendo altrimenti la validità del P.L. per la parte non realizzata;
  - g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
  - h) assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione d'uso degli edifici o di loro parti senza una nuova concessione comunale;
  - i) la convenzione verrà trascritta a cura e spese della proprietà.

## **CAPO IV**

## **MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)**

### **Art. 10 Concessione ad edificare**

1. Nei casi in cui non ricorra l'obbligo dell'I.U.P. il Sindaco autorizza, mediante concessione, l'Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.).

**Art. 11 Ambiti territoriali di intervento**

1. La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Interventi Urbanistici Preventivi (I.U.P.) e i termini per l'eventuale costituzione del Consorzio e la presentazione del progetto sono deliberati o variati col Programma Pluriennale di Attuazione o con provvedimento del Consiglio Comunale.
2. All'interno dell'ambito territoriale di cui al punto precedente è obbligatoria la suddivisione delle cubature edificabili in base agli indici di edificabilità territoriali, nel senso che ad ogni proprietario spetterà una cubatura rapportata alla superficie da esso posseduta; è ammesso anche il trasferimento di volume all'interno dell'ambito territoriale.
3. Gli ambiti territoriali di intervento possono comprendere aree a diversa destinazione di zona; in tal caso gli I.U.P. possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizioni di zona, purché nel rispetto della capienza massima consentita.

**Art. 12 Zone di Recupero (Z.R.)**

1. Con provvedimento del Consiglio Comunale vengono individuate le Zone di Recupero (Z.R.), ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto, n. 457; nell'ambito di tali zone, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) o privata (P.R.i.pr.).



**Art. 13 Classificazione del territorio comunale in zone urbanistiche**

1. Zone per interventi di interesse generale a servizio della residenza (SP): <sup>(1)</sup>
  - a) Zone esistenti per l'istruzione (SP/1), d'interesse collettivo (SP/2), per attrezzature religiose (SP/3);
  - b) Zone di progetto per l'istruzione (SP/1);
  - c) Zone di progetto per attrezzature di interesse collettivo (SP/2 e SP2 bis<sup>(2)</sup>);
  - d) Zone di progetto per attrezzature religiose (SP/3);
  - e) Zone a verde naturale e attrezzato (SP/4);
  - f) Zone a verde sportivo (SP/5);
  - g) Spazi aperti (SP/5 bis);
  - h) Zone per parcheggi pubblici (SP/6).
  
2. Zone per interventi di interesse generale a livello urbano ed extra comunale (F): <sup>(3)</sup>
  - a) Zone esistenti, d'interesse collettivo (F/1), per attrezzature religiose (F/2), per impianti militari e per la protezione civile (F/3 e F/3 bis), per impianti tecnologici e servizi speciali (F/4), per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (F/6);
  - b) Zone di progetto per attrezzature di interesse collettivo (F/1 e F/1 bis);
  - c) Zone di progetto per attrezzature religiose (F/2);
  - d) Zone di progetto per gli impianti militari e la protezione civile e l'ordine pubblico (F/3 e F/3 bis<sup>(4)</sup>);
  - e) Zone di progetto per gli impianti tecnologici e servizi speciali (F/4);
  - f) Zone di progetto per l'edilizia scolastica e universitaria con strutture ricettive complementari (F/5);
  - g) Zone di progetto per attrezzature sanitarie e ospedaliere (F/6);
  - h) Zone di progetto per una casa di cura e residenza sanitaria assistenziale (F/6 bis);
  - i) Zone per attrezzature sportive (F/8);
  - l) Zone per attrezzature sociali a servizio dell'industria (F/9);
  - m) Zone cimiteriali (F/10);
  - n) Zone per parcheggi ed aree di interscambio (F/11);
  - o) Aeroporto (F/12);
  - p) Zone per campeggi (F/13);
  - q) Zone per orti urbani (F/14);
  - r) Strada parco (F/15);
  - s) Sentieri e percorsi pedonali nelle zone agricole (F/16);
  - t) Zone a parchi e a riserve naturali (F/17).
  
3. Zone per insediamenti residenziali (R): <sup>(5)</sup>
  - a) Zone residenziali di valore storico ambientale (RSA);
    - Centro Storico (RSA 1);
    - Zone di edificazione recente di valore architettonico e/o ambientale (RSA2);
    - Borghi Storici (RSA 3);
    - Zone di valore architettonico e beni storico architettonici (RSA 4);
  - b) Zone residenziali e miste esistenti e di completamento (R/C, RA/C, RCD/C, R/C/IA).<sup>(6)</sup>
  - c) Zone residenziali e miste di ristrutturazione (R/RT, RA/RT, RCD/RT);
  - d) Zone residenziali e miste di espansione (R/E, RA/E).

4. Zone produttive:
  - a) Zone artigianali (A) e industriali (I):
    - Zone artigianali e industriali esistenti e di completamento (A/C, I/C);
    - Zone artigianali e industriali di espansione (A/E, I/E);
    - Zona industriale speciale (I/Speciale).
  - b) Zone commerciali ed annonarie (CA):
    - Zone commerciali ed annonarie esistenti e di completamento (CA/C);
    - Zone commerciali ed annonarie di espansione (CA/E).
  
5. Zone agricole (E): <sup>(7)</sup>
  - a) Zone a prevalenza di colture specializzate e di boschi della fascia collinare (E/1);
  - b) Zone "a campi aperti" e a "campi chiusi", con connotazione tipicamente agricola e diffusione di aziende con buona potenzialità produttivo imprenditoriale (E/2.1 - E/2.2);
  - c) Zone pedecollinari e valli interne ai Berici (E/2.3) e depressioni fluviali (E/2.4), dove sono ben definibili, all'interno di un tessuto tipicamente agricolo, presenze di paesaggio storico o emergenze architettoniche e/o ambientali;
  - d) Zone che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo produttivi e per scopi residenziali (E/3);
  - e) Zone agroindustriali (E/4).
  
6. Zone per la mobilità:
  - a) Zone ferroviarie (FS);
  - b) Zone per la viabilità (S).
  
7. Zone soggette a piani esecutivi:
  - a) Piani Particolareggiati (P.P.);
  - b) Piani esecutivi confermati (P.E.C.).
  
8. Vincoli (V):
  - a) Vincolo cimiteriale (V/1);
  - b) Vincolo Aeroportuale (V/2);
  - c) Vincolo tecnologico (V/3);
  - d) Vincolo di rispetto dei corsi d'acqua (V/5);
  - e) Vincolo carcerario (V/6);
  - f) Vincolo ospedaliero (V/7);
  - g) Vincolo elettrodotti (V/8);
  - h) Vincolo di cui all'art. 14 delle N.T.A. della Variante al P.R.G. per il territorio rurale.

## CAPO II

## PARAMETRI URBANISTICI

### Art. 14 Indici urbanistici

1. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di I.U.P..  
 Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di I.E.D.. I parametri fondiari e territoriali si applicano in via alternativa.  
 Quando siano previsti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due indici che risulti più restrittivo, in base all'altezza tra

piano e piano esistente o prevista nell'edificio di cui calcolare la superficie utile e il volume.

2. *Superficie territoriale (St)*

Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di I.U.P., comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria.

La St è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

3. *Superficie fondiaria (Sf)*

Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo I.E.D., relativa al lotto edificabile.

La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinata al pubblico transito.

4. *Indice di utilizzazione territoriale (Ut)*

Per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie utile Su come definita nel successivo art. 15 espressa in metri quadrati costruibili per ogni mq. di superficie territoriale St.

5. *Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)*

Per indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima superficie Su espressa in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

6. *Indice di fabbricabilità territoriale (It)*

Per indice di fabbricabilità territoriale deve intendersi il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St.

7. *Indice di fabbricabilità fondiaria (If)*

Per indice di fabbricabilità deve intendersi il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

8. Gli indici sopra riportati possono essere generali, comprensivi cioè di tutte le destinazioni di uso ammesse nella zona, oppure parziali, relativi a singole destinazioni d'uso.

9. Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi. Per le nuove costruzioni in lotti ineditati o liberati da preesistenze, gli indici minimi, che non vengono riportati, non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi, salvo che per le zone di tipo produttivo di cui al capo VII. Non sono ammessi interventi che riducano il volume esistente quando esso non raggiunge il 75% dell'indice di zona. Sono altresì ammessi interventi che aumentano il volume esistente anche quando esso non raggiunge il minimo previsto.

10. Ai soli fini del computo degli oneri, la trasformazione da indice di utilizzazione (espressi in mq/mq) ad indici di edificabilità (espressi in mc/mq) va eseguita secondo la seguente formula:

$$If = Uf \times 3.$$



## **Art. 15 Indici edilizi**

### **1. Superficie utile (Su)**

Per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di murature interne e perimetrali.

Nel computo della superficie utile devono includersi:

- le scale, i pianerottoli, i vani ascensore;
- gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza, misurate dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml. 1,80;
- corpi a sbalzo chiusi ;
- le logge per le loro parti rientranti oltre i ml. 1,20;
- i locali seminterrati che emergono rispetto al piano campagna originario più di cm. 50, misurati all'intradosso del solaio.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- gli spazi porticati, ricavati all'interno del perimetro del fabbricato;
- gli annessi rustici;
- le cabine elettriche, telefoniche o di distribuzione del gas ed altri vani tecnici;
- le cantine e le autorimesse se ricavate all'interno del corpo dell'edificio;
- i sottotetti non abitabili per le loro parti in cui l'altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml. 1.80.
- le logge rientranti, fino alla profondità massima di ml. 1.20.

### **2. Superficie coperta (Sc)**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti indicate fuori terra e dotate di copertura ad una quota maggiore di cm. 50 misurata dal piano campagna rispetto al punto massimo dell'intradosso; non concorrono alla determinazione della superficie coperta gli aggetti e le logge, senza soprastanti corpi chiusi, per la parte in rientro o sporgenza fino a ml. 1.20, gli sporti di copertura per la parte a sbalzo inferiore a ml. 1.50 e le scale aperte a rampa unica, larghe fino a ml. 1.50.

### **3. Altezza del fabbricato (H)**

Per altezza deve intendersi l'altezza massima fra quelle delle varie fronti, misurata dal piano di campagna originario alla quota di imposta dell'ultimo solaio, ovvero ai soli fini del rispetto delle distanze di cui all'art. 17, alla quota dell'estremità superiore delle strutture di cui al punto 5 a) dello stesso articolo, con esclusione dei timpani, nel caso di copertura a due falde con pendenza inferiore al 40% e comunque con altezza massima del timpano non superiore a ml. 2.50 <sup>(8)</sup>.

Nelle zone pianeggianti, ove il tessuto urbano sia già definito, con esclusione delle zone rurali, l'altezza va riferita alla quota del colmo strada o dal marciapiede stradale del fronte lotto.

### **4. Volume del fabbricato (V)**

Per volume del fabbricato deve intendersi la somma dei prodotti delle superfici utili dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. In caso di coperture inclinate il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie utile per l'altezza media misurata all'intradosso della copertura.

### **5. Il calcolo degli indici edilizi relativi agli edifici esistenti va eseguito secondo le prescrizioni del presente articolo.**

## **Art. 16 Utilizzazione degli indici**

1. Le aree che sono servite per il calcolo degli indici urbanistici in base alle prescrizioni di P.R.G., costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento.
2. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentito dai rispettivi indici.
3. Le aree di pertinenza territoriali e fondiari relative agli edifici esistenti o realizzati secondo le norme del Piano Regolatore non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per raggiungere l'edificabilità massima consentita, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare. La richiesta di costruzione di nuovi fabbricati ricadenti in zone residenziali e miste esistenti e di completamento intensive (R/C-1 - RCD/C-1) dovrà inoltre essere corredata da una documentazione fotografica ed una planimetria della zona dei fabbricati contermini sulla quale devono essere riportati gli edifici esistenti e le loro rispettive altezze.<sup>(9)</sup>
4. Negli elaborati richiesti dagli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.
5. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle mappe catastali vigenti, che viene aggiornata a cura di detto ufficio, sulla base delle costruzioni realizzate; su di esse devono essere indicate le aree di pertinenza, vincolate ai sensi del punto 3. del presente articolo.

## **Art. 17 Distanze**

1. *Distanze minime tra fabbricati (Df)*  
Nelle zone residenziali di valore storico-ambientale (RSA) le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. In tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche quando una sola parete sia finestrata nei casi di prospicienza diretta tra pareti; per pareti, o parti di pareti non finestrate non si applica.

La distanza minima di cui al secondo comma può essere ridotta a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti con atto da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, oppure anche senza accordo, qualora preesista parete non finestrata in confine.

Se esistono nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. con distanze dai confini inferiori a quelle previste dal successivo punto 3., le nuove costruzioni debbono rispettare egualmente le distanze tra fabbricati, salvo il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche.

La distanza dai confini potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra fabbricati di cui ai precedenti 2°, 3°, e 5° comma, previo accordo con i proprietari confinanti.

La data di costruzione è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori, oppure quella comunque accertata.

2. *Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade (Ds)*

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

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

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

Nelle zone esistenti e di completamento è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

Ove non sussistano problemi di allineamento, per strade vicinali od a fondo cieco, deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml. 5 dal ciglio della strada.

3. *Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)*

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00.

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

4. *Distanze dai confini di zona*

Al fine della determinazione della distanza dei fabbricati, i confini tra le zone urbanistiche, come definite dai punti e dalle lettere del precedente articolo 13, sono assimilati ai confini di proprietà; è ammessa la costruzione sul confine di zona nel caso di confine tra zone residenziali e produttive da un lato e zone agricole, di rispetto stradale e soggette a vincolo (art. 40) dall'altro, ricadenti nella medesima proprietà.

5. *Modalità di calcolo*

a) Le distanze si misurano dalla superficie esterna dei muri o di qualsiasi avancorpo, a sbalzo chiuso, compresi i porticati, muri grigliati in cotto, in c.a. in vetro o in

vetrocemento, parapetti in muratura, purché rientrino nel calcolo della superficie coperta.

Ai fini del calcolo delle distanze va considerata l'altezza di ciascuna parete o porzione di parete.<sup>(10)</sup>

- b) Per distanza dal confine s'intende quella minima tra superficie esterna del fabbricato e il confine stesso.
- c) Per distanza fra corpi di fabbrica che si fronteggiano si intende la minore fra quelle risultanti dalla proiezione ortogonale sulle varie fronti di ognuno dei due fabbricati sull'altro, misurata secondo quanto specificato al punto 5 a).
- d) Non vengono considerati ai fini delle distanze dai confini e dei distacchi fra fabbricati, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di ml. 1,00 e le costruzioni accessorie (garage, tettoie, ecc.) di altezza non superiore a ml. 2,50 esistenti alla seduta di adozione del Piano Regolatore Generale.<sup>(11)</sup>

- 6. E' ammesso comunque l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso, detti arretramenti non possono essere schermati con grigliati o strutture di cui al punto 5 lettera a).<sup>(12)</sup>
- 7. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti 1., 2., 3., nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsioni planivolumetriche.

#### **Art. 18 Dotazione di spazi pubblici nelle zone soggette a I.U.P.**

- 1. Le dotazioni minime di spazi pubblici da ricavarsi nelle zone soggette a I.U.P., sono le seguenti:
- 2. *I.U.P. per insediamenti residenziali*
  - a) Aree destinate all'urbanizzazione primaria:
    - strade superficie variabile
    - spazi a verde attrezzato di uso pubblico min. mq. 4,00/ab.
    - aree a parcheggio pubblico (escluse le sedi varie) min. mq. 2,50/ab.
  - b) Aree destinate all'urbanizzazione secondaria:
    - per I.U.P. con superficie territoriale superiore a mq. 10000, possono essere richieste le aree per il gioco, lo sport e a parco nella misura di mq. 9,50/ab.

Ad ogni abitante corrisponde una superficie utile di mq. 40 o un volume di mc. 120
- 3. *I.U.P. per insediamenti produttivi*
  - a) Aree destinate all'urbanizzazione primaria:
    - strade superficie variabile
    - spazi a parcheggio pubblico (escluse sedi viarie ed in aggiunta a quelli già previsti dall'art. 18 legge 6 agosto 1967, n. 765) e verde attrezzato:
      - 1) per insediamenti a carattere industriale o ad essi assimilabili min. 8% St
      - 2) per insediamenti di carattere commerciale e direzionale min. 20% Su oppure in alternativa 40% superficie vendita

b) Aree destinate all'urbanizzazione secondaria:

• spazi pubblici o per attività collettive:

1) per insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili

min. 7% St

2) per insediamenti di carattere commerciale e direzionale

min. 40% Su

#### 4. *I.U.P. per insediamenti misti*

Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote-parti delle diverse destinazioni.

4.bis Le aree per spazi pubblici sono assicurative mediante vincolo di destinazione sia di aree pubbliche che di aree ad uso pubblico.

In via alternativa, per gli insediamenti commerciali, nonché per i parcheggi, tali rapporti sono osservati nei limiti del 40% anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Il paragrafo recepisce le prescrizioni dell'art.25 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 40.

5. Le aree per spazi pubblici destinati all'urbanizzazione secondaria possono essere monetizzate.

### **Art. 19 Parcheggi**

1. A completamento di quanto indicato al precedente art. 18 per i parcheggi pubblici, resta obbligatorio in tutte le nuove costruzioni, nelle demolizioni con ricostruzione, nei cambi di destinazione, predisporre parcheggi privati ai sensi dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 nelle seguenti misure:

a) per fabbricati residenziali, un posto auto per appartamento anche monocamera e comunque non meno di mq. 15.00 per ogni 100.00 di Su;

b) per fabbricati artigianali, industriali, magazzini e simili: mq. 10.00 ogni mq. 100.00 Sf;

c) per fabbricati comprendenti spazi commerciali con superficie di vendita maggiore di mq. 400.00: mq. 15.00 ogni mq. 100.00 di Su di vendita;

d) per fabbricati comprendenti spazi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400.00: mq. 10.00 ogni mq. 100.00 di Su di vendita;

e) per fabbricati alberghieri, sanitari e simili: un posto auto ogni 2 camere e comunque non meno di mq. 10.00 ogni 100.00 di Su;

f) per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq. 100.00 ogni mq. 100.00 di Su;

g) per fabbricati direzionali e simili: mq. 30.00 ogni mq. 100.00 di Su.

2. Nelle aree suddette non è comunque consentito computare la sede stradale, neppure nel caso di strade private.

3. Le aree destinate ai parcheggi privati - interne od esterne, coperte o scoperte - devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli atti relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune, con atto da trascrivere nei Registri della proprietà immobiliare.

4. I parcheggi di cui al punto 1., del presente articolo dovranno sempre prevedere posti a seconda delle destinazioni per:
- autovetture (minimo m. 5.00 x 2.50);
  - motorette, motociclette, biciclette (minimo m. 2.00 x 1.00);
  - autocarri (minimo m. 10.00 x 3.00).

Nei parcheggi relativi a fabbricati artigianali, industriali, magazzini e simili, i posti autocarro dovranno essere accoppiati in modo da consentire la sosta di autotreni.

## CAPO III

## TIPOLOGIE D'INTERVENTO

### Art. 20 Interventi Urbanistici

1. *Recupero*

Riguarda le zone edificate e non edificate di valore storico ed ambientale, di cui il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica, relativa all'aspetto architettonico ed ambientale, e la salvaguardia funzionale, relativa alle destinazioni d'uso.

2. *Completamento (C)*

Riguarda le zone esistenti o in via di completamento che non presentano aspetti particolari da conservare né dimostrano l'esigenza di una radicale trasformazione statico igienica.

3. *Ristrutturazione (R.T.)*

Riguarda quelle zone, che, non presentando a livello urbanistico valori storico-ambientali da salvaguardare, manifestano però l'esigenza di una radicale trasformazione di tipo funzionale o semplicemente statico-igienico.

4. *Espansione (E)*

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi.

5. *Piani Particolareggiati (P.P.)*

Riguardano le zone considerate strategiche per la riorganizzazione e lo sviluppo della città, dove è obbligatoria la formazione di P.P.

6. *Piani Esecutivi Confermati (P.E.C.)*

Riguardano le zone nelle quali è già stato adottato od approvato uno strumento urbanistico di attuazione, secondo le norme del P.R.G. approvato con D.P.R. 19 dicembre 1958, e sue successive varianti.

### Art. 21 Interventi Edilizi

1. Gli interventi edilizi previsti dal P.R.G. sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria (M.O.);
- b) manutenzione straordinaria (M.S.);
- c) restauro e risanamento conservativo (R.S.);
- d) ristrutturazione edilizia (R.T.E.);
- e) strutturazione urbanistica (R.T.U.);
- f) ampliamento (A);
- g) demolizione (D);
- h) nuova costruzione (N.C.).



2. *Manutenzione ordinaria (M.O.)*  
Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.  
Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti.
3. *Manutenzione straordinaria (M.S.)*  
Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
4. *Restauro e risanamento conservativo (R.S.)*  
Gli interventi di R.S. sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 all'organismo edilizio.
5. *Ristrutturazione edilizia (R.T.E.)*  
Gli interventi di R.T.E. sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.  
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
6. *Ristrutturazione urbanistica (R.T.U.)*  
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
7. *Ampliamento (A)*  
L'intervento di ampliamento consiste nella costruzione di volume edilizio che modifica, in aumento, il volume dell'edificio esistente.
8. *Demolizione (D)*  
Gli interventi di demolizione consistono nella demolizione, parziale o totale, del fabbricato esistente.
9. *Nuova costruzione (N.C.)*  
Riguarda gli interventi di costruzione di nuovi fabbricati.

## CAPO IV

## DESTINAZIONI D'USO

### Art. 22 Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di I.U.P. e nei progetti di I.E.D. e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.
2. Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi è soggetta, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, a preventiva concessione edilizia.

### Art. 23 Distribuzione delle destinazioni d'uso nell'ambito delle zone funzionali

1. L'utilizzazione funzionale delle diverse zone viene regolata attraverso la definizione di:
  - a) destinazioni prevalenti;
  - b) destinazioni secondarie;
  - c) destinazioni compatibili.
2. All'interno delle diverse zone urbanistiche la quota parte relativa alle diverse destinazioni è determinata dalla Tabella n. 1, dove, con riferimento alle zone funzionali:
  - a) la destinazione prevalente è quella sottolineata;
  - b) nell'ultima colonna viene riportata globalmente la quota relativa alle altre funzioni compatibili, diverse da quelle precedentemente elencate.
3. *Distribuzione delle destinazioni d'uso nelle zone soggette a I.U.P.*  
La distribuzione delle destinazioni d'uso nelle zone soggette a I.U.P. è regolata dalla seguente tabella n. 1.

**Tabella n. 1**

Zone	Residenza (R) %	Attività commerciali direzionali (CD) %	Attività artigianali e industriali (AI) %	Attività commerciali annonarie (CA) %	Destinazioni compatibili %
R	<u>min. 70</u>	max. 30	(1)	(1)	max. 30
RA	<u>min. 50</u>	max. 50 <sup>(13)</sup>	max. 50 <sup>(14)</sup>	(1)	max. 20
RCD	<u>min. 50</u>	max. 50	(1)	(1)	max. 30
CA	(1)	max. 30	max. 60 <sup>(15)</sup>	min. 40 <sup>(16)</sup>	max. 30
AI	(1)	max. 40 (2)	<u>min. 60</u>	max. 40	max. 20

(1) Percentuale compresa in quella delle destinazioni compatibili.

(2) Sono ammesse solo le attività collegate a quelle produttive cui si riferisce l'intervento edilizio.

La percentuale minima (min.) e massima (max.) si riferisce alle superfici utili da verificare globalmente all'interno degli I.U.P. previsti.



Per *superficie di vendita* s'intende l'area destinata alla vendita, al netto della muratura, compresa quella occupata da vetrine, banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici amministrativi dell'azienda, servizi igienici, zone di passaggio tra le casse e l'ingresso e di deposito dei carrelli nei supermercati dove non è esposta la merce.

Per *superficie di pavimento* s'intende la superficie dei fabbricati misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi non accessibili ai consumatori e non destinati all'attività di vendita o di esposizione merci.

Per *superficie a destinazione commerciale* s' intende la superficie lorda complessiva dei fabbricati.

Per *area libera* s'intende la superficie scoperta del lotto compresa l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde. Nella superficie di area libera va conteggiata inoltre la superficie relativa ad eventuali parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati.

Per *parcheggio effettivo* s'intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

L'area a parcheggio effettivo esclude la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per carrelli e depositi di varia natura.

2. Gli esercizi di vicinato sono ammessi nelle zone del territorio comunale in cui è possibile l'insediamento di attività commerciali ai sensi del vigente P.R.G..

Le medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1000 mq. possono insediarsi ai sensi e con le limitazioni previste dalle vigenti N.T.A. nelle seguenti zone del territorio comunale: RSA 1, RSA 2, RSA 3, RSA 4\* n, Ex RSA 6, R/C, RA/C, RCD/C, R/RT, RA/RT, RCD/RT, R/E, RA/E, R/PEC, A e I, CA, CA/PEC, zone soggette a Piani Particolareggiati ai sensi dell'art.41, a I.U.P. ai sensi dell'art. 41 bis e Piani Attuativi ai sensi dell' art. 41 ter.

Le medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1000 mq. possono insediarsi nelle zone CA/C, CA/E, CA/PEC, nelle zone produttive di Vicenza Est A-I-CA/E e di Bertessinella R-A-CA/E (area Marotti), nella zona RSA 1 in conformità a quanto previsto nel Piano Particolareggiato del Centro Storico e successive modifiche e nelle seguenti zone soggette a Piano Particolareggiato: P.P. 2, P.P. 4, P.P. 10, P.P. 11, P.P. 12.

Sono confermate le medie strutture con superficie di vendita superiore a mq 1000 legittimamente esistenti o regolarmente concessionate ed in fase di costruzione alla data di adozione del presente articolo, anche se in contrasto con le norme di zona; nel caso di cessazione dell'attività esistente ed insediamento di una nuova attività dovranno essere rispettate le norme di zona vigenti.

Sono confermate le grandi strutture di vendita legittimamente esistenti o regolarmente concessionate ed in fase di costruzione alla data di adozione del

presente articolo; nel caso di cessazione dell'attività esistente è ammesso l'insediamento di una nuova attività, senza aumento della superficie a destinazione commerciale esistente, purché vengano rispettati i parametri di cui al comma 5 dell'art. 15 della L.R. 37/99.

3. Nella zona RSA 1 può essere autorizzata la realizzazione di centri commerciali utilizzando immobili esistenti, eventualmente soggetti a recupero edilizio, nel rispetto di quanto previsto dal vigente Piano Particolareggiato per il Centro Storico e successive modifiche e purché la superficie di vendita non sia superiore a mq 2500, a condizione che almeno il settanta per cento del numero di esercizi abbia superficie inferiore ai limiti previsti per gli esercizi di vicinato. In questo caso vengono regolati con apposita convenzione tra Comune e operatore commerciale gli aspetti relativi a:
- area destinata a parcheggio entro una distanza di 300 metri dall'immobile oggetto dell'iniziativa con facoltà di deroga agli standard previsti all'articolo 13 della legge regionale, fino al cinquanta per cento o con utilizzo di soluzioni alternative quali convenzioni con parcheggi scambiatori esistenti, parcheggi multipiano o sotterranei, servizio navetta;
  - accessi e percorsi veicolari.
4. Per i nuovi insediamenti commerciali, per gli ampliamenti di quelli esistenti e per i cambi di destinazione d'uso, nelle zone RSA dovrà essere garantita una disponibilità di aree da destinare a parcheggio pubblico o ad uso pubblico nella misura determinata dall'art. 13, comma 1, lettera a), della L.R. 37/99. Nella zona RSA1, nel caso di insediamenti commerciali con superficie di vendita fino a mq 400, qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire le aree a parcheggio, nella fase di prima applicazione della legge, si ritiene che il versamento di oneri di urbanizzazione rispetto al reperimento di aree a standard possa essere considerato equivalente.
- Per le strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq 400, qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire le aree a parcheggio pubblico o ad uso pubblico, è possibile il ricorso a soluzioni alternative disciplinate da apposite convenzioni.
- Per i nuovi insediamenti commerciali, per gli ampliamenti di quelli esistenti e per i cambi di destinazione d'uso al di fuori delle zone RSA dovrà essere garantita la disponibilità di aree da destinare a parcheggio pubblico o ad uso pubblico nella misura determinata dall'art. 13, comma 1, lettera b), della L.R. 37/99.
- Per le strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq 1000 al di fuori delle zone RSA dovrà essere invece garantita la disponibilità di aree a servizi nella misura determinata dall'art. 13 comma 2, lettera b) della L.R. 37/99.
- Le aree a parcheggio pubblico o ad uso pubblico nonché le aree a parcheggio effettivo per clienti, ai sensi dell'art. 13 comma 1 e 2 della L.R. 37/99, vanno ad integrare le rispettive quantità già previste dagli articoli 18 e 19 delle N.T.A..
- Il reperimento delle suddette aree dovrà essere realizzato con lo strumento attuativo per le zone soggette a tale obbligo.
- Nel caso in cui l'insediamento sia localizzato in prossimità di parcheggi pubblici o di uso pubblico già esistenti, capaci di soddisfare i nuovi fabbisogni, l'Amministrazione Comunale, su proposta del privato, può valutare la possibilità di ricorrere a convenzioni con gli stessi.
- Per le strutture di vendita del settore alimentare o misto con superficie di vendita superiore a mq 400 dovrà essere prevista la dotazione di standard di cui all'art. 13 comma 2, lettera b).

5. Le domande per le strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq 1000 dovranno essere accompagnate dalle verifiche e dalla documentazione di cui all'art. 16 della L.R. 9 agosto 1999, n. 37 e successive disposizioni attuative.  
La verifica dell'impatto viabilistico di cui all'art.16 della legge regionale è altresì richiesta per gli esercizi del settore alimentare con superficie di vendita superiore a mq 400. In questo caso dovranno essere presentate le elaborazioni richieste per le medie strutture, ai sensi delle "Disposizioni Attuative dell'art. 16 della legge regionale 9 agosto 1999, n. 37 – Studi degli impatti sulla viabilità", approvate con deliberazione della Giunta della Regione del Veneto n. 4664 del 28.12.99, ad esclusione di quelle previste al punto 2 lettera c).
6. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si rimanda alla L.R. 9 agosto 1999, n. 37.

## **CAPO V            ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE**

### **Art. 24 Zone per interventi di interesse generale a servizio della residenza (S.P.)<sup>(17)</sup>**

1. *Comprendono le aree destinate alle opere ed agli interventi di interesse generale*  
Il P.R.G. si attua per I.E.D.  
E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di prescrivere l'intervento urbanistico preventivo (I.U.P.), ove sia necessario organizzare il disegno urbano dell'area e il sistema delle opere di urbanizzazione da realizzare.  
L'Amministrazione Comunale stessa valuterà l'interesse generale dell'area in relazione alla destinazione d'uso dell'opera che si intende realizzare e in rapporto alle particolari modalità d'uso offerte dal privato interessato, da disciplinarsi mediante convenzione.  
Qualora il P.R.G. non indichi la destinazione specifica dell'attrezzatura, alla sua definizione provvederà l'Amministrazione Comunale, anche in sede di approvazione dell'I.U.P..  
In tali zone si osservano le seguenti prescrizioni.
2. *Zone esistenti per l'istruzione (SP/1), interesse collettivo (SP/2), per attrezzature religiose (SP/3)*  
Sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica, alle attività d'interesse collettivo e per attrezzature religiose.  
Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:
  - Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 1.0 mq/mq;Qualora esse siano ubicate in lotti non confinanti con altre aree libere destinate ad uso pubblico, si può applicare
  - Uf = 1.2 mq/mq.Vengono in ogni caso confermate le attrezzature esistenti, per le quali è concesso un ampliamento massimo del 20% della Su esistente, anche se vengono superati gli indici di cui sopra.
3. *Zone di progetto per l'istruzione (SP/1)*  
Sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica.  
E' ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e sorveglianza.  
Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.80 mq/mq
- $H$  = altezza massima = ml. 15.00 <sup>(18)</sup>
- Parcheggio = 0.20 Su.

#### 4. *Zone di progetto per attrezzature di interesse collettivo (SP/2)*

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, assistenziali, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, ricreative, direzionali e commerciali, con distribuzione al dettaglio limitatamente a livelli di quartiere.

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.80 mq/mq
- $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria = 3.00 mc/mq
- $H$  = altezza massima = ml. 15.00 <sup>(19)</sup>
- Parcheggio = 0.40 Su.

Per quanto riguarda le attività commerciali consentite, esse non dovranno sottrarre aree a standard di altra natura, dovranno essere individuate in scale di strumento attuativo e limitatamente a servizi di prima necessità, di superficie limitata e riferite alle esigenze del quartiere.

#### 4.bis *Zone di progetto per attrezzature di interesse collettivo (SP/2bis<sup>(20)</sup>)*

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, assistenziali, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, ricreative, direzionali e commerciali, con distribuzione al dettaglio limitatamente a livelli di quartiere.

Il P.R.G. si attua tramite I.U.P. applicando i seguenti indici.

- $I_t$  = indice di fabbricabilità territoriale = 1.00 mc/mq
- $H$  = altezza massima = 12.00 ml
- Parcheggio = 0.20 Su.

La progettazione dell'I.U.P. sopra citato dovrà essere integrato con la progettazione del piano particolareggiato n.10 e, se lo stesso è già stato completato, con l'edificato esistente.

#### 5. *Zone di progetto per attrezzature religiose (SP/3)*

Sono destinate esclusivamente alle attrezzature religiose.

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.80 mq/mq
- $H$  = altezza massima = ml. 15.00, ad esclusione dei campanili
- Parcheggio = 0.20 Su.

#### 6. *Zone a verde naturale e attrezzato (SP/4)*

Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Possono essere realizzate unicamente costruzioni ad uso bar, chioschi per ristori, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini (con esclusione di attrezzature o campi sportivi).

Qualsiasi costruzione si rendesse necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà essere prevista interrata, se possibile per la natura del sottosuolo e opportunamente ambientata (cespugli, alberature).

E' ammessa l'utilizzazione a servizio del verde naturale e attrezzato degli edifici attualmente esistenti sulle aree, purchè essi siano previsti ed opportunamente inseriti nel progetto esecutivo dell'intera area, e non interrompano la continuità dell'area stessa.

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici relativamente al 50% dell'area:

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.005 mq/mq
- Parcheggi = 0.05 Su.

7. *Zone a verde sportivo (SP/5)*

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare almeno il 50% dell'intera area.

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici relativamente al 50% dell'area:

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria:
  - per gli impianti coperti  $U_f = 0.30$  mq/mq
  - per gli impianti scoperti  $U_f = 0.60$  mq/mq
- Parcheggi = 0.10 Su.

Nella zona SP/5 ai piedi del Collicello della Rotonda si prescrivono unicamente architetture di terra.

L'area SP/5 lungo la strada Comunale dell'Ospedaletto è soggetta a I.U.P. e convenzionata con il Comune.

Le eventuali attrezzature sportive di nuova realizzazione dovranno essere a raso.<sup>(21)</sup>

7. bis *Spazi aperti (SP/5 bis)*

Le aree individuate come spazi aperti sono occasioni per il ritrovo della cittadinanza.

Vi sono consentiti - previo Intervento Urbanistico Preventivo - la piantumazione di essenze arboree, la sistemazione di marciapiedi e di piste ciclabili, la posa in opera di piloni di sostegno, di cartelli e di insegne, anche luminose, la pavimentazione di slarghi, la collocazione di edicole, la individuazione di piazzole per il parcheggio.

In sede di I.U.P. sono consentiti una diversa coloritura degli edifici prospicienti e nuove sistemazioni tipologiche delle facciate dei fabbricati prospicienti.

Tale norma spiega efficacia dopo 18 mesi dalla data di approvazione della presente variante.

8. *Zone per parcheggi pubblici (SP/6)*

Sono destinate all'attuazione di parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici saranno realizzati a livello stradale, come pure a più piani sopra e sotto il livello stradale.

Nei parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora piante di alto fusto.

Le caratteristiche dei parcheggi multipiani saranno determinate dall'Amministrazione Comunale in relazione ai fabbisogni e alla situazione urbanistica.

9. Le opere e gli interventi previsti nel presente articolo possono essere realizzati dall'Ente Pubblico e/o dai privati aventi titolo una volta ottenuta la concessione da parte del Comune, previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione stessa. Con la convenzione, da trascrivere nei registri immobiliari, il proprietario e/o l'avente titolo, si impegna a realizzare e a ultimare entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal P.R.G.

L'impegno potrà essere modificato od eliminato dalle parti a seguito di varianti del P.R.G. che lo consentano.

Per le convenzioni riguardanti l'attuazione di opere comprese nel presente articolo e già sottoscritte alla data di adozione della variante in questione, rimangono in vigore le norme contenute nelle stesse.

10. Nella zona SP a nord del P.E.E.P. di S. Pio X va prevista un'area per manifestazioni di massa, attività ricreative e di spettacolo della misura di mq. 30.000.



10 bis. <sup>(22)</sup> Gli interventi sulle aree SP localizzate, nell'ambito della variante al P.R.G. della frazione di Casale, in adiacenza ad una zona residenziale di valore storico ambientale (RSA) dovranno essere effettuati avendo come finalità comprimaria quella di contribuire efficacemente alla salvaguardia delle caratteristiche della RSA contigua.

La progettazione di tali SP mirerà quindi a sviluppare soluzioni compositive nelle quali le aree di interesse generale si presenteranno come un'organica integrazione dell'antico insediamento.

In particolare qualora la SP venga attuata mediante la realizzazione di nuovi edifici per servizi di interesse generale, questi saranno definiti come volume e impatto visuale in modo da non soverchiare l'antico insediamento ma piuttosto rapportandosi ad esso alla stessa scala dimensionale. In molti casi opportune piantumazioni d'alto fusto potranno agevolare il raccordo. Nelle aree SP dove è indicato il verde attrezzato e il parcheggio la destinazione si intende prescrittiva.

10 ter. <sup>(23)</sup> L'area SP/4 posta all'incrocio tra la Via per Casale e la via Pizzolati (sede attuale) è inedificabile e dovrà essere sistemata a verde pubblico avendo cura di mantenere il cono di visuale libera che dalla testata della villa Colognese si apre sul complesso parrocchiale di Casale.

11. L'Amministrazione Comunale può modificare la classificazione delle zone (S.P.) nell'ambito delle destinazioni del presente articolo senza che ciò costituisca variante al P.R.G. <sup>(24)</sup>

#### **Art. 25 Zone per interventi di interesse generale a livello urbano ed extra - comunale (F) <sup>(25)</sup>**

1. Comprendono le aree destinate alle opere ed agli interventi di interesse generale a livello urbano ed extra-comunale.

Il P.R.G. si attua per I.E.D.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di prescrivere l'intervento urbanistico preventivo (I.U.P.), ove sia necessario organizzare il disegno urbano dell'area e il sistema delle opere di urbanizzazione da realizzare.

L'Amministrazione Comunale stessa valuterà l'interesse generale dell'area in relazione alla destinazione d'uso dell'opera che si intende realizzare e in rapporto alle particolari modalità d'uso offerte dal privato interessato, da disciplinarsi mediante convenzione.

Qualora il P.R.G. non indichi la destinazione specifica dell'attrezzatura, alla sua definizione provvederà l'Amministrazione Comunale, anche in sede di approvazione dell'I.U.P.

In tali zone si osservano le seguenti prescrizioni.

2. *Zone esistenti, d'interesse collettivo (F/1), per attrezzature religiose (F/2), per impianti militari e per la protezione civile (F/3), per impianti tecnologici e servizi speciali (F/4), per l'edilizia scolastica ed universitaria con strutture ricettive complementari (F/5), per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (F/6)*

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 1.00 mq/mq;
- Qualora esse siano ubicate in lotti non confinanti con altre aree libere destinate ad interventi di interesse generale, si può applicare  $U_f = 1.2$  mq/mq.

Vengono in ogni caso confermate le attrezzature esistenti, per le quali è concesso un ampliamento massimo del 20% della Su esistente, anche se vengono superati gli indici di cui sopra.

3. *Zone di progetto per attrezzature di interesse collettivo (F/1)*

Sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative, direzionali e commerciali per la distribuzione al dettaglio.

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.80 mq/mq
- $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria = 3.00 mc/mq
- H massima = ml. 15.00
- Parcheggi = 0.50 Su.

3 bis *Zone di progetto per attrezzature di interesse collettivo (F/1bis)*

**STRALCIATO** <sup>(26)</sup>

4. *Zone di progetto per attrezzature religiose (F/2)*

Sono destinate ad ospitare le collettività religiose e i servizi privati gestiti da religiosi.

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.80 mq/mq
- $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria = 3.00 mc/mq
- H massima = ml. 15.00
- Parcheggi = 0.20 Su.

5. *Zone di progetto per attrezzature militari e per la protezione civile e l'ordine pubblico (F/3)*

Sono destinate alle attrezzature militari e dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco ed alle attrezzature carcerarie.

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.80 mq/mq
- $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria = 3.00 mc/mq
- H massima = ml. 15.00
- Parcheggi = 0.10 Su.

5.bis *Zone di progetto per attrezzature militari e per la protezione civile e l'ordine pubblico (F/3 bis)* <sup>(27)</sup>

Sono destinate alle attrezzature militari e dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco ed alle attrezzature carcerarie.

Il P.R.G. si attua tramite I.U.P. applicando i seguenti indici:

- $U_t$  = indice di utilizzazione territoriale = 0.10 mq/mq
- H massima = 12.00 ml
- Parcheggi = 0.20 Su.

La progettazione dell'I.U.P. sopra citato dovrà essere integrato con la progettazione del piano particolareggiato n. 10 e, se lo stesso è già stato completato, con l'edificato esistente.

6. *Zone di progetto per impianti tecnologici e per servizi speciali (F/4)*

Sono destinate alla costruzione di edifici ed attrezzature per impianti tecnologici.

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.80 mq/mq

- If = indice di fabbricabilità fondiaria = 3.00 mc/mq
- H massima = ml. 15.00 (escluse ciminiere, antenne, ecc.)
- Parcheggi = 0.10 Su.

7. *Zone di progetto per l'edilizia scolastica ed universitaria con strutture ricettive complementari (F/5)*

Sono destinate alle attrezzature per l'istruzione medio – superiore e universitaria.

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0.80 mq/mq
- H massima = ml. 15.00
- Parcheggi = 0.15 Su.

8. *Zone di progetto per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (F/6)*

Sono destinate ad ospedali, cliniche ed altre unità sanitarie territoriali.

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0.80 mq/mq
- If = indice di fabbricabilità fondiaria = 3.00 mc/mq
- H massima = ml. 24.00
- Parcheggi = 0.40 Su.

8bis. *Zona di progetto per una casa di cura e residenza sanitaria assistenziale (F6 bis).<sup>(28)</sup>*

E' destinata a casa di cura ed a residenza sanitaria assistenziale.

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici e le seguenti prescrizioni:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0.6 mq/mq.:
- H massima = ml. 12.00;
- Parcheggi = 0.40 Su

Prescrizioni:

- il terreno sia organizzato in terrazzamenti, con dislivello relativo dell'ordine di 1 metro, fino al raccordo con la giacitura naturale del terreno verso l'Astichello;
- l'edificio più prossimo all'Astichello emerga da un terreno la cui quota non sia superiore a 35.00;
- gli edifici non superino in altezza i 12 metri;
- la fronte dei corpi di fabbrica emergenti dal terreno non sia superiore ai 90 metri (rif. alla barchessa di villa Cricoli);
- i corpi di fabbrica più prossimi all'Astichello rispettino il limite (arretramento delle nuove costruzioni) all'edificazione riportato negli elaborati allineandosi o eventualmente arretrandosi rispetto ad esso, rispetto a tale linea saranno ammessi avancorpi di un solo piano fuori terra.

E' prescritto l'impianto di un importante equipaggiamento arboreo che dovrà interessare sia il terreno di pertinenza diretta della struttura sanitaria, sia l'arco di terreno che va da essa al depuratore comunale.

L'area interessata è indicata negli elaborati di progetto.

L'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune, che comprende integralmente anche l'area delimitata da: strada statale n. 248 Marosticana, Viale Cricoli, fiume Astichello, impianto di depurazione comunale, area artigianale di completamento lungo Via O. da Pordenone. Tale convenzione dovrà prevedere anche il progetto esecutivo della sistemazione dei terreni e le caratteristiche specifiche dell'impianto arboreo indicato per tale area dal "progetto speciale Astichello". Si richiamano, peraltro, tutte le indicazioni vegetazionali contenute nella normativa del suddetto progetto speciale.

9. *Zone a verde pubblico attrezzato (F/7)* <sup>(29)</sup>

**ABROGATO**

10. *Zone per attrezzature sportive (F/8)*

Sono destinate ad impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde che deve occupare il 50% dell'intera area.

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici, relativamente al 50% dell'area:

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria:  
per gli impianti coperti = 0.30 mq/mq  
per gli impianti scoperti = 0.60 mq/mq
- Parcheggi = 0.10 Su.

11. *Zone per attrezzature sociali al servizio dell'industria (F/9)*

Sono destinate a mense, centri sanitari, assistenziali, sociali ricreativi, direzionali e commerciali per la distribuzione al dettaglio.

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.50 mq/mq
- $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria = 2.00 mc/mq
- H massima = ml. 15.00 <sup>(30)</sup>
- Parcheggi = 0.15 Su.

Tali norme si applicano anche nelle aree da destinarsi all'urbanizzazione secondaria, da ricavarsi parametricamente all'interno delle I.U.P. per insediamenti produttivi secondo le previsioni dell'art. 18.

Qualora il P.R.G. preveda l'ubicazione di zone F/9 in prossimità ed al servizio di zone produttive di espansione, l'area in oggetto va compresa nell'I.U.P. relativo alle zone produttive, e va detratta dal totale delle aree per l'urbanizzazione secondaria prevista dall'art. 18.

12. *Zone cimiteriali (F/10)*

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Nei nuovi cimiteri o negli ampliamenti si applicano i seguenti indici:

- Parcheggi = 0.10 Sf.

13. *Zone per parcheggi ed aree interscambio (F/11)*

Sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno di parcheggi a livello urbano.

In tali zone possono essere costruiti parcheggi a raso e multipiano, nonché rimesse, con funzioni di capolinea, per mezzi pubblici e taxi ed ancora stazioni di servizio carburanti, locali di ristoro, officine per la manutenzione e riparazione di automezzi e altre attività connesse al traffico.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale, come pure a più piani sopra e sotto il livello stradale.

Nei parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora piante di alto fusto.

Le caratteristiche dei parcheggi multipiano saranno determinate dall'Amministrazione Comunale in relazione ai fabbisogni ed alla situazione urbanistica.

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 1.00 mq/mq di cui solo 1/10 per locali di ristoro e officine;
- $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria = 3.5 mc/mq;

- H massima = ml. 15.00. <sup>(31)</sup>

#### 14. *Aeroporto (F/12)*

Zona destinata allo svolgimento del traffico aereo: potranno essere costruiti edifici ed attrezzature di servizio.

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0.01 mq/mq
- Parcheggi = 0.10 Su.

#### 15. *Zone per campeggi (F/13)*

1) Sono destinate alla realizzazione dei campeggi per tende e carovane, per lo sviluppo del turismo organizzato all'aria aperta.

2) Questi impianti si attuano attraverso I.E.D. con i seguenti indici:

- Sf = superficie fondiaria minima = mq. 50.000.
- If = indice di edificabilità fondiaria = 1.2 mc/mq riferito alle sole infrastrutture di servizio (direzione, accettazione, bar, ristoranti, negozi, ecc.)
- superficie minima destinata alla viabilità ed ai parcheggi = 20% di Sf
- superficie massima destinata alla ricettività = 60% di Sf
- superficie minima destinata alle attrezzature per lo svago e lo sport = 10% di Sf.

Gli immobili compresi nella zona F/13 possono essere destinati per attività agrituristiche, di ristoro e di servizio al campeggio.

#### 15.bis *Zone per orti urbani (F/14)*

Le aree individuate con Orti Urbani sono destinate alla coltivazione intensiva di ortaggi, alberi da frutto ed a vivaio.

Vi sono consentiti - previo Intervento Urbanistico Preventivo - la realizzazione della rete dei servizi essenziali per la conduzione dei fondi, che non debbono avere superficie superiore a mq. 400, la definizione delle singole piazzole, la sistemazione della viabilità di accesso pedonale o ciclabile e delle aree marginali di sosta per gli autoveicoli, la costruzione di una eventuale cascina di sostegno per l'intera area agricola, di volume non superiore a mc. 800, e di capanni per la conduzione dei singoli fondi, di volume non superiore a mc. 50.

Per ogni singolo fondo, la superficie a vivaio arboreo non può superare un terzo della superficie complessiva.

#### 15.ter *Strada Parco (F/15)*

Le aree individuate a Strada - Parco sono elementi di valorizzazione e di fruibilità del paesaggio, anche per il tempo libero.

Vi sono consentiti - previo Intervento Urbanistico Preventivo - sedi stradali, piste ciclabili, gallerie, percorsi vetrati, passaggi pedonali inseriti in un connettivo di verde alberato ed arredato, in particolare con panchine, chioschi per il ristoro, balconate panoramiche.

#### 15.quarter *Sentieri, percorsi pedonali e ciclabili (F/16)*

I sentieri, i percorsi pedonali e ciclabili sono segnati con apposita grafia nella tavola P.1 (zone omogenee A, B, C, D, F) e 13.2 della variante al P.R.G. relativa al territorio rurale, in adempimento della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 e legge regionale 11 marzo 1986, n. 9; costituiscono una rete in parte esistente ed in parte da sistemare o da realizzare ex novo da utilizzare come percorsi pedonali e ciclabili. <sup>(32)</sup>

I nuovi percorsi avranno una sezione minima di ml. 3. Le recinzioni sui due lati devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva.

Vanno conservate le alberature esistenti eventualmente rafforzate con l'inserimento di essenze locali.

I percorsi pedonali e ciclabili indicati nella tavola P.1 hanno valore puramente indicativo; la loro definizione avverrà attraverso uno o più I.U.P. di settore.

Nei tratti segnati con apposita grafia, per una profondità massima di m. 20.00 per lato, possono essere realizzate aree da destinare alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, alla realizzazione di belvederi e punti panoramici, alla piantumazione di macchie arboree.

I nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti manterranno dai sentieri e percorsi pedonali e ciclabili la distanza minima di m. 5. Per edifici esistenti a distanza inferiore saranno ammessi ampliamenti che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il sentiero o percorso pedonale e ciclabile.

#### 15. quinquies *Zone a parchi ed a riserve naturali (F/17)*

- 1) In queste zone il P.R.G. si attua mediante I.U.P. e le attività consentite sono quelle ammesse dalla legge regionale 16 agosto 1984, n. 40.
- 2) Per i fabbricati esistenti valgono le norme previste alla lettera a) del punto 2. del successivo art. 34 per le zone agricole normali (E/1). Demolizioni e ricostruzioni, secondo le norme previste dall'art. 3 della L.R. 58/78 ora art. 4 legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 devono rispettare l'altezza massima di due piani abitabili fuori terra.
- 3) Nuove costruzioni sono ammesse solo se finalizzate alla realizzazione del parco e della riserva naturale previa approvazione di I.U.P. secondo quanto previsto dall'art. 27 della legge regionale del 16 agosto 1984, n. 40.

16. Le opere e gli interventi previsti nel presente articolo possono essere realizzati dall'Ente Pubblico e/o dai privati aventi titolo una volta ottenuta la concessione da parte del Comune, previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione stessa. Con la convenzione, da trascrivere nei registri immobiliari, il proprietario e/o l'avente titolo, si impegna a realizzare e ad ultimare entro un termine stabilito le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal P.R.G. L'impegno potrà essere modificato od eliminato dalle parti a seguito di varianti dal P.R.G. che lo consentano.

Per le convenzioni riguardanti l'attuazione di opere comprese nel presente articolo e già sottoscritte alla data di adozione della variante in questione, rimangono in vigore le norme contenute nelle stesse. <sup>(33)</sup>

17. L'Amministrazione Comunale può modificare la classificazione delle zone (F) nell'ambito delle destinazioni del presente articolo senza che ciò costituisca variante al P.R.G. <sup>(34)</sup>

**Art. 26 Destinazioni d'uso nelle zone per insediamenti residenziali**

1. Nelle zone prevalentemente residenziali (R) le destinazioni di cui all'art. 23 sono le seguenti:
  - a) destinazioni prevalenti: residenza;
  - b) destinazioni secondarie: uffici pubblici e privati, commercio al dettaglio;
  - c) destinazioni compatibili:
    - servizi sociali;
    - istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
    - associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
    - ristoranti, bar, locali per il ritrovo e lo svago;
    - attrezzature di carattere religioso;
    - teatri e cinematografi;
    - alberghi e pensioni;
    - artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile massima di mq. 300 per unità locale;
    - garages di uso pubblico;
    - stazioni di servizio e di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 5 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti;
    - distributori di carburanti;
    - tutte le altre destinazioni non escluse;
  - d) destinazioni escluse:
    - depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
    - attività commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 400;
    - industrie;
    - ospedali e case di cura;
    - caserme ed istituti di pena;
    - macelli;
    - stalle, scuderie, porcilaie, pollai;
    - ed ogni altra attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

I depositi e magazzini all'ingrosso, le grandi attività commerciali, i palazzi per uffici, gli ospedali e case di cura, già esistenti nelle zone residenziali possono essere mantenuti, ma, se demoliti, non possono essere sostituiti con analoghe costruzioni.
2. Nelle zone residenziali con presenza di attività artigianali (R.A.) valgono le norme di cui al punto 1. del presente articolo con le seguenti modifiche:
  - a) nelle destinazioni secondarie vanno comprese le attività artigianali, non inquinanti e nocive;
  - b) nelle destinazioni compatibili vanno compresi i depositi e magazzini di merci all'ingrosso.
3. Nelle zone residenziali con presenza di attività commerciali e direzionali (R.C.D.), valgono le norme di cui al punto 1. del presente articolo con le seguenti modifiche:
  - a) nelle destinazioni secondarie vanno comprese le attività commerciali con superficie di vendita fino a mq. 2.000 , compresi supermercati e grandi magazzini;

- b) nelle destinazioni compatibili vanno compresi i depositi e magazzini di merci all'ingrosso.
4. Le quote percentuali delle diverse destinazioni sono stabilite dalla Tabella 1 del precedente art. 23 per le varie zona funzionali.

#### **Art. 27 Zone residenziali di valore storico ambientale (RSA) <sup>(35)</sup>**

1. Sono le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o di porzione di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi, con l'individuazione delle seguenti sottozone:

- a) RSA1 Centro Storico
- b) RSA2 Zone di edificazione recenti di valore architettonico e/o ambientale
- c) RSA3 Borghi Storici
- d) RSA4 Zone di valore architettonico e beni storico architettonici.

In particolare, all'interno delle zone RSA4, RSA6, nella tavola P.1 (Piano norma), sono individuati, con apposita simbologia, gli edifici di valore architettonico e gli edifici di valore ambientale.

#### **2. Destinazioni d'uso**

##### **2.1. Zona RSA1 Centro Storico**

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso uno o più piani particolareggiati o attraverso piani di recupero.

Si applicano le prescrizioni e le previsioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Prescrizioni e previsioni diverse ma conformi al P.R.G. sono consentite con varianti al Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente o con piani di recupero.

##### **2.2. Zone RSA 2 - RSA 3 - RSA 4 <sup>(36)</sup>**

- a) Valgono le norme previste dall'art. 26 per le zone residenziali; non si applicano invece i limiti stabiliti dalla tabella 1. dell'art. 23.

- b) Nelle zone RSA 3 - RSA 4, qualora esse siano contigue a zone agricole, sono ammesse le attività connesse all'agricoltura, nei limiti previsti dalle norme che disciplinano il territorio rurale.

- c) Nelle zone RSA 4, di cui all'art. 14 della variante al P.R.G. per il territorio rurale, le destinazioni d'uso sono indicate nell'art. 11 della Variante stessa.

#### **3. Tipologie di intervento**

##### **3.1. Zona RSA 1 Centro Storico**

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso uno o più piani particolareggiati o attraverso piani di recupero.

Si applicano le prescrizioni e le previsioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Prescrizioni e previsioni diverse ma conformi al P.R.G. sono consentite con varianti al Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente o con piani di recupero.

##### **3.2. Zone RSA 2 e RSA 3**

Nelle zone RSA 2 e RSA 3 il P.R.G. si attua nel seguente modo:



- a) mediante I.E.D.: per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, per tutti gli edifici esistenti; sono altresì ammessi gli interventi sugli edifici esistenti indicati nella tavola P.2.
- b) interventi diversi dai precedenti possono essere ammessi con I.U.P., nel rispetto dei seguenti limiti:  
densità edilizia:
  - gli indici di utilizzazione e di fabbricabilità fondiaria non devono superare il 50% del valore medio della zona, e comunque devono rispettare i seguenti limiti:  
Uf max = 0.75 mq/mq.
 altezza massima:
  - l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti dei quali sia prescritto, nelle tav. P. 2 il restauro.
- c) Sono altresì ammessi, con I.U.P., ampliamenti di edifici uni-bifamiliari fino a raggiungere complessivamente mc.1000 e comunque sempre come minimo mc. 150 per alloggio; per edifici plurifamiliari sono consentiti ampliamenti di mc. 50 per alloggio al servizio delle singole unità immobiliari esistenti con riferimento alla situazione antecedente al 20 agosto 1983, data di entrata in vigore del P.R.G.

3.3. Zone RSA 4 <sup>(37)</sup>  
**ABROGATO**

3.4. Zone RSA 5 <sup>(38)</sup>  
**ABROGATO**

3.5. Zone RSA 6 <sup>(39)</sup>  
**ABROGATO**

4. Negli interventi edilizi vanno mantenute destinazioni d'uso artigianali esistenti, purché compatibili con il carattere residenziale della zona e le prescrizioni di tipo formale date dai piani urbanistici attuativi.

**Art. 28 Zone residenziali e miste esistenti e di completamento (R/C - RA/C - RCD/C - R/C/IA) <sup>(40)</sup>**

1. *Destinazioni d'uso*  
Valgono le norme previste dagli artt. 23 e 26. Negli interventi edilizi vanno mantenute le attività produttive in esercizio di tipo artigianale o piccolo industriale purché regolari e compatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona: in questo caso il P.R.G. si attua applicando gli indici e le norme previste per le zone artigianali di completamento.
2. *Tipologia di intervento* <sup>(41)</sup>  
In queste zone il P.R.G. si attua per I.E.D. purché le aree siano urbanizzate; in caso contrario è necessario un I.U.P.. Sono permessi tutti gli interventi previsti dall'art. 21, nel rispetto degli indici di zona. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente. In questo caso peraltro non saranno considerate come superfici utili (Su) esistenti quelle relative ai vani tecnici (soffitte) che nel precedente Piano Regolatore Generale non concorrevano al calcolo dei parametri.

E' comunque ammesso l'ampliamento del volume preesistente nei seguenti termini:

- fino a raggiungere mc. 1000 complessivi oppure come minimo mc. 150 per alloggio per edifici uni-bifamiliari;
- fino a mc. 50 per alloggio per edifici plurifamiliari al servizio delle singole unità immobiliari esistenti, con riferimento alla situazione antecedente all'entrata in vigore del presente P.R.G.

Nel caso di ristrutturazione urbanistica si devono invece rispettare gli indici di zona.

### 3. *Parametri urbanistici*

In queste zone si applicano i seguenti indici:

a) Zone residenziali e miste esistenti e di completamento intensive (R/C-1 - RCD/C-1)

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq.

b) Zone residenziali e miste esistenti e di completamento estensive (R/C-0.5 - RA/C-0.5)

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  = 0.5 mq/mq

- H massima = ml. 12

c) Zone residenziali esistenti e di completamento rade (R/C-0.35)

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.35 mq/mq

- H massima = ml. 9

d) <sup>(42)</sup>Zone residenziali esistenti e di completamento estensive di interesse ambientale nell'ambito della Variante di Casale (R/C/IA - 0.50);

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.50 mq/mq;

- H massima = ml. 7.5

Dati gli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche ambientali della zona, la costruzione di nuovi fabbricati nonché gli ampliamenti di fabbricati dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia, tenendo conto dei principi e delle tipologie aggregative presenti.

Analogamente gli ampliamenti dovranno armonizzarsi con i fabbricati esistenti.

I progetti di intervento dovranno essere accompagnati da una relazione che illustri lo stato di fatto e motivi la scelta degli elementi architettonici e degli schemi compositivi adottati sotto il profilo della salvaguardia delle caratteristiche ambientali della zona e della migliore integrazione dell'intervento con il contesto circostante.

Le sistemazioni esterne dovranno essere particolarmente curate sul confine fra zone edificabili e zone agricole dove - se opportuno per mitigare l'impatto visivo dei fabbricati - dovranno essere impiantate alberature d'alto fusto preferibilmente scelte tra varietà autoctone.

Dovranno in ogni caso essere applicate le seguenti prescrizioni:

- le coperture possono essere a padiglione, a due falde o piane;
- sono vietate le falde di copertura sfalsate;
- sono vietati i tetti a mansarda (con inclinazione superiore al 60%);
- nei tetti a due falde o a padiglione il manto di copertura sarà preferibilmente in laterizio;
- i canali di gronda ed i pluviali a vista devono essere a profilo tondo;
- per le murature esterne è vietato l'uso di rivestimenti plastici, in legno e vetrosi;
- è vietato l'uso di serramenti esterni in alluminio nei colori metallici (naturale, dorato e simili);
- le chiusure esterne delle finestre saranno preferibilmente realizzate con imposte a battente, scorrevoli o a libro;

- le eventuali cornici delle finestre e delle porte esterne saranno preferibilmente a rilievo in intonaco, cemento e graniglia o in pietra, e avranno risvolti di larghezza compresa tra cm.10 e 20 .
- e) Zone residenziali esistenti e di completamento rade di interesse ambientale nell'ambito della Variante di Casale (R/C/IA - 0.35)
- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.35 mq/mq;
  - H massima = ml. 7.5
- In queste zone, salvo il diverso indice di utilizzazione fondiaria, si applicano le stesse prescrizioni stabilite per le zone residenziali esistenti e di completamento estensive di interesse ambientale di cui al precedente punto d).<sup>(43)</sup>

### **Art. 29 Zone residenziali e miste di ristrutturazione (R/RT - RA/RT - RCD/RT)**

1. *Destinazioni d'uso*  
Valgono le norme previste dagli artt. 23 e 26.
2. *Tipologie d'intervento*  
In queste zone il P.R.G. si attua per I.U.P.; prima della redazione dell'I.U.P. sono permessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
3. *Parametri urbanistici*  
In queste zone si applicano i seguenti indici:
  - a) Zone residenziali e miste di ristrutturazione intensiva (R/RT-1, RA/RT-1, RCD/RT-1)
    - indice di utilizzazione territoriale  $U_t$  = 1 mq/mq.
  - b) Zone residenziali di ristrutturazione estensive (R/RT - 0.5)
    - $U_f$  = indice di utilizzazione territoriale = 0.5 mq/mq;
    - H massima = ml. 12

### **Art. 30 Zone residenziali e miste di espansione (R/E - RA/E)**

1. *Destinazioni d'uso*  
Valgono le norme previste dagli artt. 23 e 26.
2. *Tipologie d'intervento*  
In queste zone il P.R.G. si attua attraverso I.U.P.
3. *Parametri urbanistici*  
In queste zone si applicano i seguenti indici:
  - a) Zone residenziali di espansione intensiva (R/E - 1)
    - $U_t$  = indice di utilizzazione territoriale = 1 mq/mq.
  - b) Zone residenziali e miste di espansione estensiva (R/E - 0.5 - RA/E - 0.5)
    - $U_t$  = indice di utilizzazione territoriale = 0.5 mq/mq.
  - c) Zone residenziali di espansione rada (R/E - 0.35)
    - $U_t$  = indice di utilizzazione territoriale = 0.35 mq/mq
    - H massima = ml. 9
  - d) Zone residenziali di espansione rada (R/E - 0.25)
    - $U_t$  = indice di utilizzazione territoriale = 0.25 mq/mq

- H massima = ml. 9 <sup>(44)</sup>

## CAPO VII

## ZONE PRODUTTIVE

### Art. 31 Zone Artigianali (A) e Industriali (I)

#### 1. Destinazioni d'uso

Nelle zone artigianali (A) e industriali (I) le destinazioni di cui all'art. 23 sono le seguenti:

##### *Destinazioni prevalenti:*

- attività artigianali ed industriali;
- laboratori di ricerche e di analisi;
- magazzini depositi, silos, rimesse connesse all'attività produttiva.

##### *Destinazioni secondarie:*

- negozi, magazzini, depositi, commercio all'ingrosso;
- uffici pubblici e privati.

##### *Destinazioni compatibili:*

- residenza: è ammessa l'edificazione per ogni lotto di una abitazione con Su massima di mq. 200 per il titolare o il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;
- alberghi, ristoranti e bar.

Le quote percentuali delle diverse destinazioni sono stabilite dalla Tab. 1 del precedente art. 23 per le varie zone funzionali.

Possono essere permessi gli insediamenti di industrie insalubri di 1a classe di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie approvato con Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni quando sia provato che, per l'introduzione di nuovi metodi e speciali cautele, il loro esercizio non rechi nocumento alla salute del vicinato e previo parere dell'U.L.S.S. competente per territorio. <sup>(45)</sup>

#### 2. Tipologie d'intervento

- Zone artigianali ed industriali esistenti e di completamento (A/C - I/C)  
Il P.R.G. si attua mediante I.E.D.
- Zone artigianali ed industriali di espansione (A/E - I/E)  
Il P.R.G. si attua mediante I.U.P.

#### 3. Parametri urbanistici

- Zone artigianali esistenti e di completamento (A/C)
  - $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.80 mq/mq
  - $Sc$  = superficie coperta massima = 60% della superficie del lotto
  - H massima = ml. 10 con esclusione dei volumi tecnici.
- Zone industriali esistenti e di completamento (I/C)
  - $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.70 mq/mq
  - $Sc$  = superficie coperta massima = 60% della superficie del lotto
  - H = altezza massima = ml. 15 con esclusione dei volumi tecnici.
- Zone artigianali di espansione (A/E)
  - $U_t$  = indice di utilizzazione territoriale = 0.6 mq/mq
  - $Sc$  = superficie coperta massima = 50% della superficie del lotto
  - H = altezza massima = ml. 10 con esclusione dei volumi tecnici.
- Zone industriali di espansione (I/E)

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0.5 mq/mq
  - Sc = superficie coperta massima = 50% della superficie del lotto
  - H = altezza massima = ml. 15 con esclusione dei volumi tecnici.
- 44 Il rilascio della concessione è subordinato alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, W.C., pronto soccorso, sale ristoro e riunioni e simili), per una quota minima della Su pari a mq. 5 ogni mq. 100 o comunque pari a quella prevista dalla legislazione igienico-sanitaria del lavoro.
5. Tra i volumi tecnici sono compresi:
- a) i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini, ecc.); in questo caso i volumi tecnici non vanno conteggiati nel calcolo delle superfici utili;
  - b) gli edifici produttivi destinati a lavorazioni speciali, che richiedono particolari altezze; in questo caso i volumi tecnici vanno conteggiati nel calcolo della superficie utile.

#### **Art. 31-bis Zone Industriale Speciale (I/Speciale) <sup>(47)</sup>**

La zona è destinata esclusivamente alla messa in riserva e al trattamento di scorie di acciaieria quale area di pertinenza collegata funzionalmente alla Acciaierie Beltrame SpA.

In tale zona non sono ammesse né costruzioni né la realizzazione di volumi tecnici.

#### **Art. 32 Zone commerciali e annonarie (CA)**

##### 1. *Destinazione d'uso*

Nelle zone commerciali ed annonarie (CA) le destinazioni di cui all'art. 23 sono le seguenti:

##### *Destinazioni prevalenti:*

- attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita;
- attività commerciali all'ingrosso;
- impianti di stoccaggio merci, magazzini, deposito automezzi;
- mostre commerciali;
- sale da esposizione e convegni;
- uffici connessi alle attività commerciali ed annonarie;
- attività di manutenzione e la lavorazione dei prodotti, connesse alle attività commerciali e di stoccaggio.

##### *Destinazione secondarie:*

- negozi ed uffici, pubblici e privati;
- infrastrutture a servizio del traffico (officine, garages, distributori, ecc.);
- attività artigianali ed industriali;
- alberghi, ristoranti e bar.

##### *Destinazioni compatibili:*

- residenza: è ammessa l'edificazione per ogni lotto di una abitazione con Su massima di mq. 200, per il titolare dell'attività o il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti.

Le quote percentuali delle diverse destinazioni sono stabilite dalla Tab. 1 del precedente art. 23 per le varie zone funzionali.

Negli interventi edilizi vanno comunque mantenute le destinazioni d'uso produttive di tipo artigianale o piccolo industriale esistenti.

2. *Tipologia d'intervento*

a) Zone commerciali - annonarie esistenti e di completamento (CA/C)

Il P.R.G. si attua mediante I.E.D.

b) Zone commerciali - annonarie di espansione (CA/E)

Il P.R.G. si attua mediante I.U.P.

Al fine del calcolo degli standards in sede di I.U.P. è ammessa la dotazione prevista per gli insediamenti a carattere industriale o ad essa assimilabili calcolata ai sensi dei paragrafi 3/a/1 e 3/b/1 dell'art. 18; qualora in sede di progetto edilizio fosse previsto l'insediamento di attività commerciali e direzionali, la quota di spazi pubblici calcolata ai sensi dei paragrafi 3/a/2 e 3/b/2 dell'art. 18, in eccedenza a quelli già previsti in sede di I.U.P., va reperita all'interno della superficie fondiaria oggetto d'intervento.

Con riferimento alle destinazioni specifiche previste nel paragrafo 1. del presente articolo, sono da considerarsi insediamenti di carattere commerciale e direzionale le attività commerciali all'ingrosso e al minuto per la sola superficie di vendita i negozi e gli uffici.

3. *Parametri urbanistici*

a) Zone commerciali e annonarie esistenti e di completamento (CA/C)

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq
- $Sc$  = superficie coperta massima = 60% della superficie del lotto
- $H$  massima = ml. 15 con un massimo di 3 piani fuori terra con esclusione dei volumi tecnici.

b) Zone commerciali e annonarie di espansione (CA/E)

- $U_t$  = indice di utilizzazione territoriale = 0.8 mq/mq
- $Sc$  = superficie coperta massima = 50% della superficie territoriale
- $H$  massima = ml. 15 con un massimo di 3 piani fuori terra con esclusione dei volumi tecnici.

4. Il rilascio della concessione è subordinato: alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, WC, pronto soccorso, sale ristoro e riunioni e simili) per una quota della  $S_u$  pari a mq. 5 ogni mq. 100 e comunque pari a quella prevista dalle legislazioni igienico-sanitarie e del lavoro.

5. Tra i volumi tecnici sono compresi:

- a) i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini, ecc.); in questo caso i volumi tecnici non vanno conteggiati nel calcolo delle superfici utili;
- b) gli edifici produttivi destinati a lavorazioni speciali, che richiedono particolari altezze; in questo caso i volumi tecnici vanno conteggiati nel calcolo della superficie utile.

6. Per superficie di vendita si intende la somma della:

- a) superficie utilizzata dal personale addetto alle operazioni di vendita;
- b) superficie destinata all'accesso e permanenza del pubblico;
- c) superficie occupata da banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico.

Per quanto riguarda le norme sulle zone agricole si rimanda allo specifico allegato alle Norme Tecniche di Attuazione (variante al P.R.G. relativa alle zone rurali di cui alla legge regionale del 5 marzo 1985, n. 24 e legge regionale del 11 marzo 1986, n. 9, adottata con delibera C.C. del 21 settembre 1994, n. 100).

**Art. 33 Destinazioni d'uso nelle zone agricole <sup>(48)</sup>****SOSTITUITO****Art. 34 Zone agricole normali (E/1) <sup>(49)</sup>****SOSTITUITO****Art. 35 Zone di tutela della produttività agricola (E/2) <sup>(50)</sup>****SOSTITUITO****Art. 36 Zone di tutela ambientale (E/3) <sup>(51)</sup>****SOSTITUITO****Art. 37 Zone Agroindustriali (E/4)**

1. In queste zone sono consentite queste attività: impianti agroindustriali.
2. Il P.R.G. si attua con i seguenti indici:
  - Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0.3 mq/mq
  - Dc = distanza dai confini = ml. 10
  - Df = distanza dai fabbricati di altra proprietà = ml. 10
  - Ds = distanza dalle strade = ml. 50
3. E' ammessa l'edificazione per ogni lotto di una abitazione con Su massima di mq. 200, per il titolare dell'attività o/e il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti.

**Art. 38 Zone Ferroviarie (FS)**

1. Comprendono le aree occupate dalla linea e dalla stazione ferroviaria esistente e sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario.

La distanza minima da osservarsi nella costruzione di nuovi edifici ai lati dei tracciati ferroviari è di ml. 30.00 a partire dalla rotaia esterna, salvo deroga da parte dell'Ente proprietario.

2. In queste zone l'intervento spetta unicamente alle pubbliche amministrazioni: il P.R.G. si attua attraverso I.E.D.

### **Art. 39 Zone per la viabilità (S)**

1. Sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare.  
Esse indicano, ove necessario, l'intera area nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria.  
Qualora sia indicata la zona di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G.  
Qualora sia indicata solo la sede stradale potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale, fuori della sede esistente, entro una fascia di ml. 10 di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.R.G.  
La rete di distribuzione urbana secondaria, interna, pedonale e ciclabile, segnata nel P.R.G. è indicativa; essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.  
Nelle zone di rispetto stradale potranno realizzarsi, oltre alle opere stradali, impianti di arredo urbano, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, elettrodotti, gasdotti, ecc.) aree di parcheggio e stazioni di servizio per rifornimento carburanti.
2. Le aree comprese nelle zone di rispetto stradale sono computabili agli effetti della edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la nuova sede stradale, che deve essere esclusa dal computo. Esse sono altresì computabili al fine del calcolo degli standards con esclusione di una fascia di ml. 7 sul lato del ciglio strada.
3. Nel caso di nuove strade previste dal P.R.G. mediante l'apposizione di una zona di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di modificare le zone di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal D.M. 1404/1968, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.
4. La nuova strada di collegamento tra Viale della Serenissima e Viale dello Stadio prevista dal P.R.G. parallelamente alla ferrovia sarà attuata con le caratteristiche del viale alberato e la sezione stradale, oltre alle necessarie corsie carrabili ed ai marciapiedi, prevederà una pista ciclabile in sede propria separata da aiuola piantumata. Le piantagioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani di traffico e non dovranno, comunque, ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione. <sup>(46)</sup>



**Art. 40 Vincoli (V)**

1. Nelle tavole di P.R.G. sono riportati i perimetri delle aree sottoposte a particolari vincoli di edificazione, derivanti dall'applicazione delle leggi vigenti.
2. *Vincolo cimiteriale (V/1)*  
All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade di accesso al servizio del cimitero, parchi a verde naturale e attrezzato.
3. *Vincolo aeroportuale (V/2)*  
All'interno del perimetro aeroportuale si devono rispettare i limiti di altezza degli edifici imposti dalle legge e disposizioni vigenti.
4. *Vincolo tecnologico (V/3)*  
All'interno del perimetro di vincolo tecnologico sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade di accesso, parchi a verde naturale ed attrezzato.
5. *Vincolo paesaggistico (V/4)*  
ABROGATO
6. *Zone di rispetto dei corsi d'acqua (V/5)*  
Sono quelle destinate al rispetto dei corsi d'acqua e delle golene marginali che vengono a formarsi lungo i medesimi.  
Le zone minime di rispetto ai corsi d'acqua, a partire dal ciglio fluviale, sono così determinate:
  - per il Bacchiglione, Retrone e Astichello ml. 50.00 su ogni lato fuori dalle zone insediative previste dal P.R.G. e ml. 20.00 entro queste ultime;
  - per tutti gli altri corsi d'acqua demaniali ml. 20.00 fuori dalle zone insediative previste dal P.R.G.; all'interno delle zone insediative previste dal P.R.G., le zone minime di rispetto corrispondono alle distanze dai confini fissate dall'art. 17, punto 3. Salvo diverse indicazioni del P.R.G. non è consentita alcuna edificazione in tali aree, che sono destinate a verde o coltura agricola.
7. *Vincolo carcerario (V/6)*  
All'interno del perimetro del vincolo carcerario sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade di accesso al servizio del carcere.
7. bis. *Vincolo ospedaliero (V/7)*  
All'interno del vincolo ospedaliero sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade di accesso al servizio dell'Ospedale.
8. *Vincolo elettrodotto (V/8)*  
All'interno dell'area di vincolo vale quanto disposto dalla L.R. 27/93 e relative modifiche ed integrazioni. Tale vincolo è correlato all'esistenza dell'elettrodotto. Ove lo stesso fosse smantellato o ne venissero modificate le caratteristiche, in modo tale da non superare i valori stabiliti dalla legge regionale, il vincolo verrà meno e si espanderà l'originaria destinazione.

Nel caso di linee ad alta tensione ottenute dallo sdoppiamento di terne singole in terne doppie ottimizzate, le fasce di rispetto e il relativo vincolo si modificano secondo quanto previsto dalla tabella allegata alla D.G.R.V. n. 3407 del 27.10.2000.

9. Le aree sottoposte ai vincoli di cui al presente punto 6 e 8 sono computabili agli effetti della edificabilità dei lotti adiacenti, secondo gli indici degli stessi.
10. Vincolo di cui all'art. 14 N.T.A. della Variante al P.R.G. per il territorio rurale.

## CAPO XI

## ZONE SOGGETTE A PIANI ESECUTIVI

### Art. 41 Piani Particolareggiati (P.P.)

1. In queste zone è obbligatoria la formazione di Piani Particolareggiati (P.P.); per ogni P.P. il P.R.G. determina i contenuti e le prescrizioni con riferimento ai seguenti parametri:
  - a) Indice di fabbricabilità territoriale (It): valore massimo
  - b) Rapporto (K) tra la superficie utile (Su) edificabile a destinazione commerciale direzionale o artigianale e la superficie utile (Su) edificabile totale: valore massimo.
  - c) Superficie destinata ad opere di urbanizzazione (S): valore minimo obbligatorio. In sede al progetto del P.P., la superficie destinata ad opere di urbanizzazione può essere distribuita anche su più piani.
2. Per ciascun Piano Particolareggiato (P.P.) i parametri sono i seguenti:

#### P.P. 1 (Fornaci Lampertico):<sup>(52)</sup>

- volumetria complessiva non superiore a mc. 101.500 di edilizia residenziale, commerciale e direzionale;
- $K = 0.6$
- Mc. 20.000 della volumetria complessiva sono da destinare a P.E.E.P. - edilizia residenziale convenzionata;
- $S = \text{mq. } 49.300$ , di cui  $\text{mq. } 6.068$  potranno essere destinati a parcheggio pubblico interrato.

#### P.P. 2 (ex Fornaci Lampertico):<sup>(53)</sup>

- volumetria complessiva non superiore a mc. 100.000 di edilizia residenziale, commerciale e direzionale;
- mc. 10.000 della volumetria complessiva sono da destinare ad edilizia residenziale convenzionata, da realizzare in conformità alle vigenti convenzioni per la realizzazione ed assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata su aree P.E.E.P.;
- l'area edificabile privata, interessata dalla volumetria costruibile non potrà avere una estensione superiore a  $\text{mq. } 23.839$  di superficie reale;
- $\text{mq. } 36.000$  dovranno essere destinati a parco pubblico, rispettando la vocazione a bosco urbano da parte dell'area; la superficie degli standard di urbanizzazione primaria potrà essere localizzata all'interno dell'area prevista a parco.

#### P.P. 3 (S. Agostino):

- $It = 1 \text{ mc/mq}$

- $K = 0.3$
- $S = \text{mq. } 60.000.$

P.P. 4 (Pomari):

- $It = 1 \text{ mc/mq}$
- $K = 0.5$
- $S = \text{mq. } 256.000$ ; nella Su per attività non residenziali vanno previsti mq. 30.000 di Su a destinazione artigianale. In sede di P.P. va prevista un'area per manifestazioni di massa, attività ricreative e di spettacolo della misura minima di mq. 30.000.

P.P. 5 (SS. Felice e Fortunato):<sup>(54)</sup>

- Volume fabbricabile complessivo mc. 347.680;
- H max degli edifici = m 22, escluse le strutture pubbliche.
- All'interno di tale cubatura verranno reperiti i volumi necessari per attrezzature pubbliche (Università, sede delle Poste e Centro intermodale).
- La restante volumetria viene suddivisa in percentuale del 70% con destinazione d'uso residenziale e 30% con destinazione d'uso commerciale e direzionale.
- $S =$  all'interno del parametro  $S$  saranno reperiti gli standard afferenti alle destinazioni residenziali, direzionali - commerciali, e quelli a supporto degli insediamenti pubblici sopracitati.

Per il complesso edilizio ex Istituto Psichiatrico e le sue pertinenze (riclassificato "ambito di archeologia industriale" e delimitato con colore rosso nel P.R.G. - intero territorio comunale - scala 1:5000) sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione interna.

Sono altresì da conservare le partiture forometriche esistenti e i particolari architettonici; eventuali, limitate modifiche ai prospetti esistenti sono consentite previo uno studio esteso a tutto il prospetto interessato e tali comunque da non alterare la partitura originaria.

Per l'edificio di valore storico documentale (indicato con asterisco rosso nel P.R.G. - Intero Territorio Comunale - scala 1:5000) prospiciente Via Legione Antonini sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione interna senza alterazione delle partiture forometriche e dei particolari architettonici originari della facciata principale lungo Corso S.Felice; per le altre facciate eventuali nuovi interventi non dovranno alterare gli elementi originari.

P.P. 6 (Gresele):

- $It = 3 \text{ mc/mq}$
- $K = 1$
- $S = \text{mq. } 22.700.$

P.P. 7 (Beltrame):

- $It = 3 \text{ mc/mq}$
- $K = 1$
- $S = \text{mq. } 19.700.$

P.P. 8 (Zambon Sud):

- $It = 2.5 \text{ mc/mq}$
- $K = 0.7$
- $S = \text{mq. } 26.150;$

P.P. 9 (Zambon Nord):

- $I_t = 2.5$  mc/mq
- $K = 0.7$
- $S =$  mq. 38.150.

P.P. 10 (Laghetto - Viale Dal Verme):<sup>(55)</sup>

(Comparto A):

- $I_t = 1$  mc/mq
- $K = 0.1$
- $S =$  mq. 164.352
- $H$  massima = ml. 12 fuori terra
- $N$  massimo piani = 4

Un minimo di mc. 50.400 della volumetria complessiva è da destinare a P.E.E.P. (Edilizia residenziale pubblica). All'interno di tale volumetria è compresa quella dell'art. 51 Legge 22 ottobre 1971, n. 865 già realizzata (mc. 25.200) e quella interessata dal Programma Integrato proposto dal Comune di Vicenza;

(Comparto B)

- $I_t = 0.33$  mc/mq
- $K = 0.025$
- $S =$  mq. 70.324 da realizzarsi su un unico piano
- $H$  massima = ml. 12 fuori terra
- $N$  massimo piani = 4

Un minimo di mc. 10.000 della volumetria complessiva è da destinare a P.E.E.P.;

(Comparto C)

Il Comparto C è destinato esclusivamente a opere di urbanizzazione. La sua specifica destinazione sarà definita in sede di progettazione del Piano Particolareggiato.

All'interno del perimetro complessivo del P.P. in sede di progettazione dello stesso, potrà essere modificato il disegno dei comparti e del loro numero.

P.P. 11 (Fro Maltauro):

- $I_t = 2$  mc/mq (esclusa la volumetria ricavabile sotto la quota di Viale Margherita per la quale è prescritta la destinazione a parcheggio);
- $K = 0.5$
- $S =$  mq. 18.350.

P.P. 12 (Via Quadri):

- $I_t = 2$  mc/mq
- $K = 0.5$
- $S =$  mq. 53.000.

3. In sede di progettazione dei piani attuativi è possibile il trasferimento di quote di volume, di destinazioni d'uso e di spazi pubblici tra i P.P. n. 6 (Gresele), 7 (Beltrame), 8 (Zambon Sud), 9 (Zambon Nord), ferme restando le quantità complessive dei quattro Piani Particolareggiati.
4. In deroga a quanto stabilito al comma 1, il P.R.G. per le aree definite PP1 e PP2 si attua anche attraverso Piani di Lottizzazione (P.L.).<sup>(56)</sup>

## Art. 41-bis Zone soggette a Intervento Urbanistico Preventivo obbligatorio <sup>(57)</sup>

In queste zone è obbligatoria la formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata o pubblica. Per ogni strumento urbanistico attuativo obbligatorio il P.R.G. determina i contenuti e le prescrizioni con riferimento ai seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale (Ut): valore massimo.
- b) rapporto (K) tra la superficie utile (Su) edificabile a destinazione commerciale direzionale o artigianale e la superficie utile totale: valore massimo.
- c) superficie destinata ad opere di urbanizzazione (S): valore minimo obbligatorio. In sede di progetto la superficie destinata ad opere di urbanizzazione può essere distribuita anche su più piani.
- d) Per ciascun intervento urbanistico preventivo o comparto i parametri sono i seguenti:

### Area 1

- $Ut = mq/mq$  0.3
- $K = 0.3$
- $S = mq.$  8.500

### Area 2

- $Ut = mq/mq$  0.3
- $K = 0.3$
- $S = mq.$  5.000

### Area 3

- $Ut = mq/mq$  0.4
- $K = 0.3$
- $S = mq.$  17.000

### Area 4

- $Ut = mq/mq$  0.8
- $K = 0.4$
- $S = mq.$  4.000

### Area 5

- $Ut = mq/mq$  0.3
- $K = 0.3$
- $S = mq.$  7.500

### Area 6

- $Ut = mq/mq$  0.4
- $K = 0.5$
- $S = mq.$  6.250
- $h$  max = ml. 12 <sup>(58)</sup>
- Il limite di arretramento riguarda solamente la parte più prossima al corso d'acqua in senso longitudinale (come indicato nel P.P. Progetto Astichello), ed escludendo dall'edificazione l'area compresa nel vincolo cimiteriale. L'edificazione in tale area deve avvenire nel rispetto di tutte le indicazioni di tipo vegetazionale contenute nella normativa del Piano Particolareggiato (Progetto Astichello) e deve prevedere in percorso pedonale indicato nel suddetto progetto. <sup>(59)</sup>

Lo strumento urbanistico preventivo deve necessariamente includere anche le aree destinate ad opere pubbliche con il relativo preventivo dei costi di realizzazione.

L'edificazione dev'essere contemporanea alla realizzazione a carico dei proprietari delle opere pubbliche anche nel caso di intervento realizzato per stralci successivi.

Per la zona 4 va comunque tutelato come bene ambientale il complesso edilizio esistente. <sup>(60)</sup>

**Art. 41-ter Piano particolareggiato di casale (P.P.C.) e piani attuativi di casale (P.A.C.) <sup>(61)</sup>**

1. I Piani attuativi da predisporre nel territorio di Casale sono elencati sotto. Per essi valgono le successive prescrizioni, vincolanti e orientative, redatte sotto forma di schede descrittive e grafiche, nonché le seguenti prescrizioni generali:

Le prescrizioni orientative possono essere integrate e/o modificate da parte dell'Amministrazione Comunale senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

I piani attuativi dovranno essere redatti tenendo conto dei criteri di progettazione previsti per le zone di completamento di interesse ambientale (art. 28) ed a tal fine dovranno comprendere tra gli elaborati apposita relazione illustrativa specificatamente dedicata alle scelte adottate per il miglior inserimento nell'ambiente del nuovo insediamento, nonché per il coordinamento dell'intervento con le preesistenze di cui al punto successivo.

Nella progettazione dei piani si dovrà tenere conto della presenza di alberature d'alto fusto, di manufatti storici, in generale di preesistenze la cui conservazione consenta di radicare meglio i nuovi insediamenti nel contesto integrandone le stratificazioni storiche.

Nelle zone residenziali a piano attuativo non si applicano eventuali disposizioni in materia di distanze minime da edifici classificati come RSA stabilite in attuazione della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 e legge regionale 11 marzo 1986, n. 9, in quanto le finalità di tutela espresse in generale attraverso tali disposizioni possono e debbono attraverso le operazioni progettuali proprie della pianificazione attuativa trovare risposte più adeguate e più aderenti ad ogni specifico contesto.

2. I piani attuativi da predisporre nel territorio di Casale dovranno prevedere la cessione al Comune di tutte le aree destinate a viabilità ed a spazi di uso pubblico così come individuate nelle schede grafiche n. 1 e n. 3; quelle indicate solamente nella scheda n. 3 dovranno essere cedute all'interno dell'ambito di piano attuativo e nella collocazione e configurazione che sarà prevista dal piano attuativo stesso e che solo orientativamente è indicata sulla scheda n. 3 stessa.

Delle aree pubbliche sopra descritte i piani attuativi dovranno prevedere la realizzazione, a carico dei proponenti i piani, di tutte le strade e di tutte le aree per servizi pubblici di pertinenza dei nuovi insediamenti; a questo fine si considerano di pertinenza degli insediamenti: i parcheggi pubblici, i campi gioco bambini ed i percorsi interni pedonali, ciclabili e veicolari.

**ELENCO PIANI ATTUATIVI DI CASALE.**

- a) Piano Particolareggiato del nuovo centro di Casale, indicato con la sigla P.P.C.;
- b) Piano Attuativo di insediamento residenziale presso via Caminer, indicato con la sigla P.A.C.1;
- c) Piano Attuativo di insediamento residenziale in via Pizzolati, PAC 2;
- d) Piano Attuativo di insediamento residenziale a Cà Tezza, PAC 3;

- e) Piano Attuativo di insediamento residenziale a Cà Rigoni, PAC 4;
- f) Piano Attuativo di insediamento residenziale a Casaletto PAC 6.

## **NOTA SULLE SCHEDE DEI PIANI ATTUATIVI**

Per ogni piano attuativo, oltre alle prescrizioni scritte, sono date prescrizioni grafiche attraverso tre schede numerate da 1 a 3. La scheda 1 riporta le prescrizioni vincolanti, la scheda 2 contiene una proposta progettuale di sistemazione delle aree pubbliche cui attenersi criticamente nella redazione del piano; la scheda 3 contiene prescrizioni orientative, ad esempio propone orientativamente la collocazione di alcuni spazi pubblici che devono obbligatoriamente essere previsti dal piano entro il perimetro ma che non si ritiene utile localizzare in modo rigido prima della redazione del piano.

## **SCHEDE DESCRITTIVE P.P.C. NUOVO CENTRO DI CASALE**

### **P.P.C. Prescrizioni vincolanti**

L'ambito individuato come perimetro tratto-punteggiato nella scheda grafica n.1 deve essere attuato mediante un unico piano particolareggiato redatto di iniziativa del Comune.

L'edificabilità dei lotti residenziali ricompresi nel P.P.C. è assegnata a ciascuna unità di intervento.

Il P.P.C. dovrà individuare la localizzazione di ulteriori mq. 1.800 di aree a standard di uso pubblico, in aggiunta a quelli già localizzati sulla scheda grafica n.1.

Qualora entro 5 anni dall'approvazione della "Variante Casale al P.R.G." non sia stato approvato il P.P.C. esteso all'intero complesso, sarà invece possibile approvare singoli separati piani attuativi anche di iniziativa privata estesi ciascuno almeno al perimetro orientativo di una delle unità minime di intervento riportate nella scheda grafica n.3, sempre assicurando le coerenze con le altre unità minime esemplificate dalla scheda grafica 2.

In questo caso per quanto riguarda l'edificabilità dei lotti residenziali ricompresi separatamente nelle unità minime 2 e 3, all'unità 2 si applicherà una superficie utile massima di mq. 11.400 e all'unità 3 una superficie utile massima di mq. 840.

Le ulteriori prescrizioni per il P.P.C. (vincolanti e non) sono di seguito illustrate separatamente per ciascuna unità di intervento.

### **P.P.C. Prescrizioni vincolanti per l'unità minima 1**

La progettazione deve essere estesa almeno al perimetro riportato nella scheda grafica n.3.

Per un'ampia estensione le aree poste a nord del complesso Chiesa-Canonica, all'incrocio tra la Via Casale e la Via Pizzolati, devono essere lasciate libere da edificazione e da sistemazioni che possano impedire la visuale del complesso Chiesa-Canonica da parte di chi percorre la Via Casale provenendo da nord, a partire dalla Villa Colognese fino all'attuale Via Pizzolati. In concreto, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un percorso pedonale alberato (sul quale dovranno convergere tutti gli accessi pedonali delle attrezzature previste) che dalla Villa Colognese giunga, passando tra gli spogliatoi dei campi da tennis e la Canonica, fino all'ingresso laterale nord della Chiesa. Tale percorso separerà le aree di interesse pubblico inedificabili - poste ad ovest - da quelle edificabili poste ad est. Anche le aree a nord del percorso pedonale dalla Villa Colognese alla Chiesa dovranno rimanere inedificate lungo la Via Casale per una profondità di ml. 35 a partire dal ciglio della strada adiacente alla villa.

### **P.P.C. Prescrizioni orientative per l'unità minima 1**

Il progetto dei percorsi interni al P.P.C. assicurerà l'accessibilità carraia alle attrezzature pubbliche dal perimetro esterno delle stesse (lungo la nuova viabilità di piano); i percorsi pedonali pubblici separeranno le diverse attrezzature in modo da rendere molto permeabile l'isolato ed assicurare l'agevole collegamento di tutte le zone residenziali con lo spazio pubblico centrale.

Gli edifici dei servizi previsti dovranno essere addossati (almeno su un lato) agli spazi e percorsi pedonali pubblici sia per contribuire alla loro configurazione morfologica, sia per aprirvi direttamente atri ed accessi pedonali, come esemplificato dalla scheda grafica n. 2.

Il progetto delle attrezzature dovrà garantire una efficace integrazione tra i diversi edifici sia sul piano funzionale (adeguata indipendenza e interconnessione reciproche) sia sul piano formale (adeguato rapporto tra edifici e spazi di pertinenza e coerenza nell'utilizzo dei materiali costruttivi anche nella sistemazione degli spazi esterni e particolarmente dei percorsi).

La progettazione dovrà salvaguardare le essenze arboree pregiate esistenti.

### **P.P.C. Prescrizioni vincolanti per l'unità minima 2**

- Su max = mq. 11.400
- K = 0.3
- H = max 9 metri

Il progetto dovrà essere esteso almeno alle aree comprese entro il perimetro dell'unità minima 2 indicato nella scheda grafica n. 3. Dovrà prevedere la realizzazione di una viabilità, interna al nuovo insediamento, con tre sbocchi: sulla via Pizzolati a sud, sulla via Megiaro a nord e sulla via Casale ad ovest (vedi scheda grafica n. 1).

Gli spazi di uso pubblico non localizzati nella scheda grafica n.1 (mq. 1.800) devono essere reperiti all'interno del perimetro della unità minima 2.

### **P.P.C. Prescrizioni orientative per l'unità minima 2**

I nuovi edifici residenziali previsti dal piano dovranno essere disposti in modo da ampliare il più possibile le distanze tra le fronti contrapposte. Questa collocazione sfalsata dei nuovi fabbricati consentirà di evitare la formazione di una cortina edilizia continua lungo la nuova viabilità di progetto; ne risulterà una configurazione più ariosa ed omogenea con le discontinuità caratteristiche del tessuto insediativo esistente.

Le caratteristiche prevalenti della nuova viabilità saranno quelle del viale alberato.

Le aree di standard (localizzate sulla scheda grafica n. 1) dovranno essere progettate sulla base della scheda grafica n. 2 nonché del progetto di massima che sarà predisposto dall'Amministrazione Comunale.

La progettazione dovrà salvaguardare le essenze arboree pregiate esistenti.

Gli spazi attrezzati al servizio del nuovo insediamento non localizzati sulla scheda grafica n. 1, sono destinati a parcheggio e a verde attrezzato e potranno essere realizzati, come esemplificato dalla scheda grafica n. 2, secondo i seguenti criteri:

poiché la rete viabilistica è costituita da strade di distribuzione interna, viabilità locale ai sensi del Codice della Strada, i parcheggi potranno essere disposti sia a pettine che in linea e saranno distribuiti in diversi piccoli gruppi lungo tutte le strade. Dovranno essere alberati e, là dove il terreno risulta dotato di buona permeabilità, potranno opportunamente essere realizzati con masselli erbosi filtranti;

gli spazi di verde attrezzato dovranno invece essere concentrati in aree di ampiezza sufficiente per l'installazione e soprattutto per l'uso in condizioni di sicurezza di



piccole attrezzature per il gioco. La collocazione di tali aree nell'insediamento dovrà essere predisposta in vicinanza alle strade, ai fabbricati residenziali, ad attrezzature con frequenza di persone e in particolare in relazione al sistema dei percorsi pedonali dell'insediamento, sia per una buona accessibilità e quindi vitalità di questi luoghi, sia per una loro migliore sorveglianza.

**P.P.C. Prescrizioni vincolanti per l'unità minima 3**

- Su max = mq. 840
- K = 0.3
- H = max 7.5 metri

L'accessibilità carràia all'area edificabile dovrà avvenire dal nuovo tratto stradale di collegamento di via Pizzolati con Via Casale.

**P.P.C. Prescrizioni orientative per l'unità minima 3**

La previsione di queste contenute volumetrie di edilizia residenziale è specificamente finalizzata a meglio concludere verso sud-est l'ambito spaziale nel quale si colloca il complesso della chiesa. Il progetto dei nuovi fabbricati dovrà quindi rapportarsi prioritariamente a questo problema compositivo considerando con particolare attenzione proprio l'affaccio verso la chiesa.

**P.P.C. Prescrizioni vincolanti per l'unità minima 4**

La progettazione deve essere estesa al perimetro riportato nella scheda grafica n. 3 e include il nuovo tratto stradale di collegamento di via Pizzolati con via Casale nonché la sistemazione a parcheggio dell'area tra la strada e la piazza della chiesa.

**P.P.C. Prescrizioni orientative per l'unità minima 4**

I parcheggi dovranno essere alberati e, là dove il terreno risulti dotato di buona permeabilità, potranno opportunamente essere realizzati con masselli erbosi filtranti.

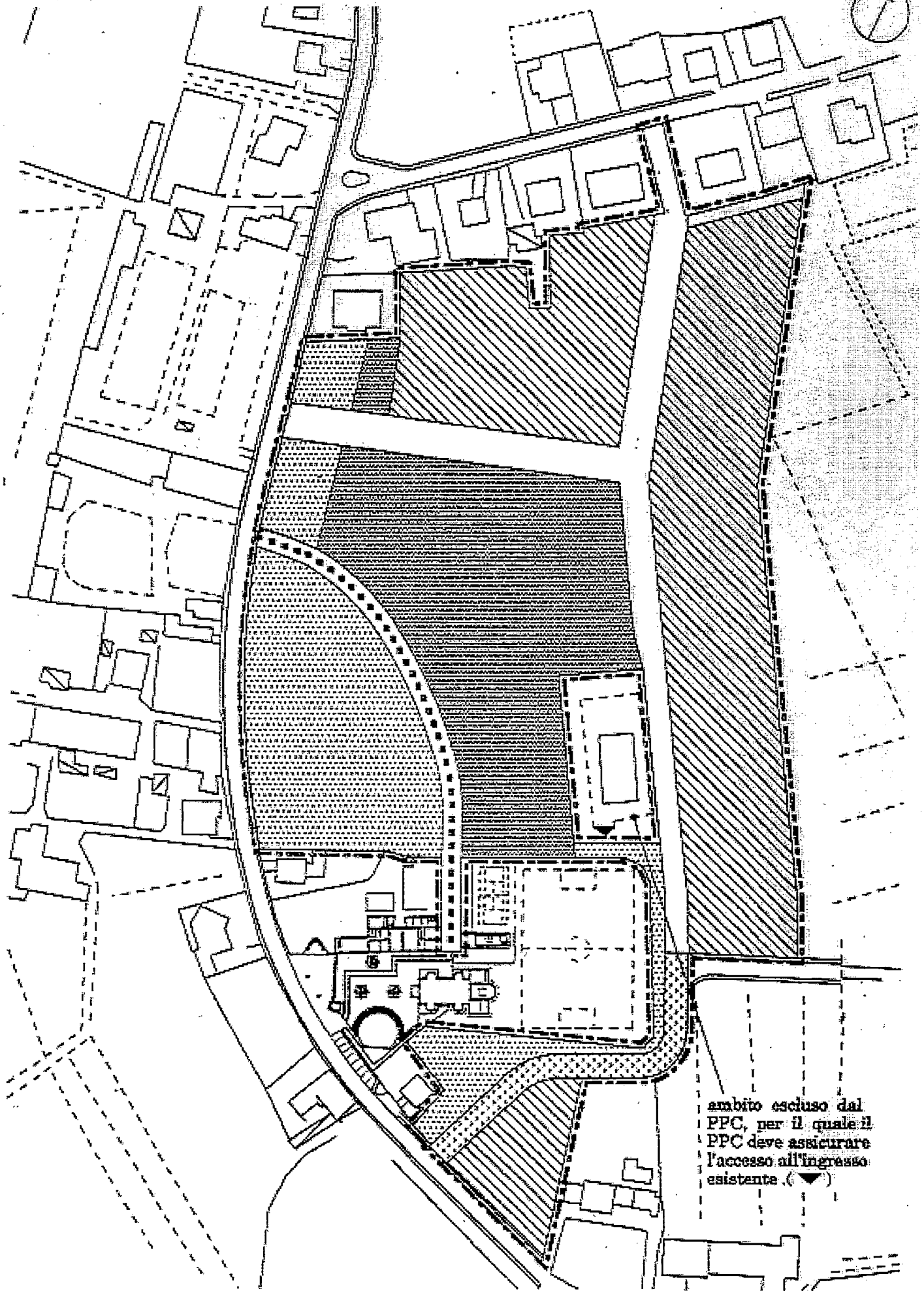
**Schede grafiche PPC - Nuovo centro di Casale**

Sono 3.

scheda 1 - prescrizioni vincolanti




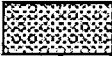

scheda 2 - prescrizioni orientative

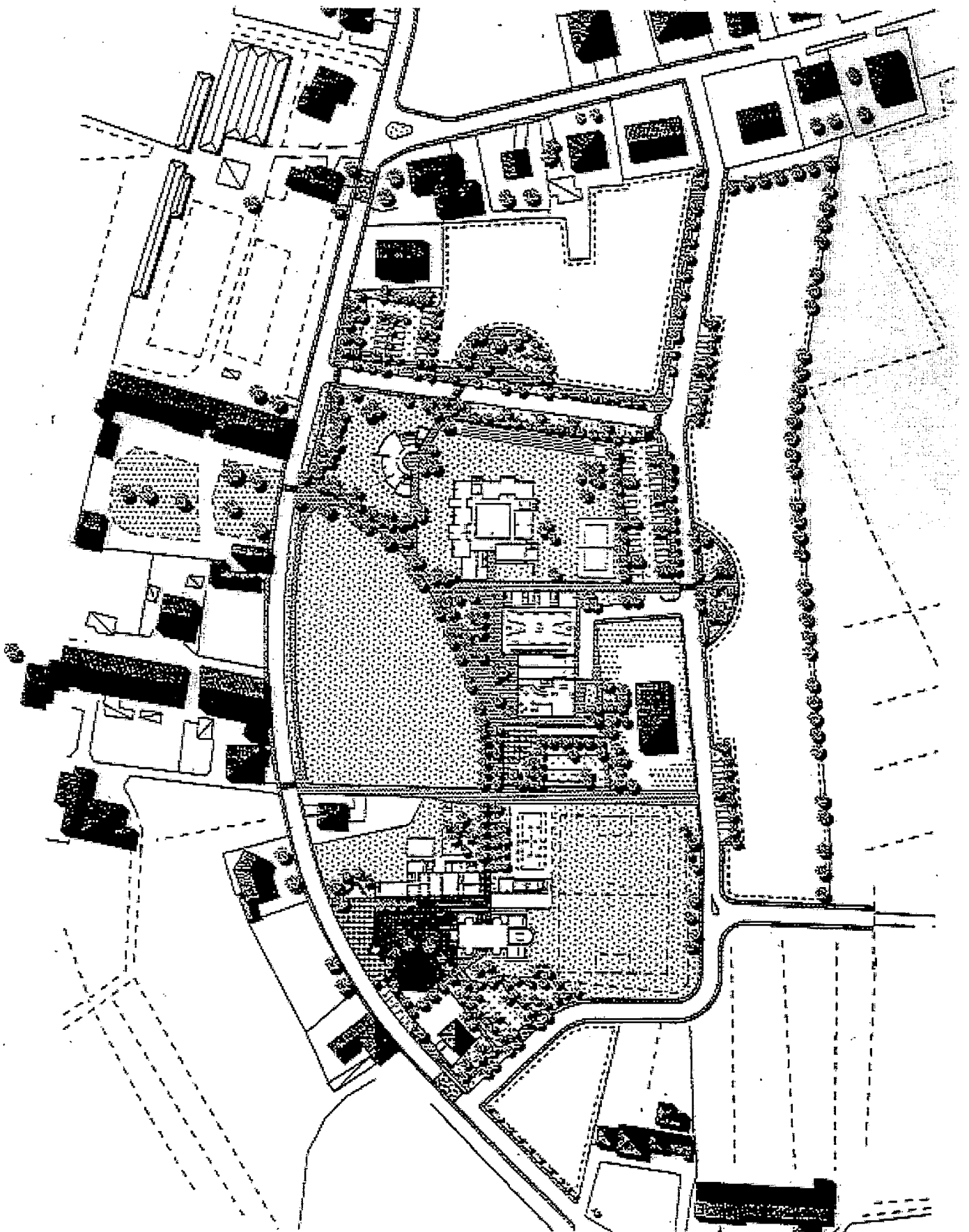
scheda 3 - individuazione delle aree per servizi proposte





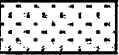
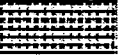




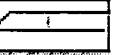




ambito escluso dal  
PPC, per il quale il  
PPC deve assicurare  
l'accesso all'ingresso  
esistente. (▼)

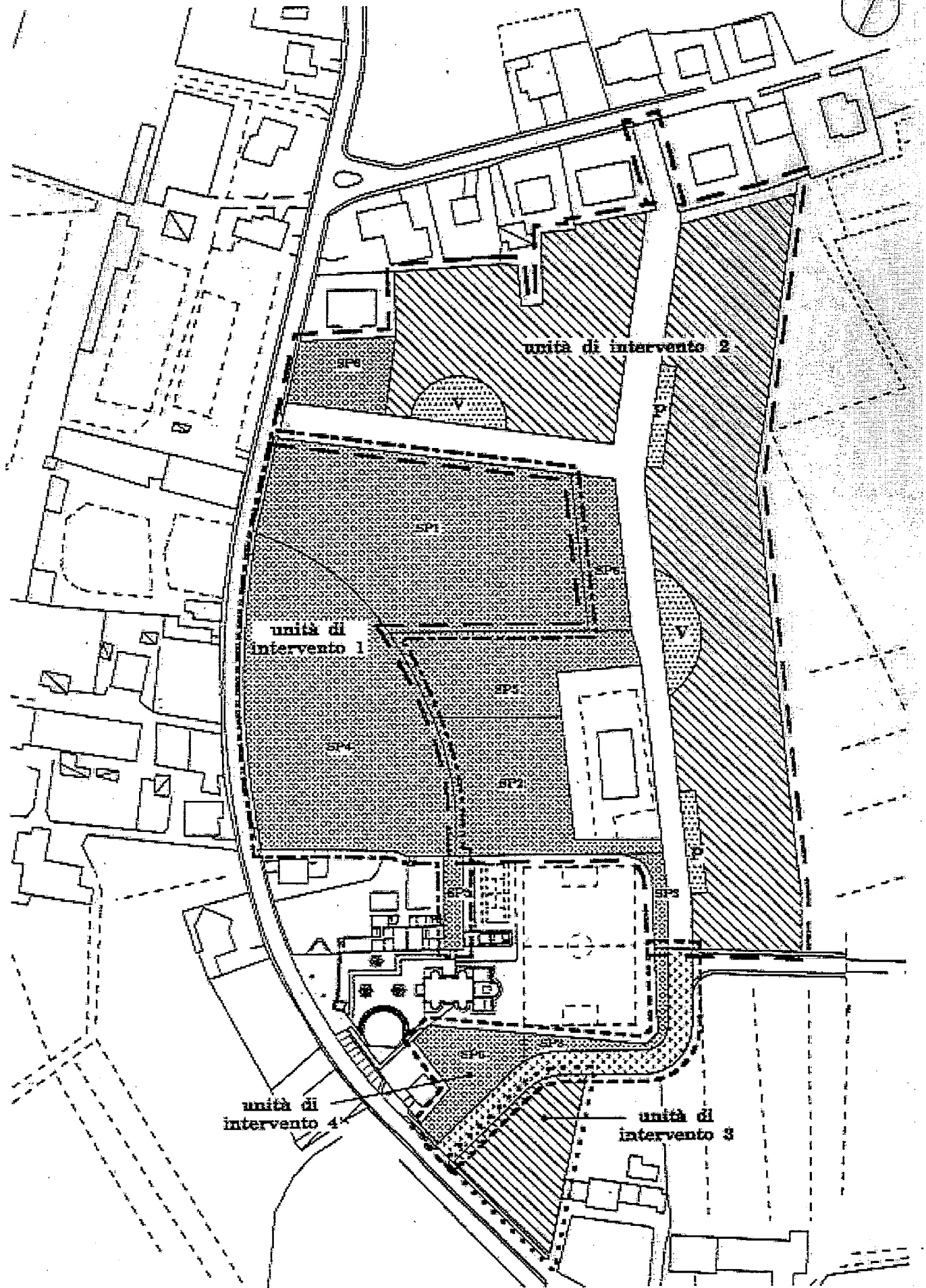
## LEGENDA

- Perimetro ambito obbligatorio del Piano Particolareggiato
-  Fondiario residenziale al lordo delle eventuali strade interne e delle ulteriori cessioni (oltre quelle già localizzate) di aree per attrezzature pubbliche da effettuare all'interno del Piano Attuativo, indicate orientativamente nella scheda 3.
-  Nuove aree per viabilità da cedere gratuitamente al Comune. La sistemazione è a carico degli operatori privati, in quanto queste nuove strade sono al servizio del nuovo insediamento residenziale
-  Viabilità di cui è prevista la sistemazione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale.
-  Spazi di interesse pubblico edificabili
-  Spazi di interesse pubblico non edificabili
- Nuovo collegamento pedonale tra la Villa Colognese e la piazza della Chiesa



LEGENDA SCHEDA GRAFICA 2

	Asfalto
	Marciapiedi e percorsi
	Pavimentazione filtrante
	Pavimentazione marciapiede chiesa
	Prato ( aree pubbliche )
	Prato ( aree privata )
	Piante alto fusto
	Ciottoli
	Parcheggi in asfalto
	Attrezzature giochi
	Panchine
	Edifici esistenti
	Aree fondiario



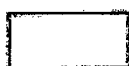
## LEGENDA

Gli ambiti della diverse destinazioni d'uso delle aree pubbliche devono essere stabiliti dal PPC.  
La variante propone i seguenti :

- SP1 ambito orientativo per la realizzazione delle scuole
- SP2 ambito orientativo per la realizzazione del centro sociale
- SP3 collegamento con la piazza della chiesa
- SP4 verde pubblico inedificabile
- SP5 ambito orientativo per la realizzazione della palestra
- SP6 ambito orientativo per la realizzazione di parcheggi



Fondario residenziale al lordo delle eventuali strade interne



Nuove aree per viabilità da cedere gratuitamente al Comune.  
La sistemazione è a carico degli operatori privati, in quanto queste nuove strade sono al servizio del nuovo insediamento residenziale



Viabilità di cui è prevista la sistemazione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale.



Standard già localizzati



Proposta di localizzazione del verde pubblico e dei parcheggi da localizzare da parte del PPC

P Parcheggi

V Verde attrezzato

I perimetri delle unità minime d'intervento ed il numero delle stesse devono essere stabiliti dal PPC.  
La variante propone i seguenti :

- unità minima d'intervento 1
- -- unità minima d'intervento 2
- unità minima d'intervento 3
- unità minima d'intervento 4

## **SCHEDE DESCRITTIVE P.A.C. 1 VIA CAMINER**

### **P.A.C. 1 Prescrizioni vincolanti**

- $U_t = 0.23$  mq/mq
- $K = 0.3$
- $SP =$  mq. 1.150 di aree a standard ancora da localizzare entro il perimetro oltre quelle già individuate nella scheda grafica n. 1
- $H = \max 7.5$  metri

Il progetto dovrà essere esteso alle aree comprese entro il perimetro del piano attuativo indicato nella scheda grafica n. 1 nonché all'area di standard contigua posta sulla via Caminer. Dovrà prevedere la realizzazione della viabilità interna al nuovo insediamento (vedi schede grafiche n. 1 e n. 3)

La fascia di rispetto ferroviario inclusa nel perimetro è inedificabile e non è conteggiabile nella superficie territoriale da utilizzarsi per il calcolo della  $S_u$  realizzabile. Il progetto dovrà prevederne la sistemazione in modo adeguato a ridurre i motivi di disagio che all'insediamento residenziale possono derivare dal transito dei treni, ad esempio con una fitta piantumazione d'alberi d'alto fusto lungo la linea ferroviaria.

Ai sensi della legge n. 210/85 la distanza minima da osservare dal binario esterno della ferrovia è di 30 metri.

### **P.A.C. 1 Prescrizioni orientative**

I nuovi edifici residenziali dovranno essere sfalsati tra loro in modo da assicurare adeguate distanze tra i fronti contrapposti e in modo da riconnettere in un disegno unitario anche il disordinato tessuto circostante.

La via Caminer verrà ampliata anche perchè, in una prima fase, dovrà smaltire il traffico del sottopasso della ferrovia di prossima costruzione e, per questa ragione, i parcheggi ivi previsti saranno in linea.

Le aree a standard localizzate sulla scheda grafica n. 1 dovranno essere progettate e realizzate sulla base della scheda grafica n. 2 nonché del progetto di massima che sarà predisposto dalla Amministrazione Comunale.

Gli spazi attrezzati al servizio del nuovo insediamento non localizzati sulla scheda grafica n. 1 sono destinati a parcheggio e saranno localizzati lungo le strade di distribuzione interna e disposti, sia a pettine che in linea, in piccoli gruppi al servizio dei diversi nuclei residenziali. Dovranno essere alberati e, dove il terreno risulti dotato di buona permeabilità, potranno opportunamente essere realizzati con masselli erbosi filtranti; la scheda grafica n. 2

### **Schede grafiche PAC 1 - Via Caminer (vedi pagine seguenti)**

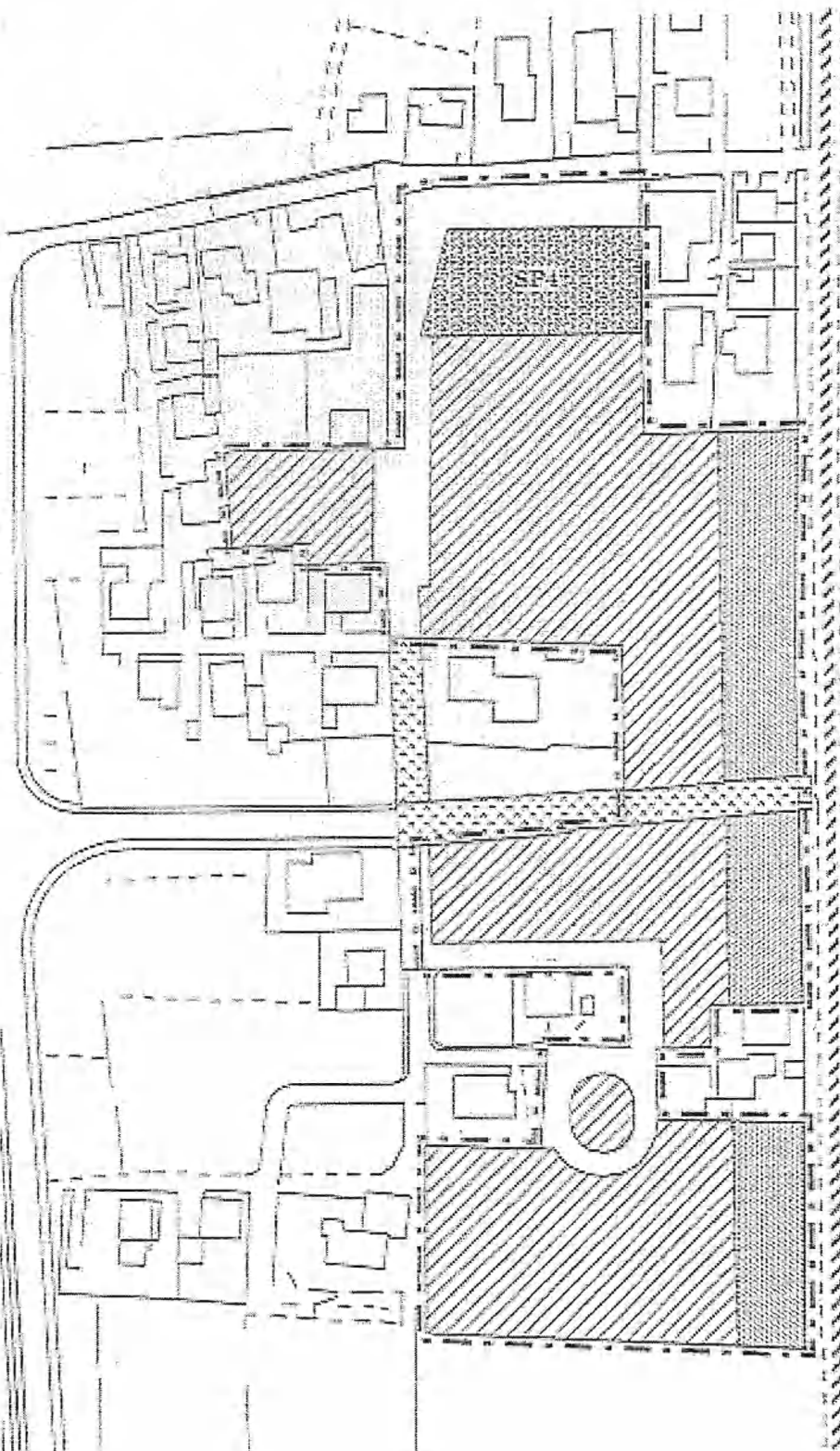
Sono 3:

scheda 1 - prescrizioni vincolanti


scheda 2 - prescrizioni orientative

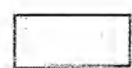
scheda 3 - individuazione delle aree per servizi proposte







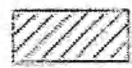
LEGENDA


- 


Perimetro ambito obbligatorio di pianificazione attuativa
- 

Nuove aree per viabilità da cedere gratuitamente al Comune. La sistemazione è a carico degli operatori privati in quanto queste nuove strade sono al servizio del nuovo insediamento residenziale.
- 

Area da destinare a spazi di uso pubblico già localizzate con cessione gratuita e sistemazione a carico degli operatori privati secondo il progetto. Sono inoltre da cedere gratuitamente e da sistemare da parte degli operatori privati le aree aggiuntive a verde e parcheggi, la cui collocazione orientativa è riportata sulla scheda 3.
- 

Area di uso pubblico per le quali il PAC deve progettare la sistemazione, che sarà attuata dal Comune.
- 

Fondario residenziale al bordo delle eventuali strade interne e delle ulteriori cessioni (oltre quelle già localizzate) di aree per attrezzature pubbliche da effettuare all'interno del Piano Attuativo, indicate orientativamente nella scheda 3.
- 

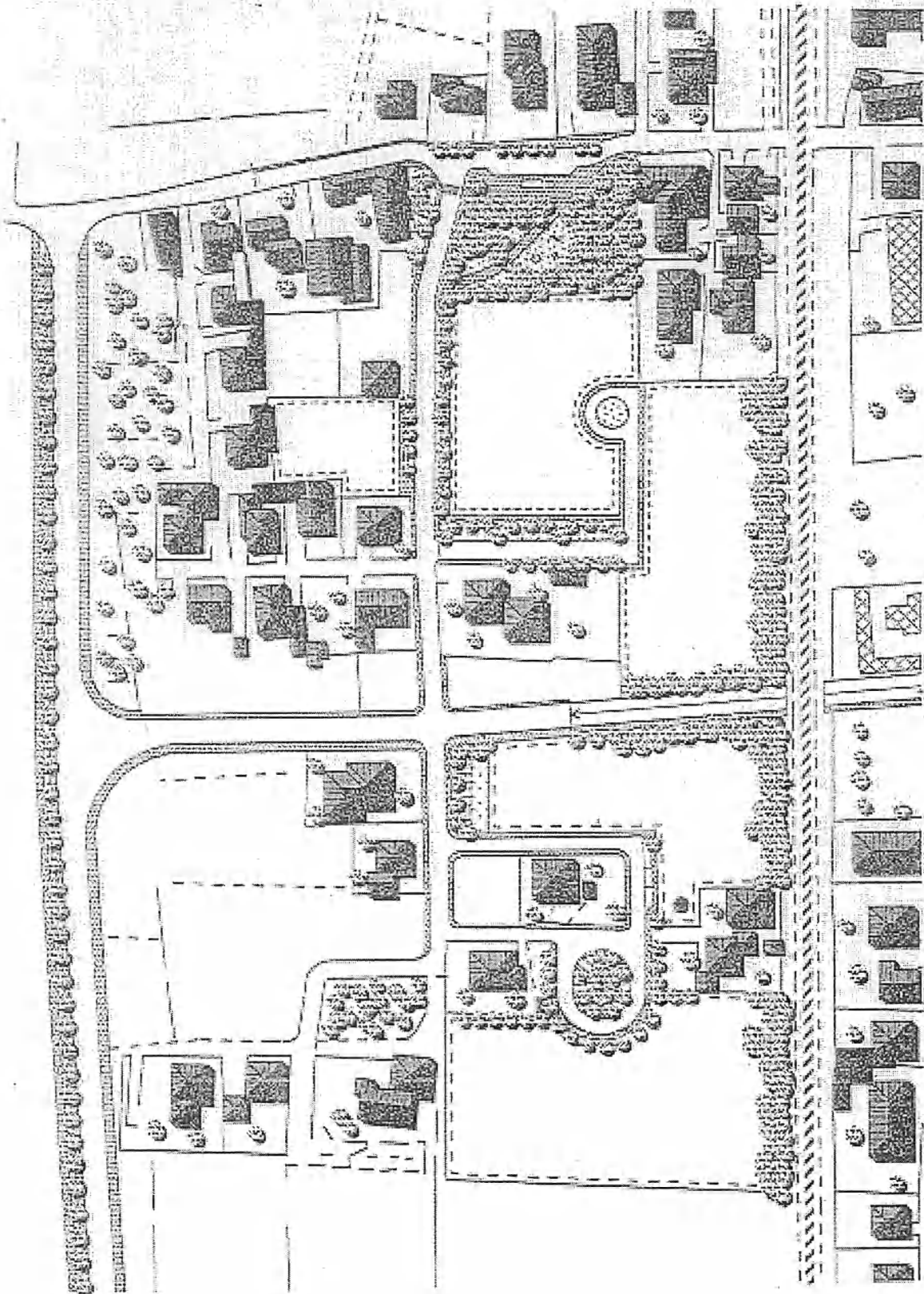
Fasce di rispetto ferroviario. Le fasce di rispetto ferroviario non sono edificabili e non sono conteggiabili nella superficie territoriale.
- 

Viabilità di cui è prevista la sistemazione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale. La parte interna al Piano Attuativo non è conteggiabile nella superficie territoriale.
- SP4 Verde attrezzato





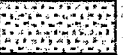



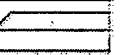

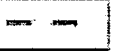

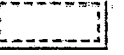
PAC 1 - PIANO ATTUATIVO 1 DI VIA CAMMER

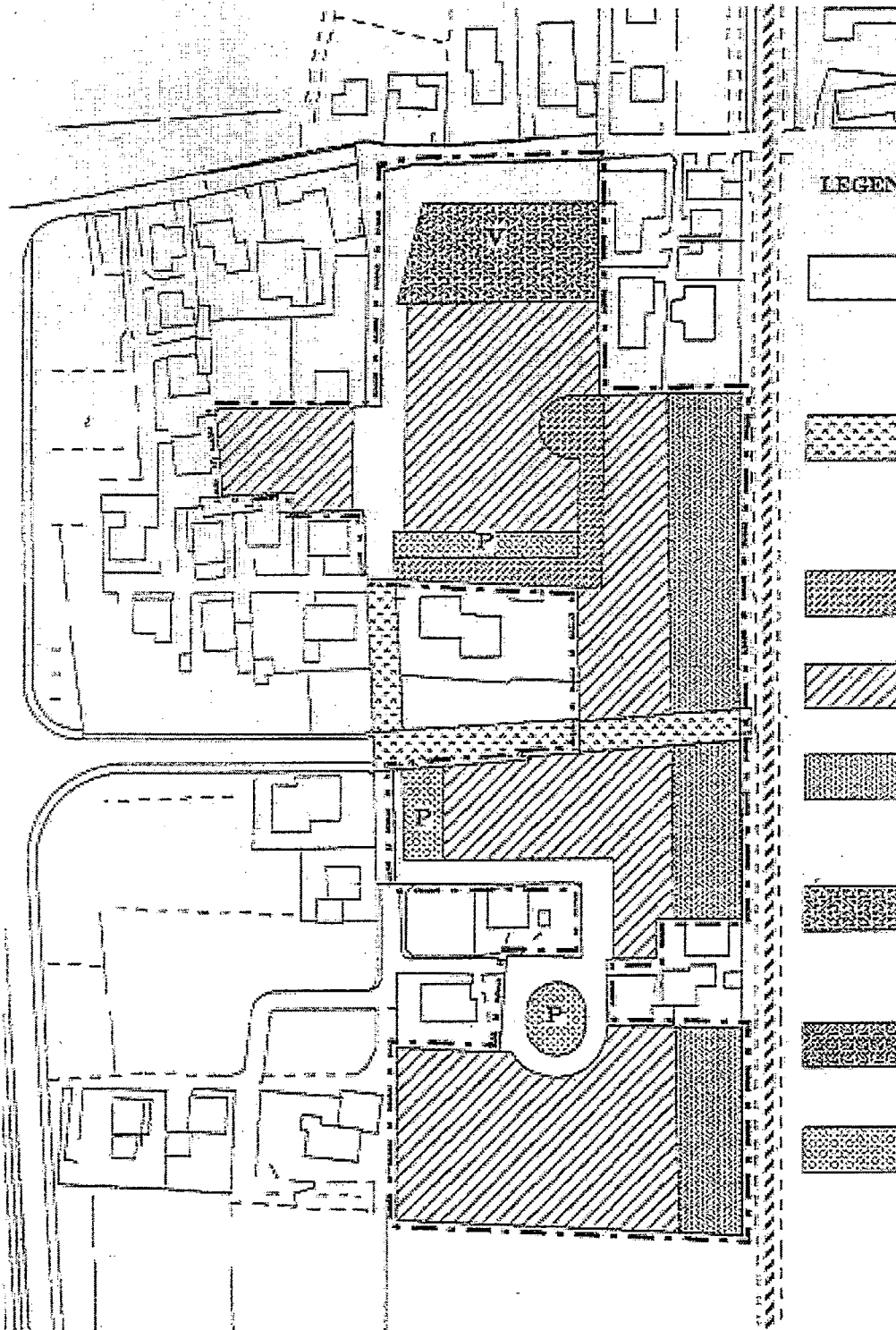
SCHEDA GRAFICA 2

scala 1 : 3000


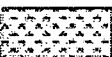

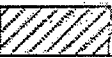






LEGENDA SCHEDE GRAFICA 2

	Asfalto
	Marciapiedi
	Pavimentazione filtrante
	Pavimentazione strada e percorsi
	Prato ( aree pubbliche )
	Prato ( aree private )
	Piante alto fusto
	Ciottoli
	Parcheggi in asfalto
	Attrezzature giochi
	Panchine
	Edifici esistenti
	Aree fondiario



LEGENDA

-  Nuova area per viabilità da cedere gratuitamente al Comune. La sistemazione è a carico degli operatori privati in quanto queste nuove strade sono al servizio del nuovo insediamento residenziale.
-  Viabilità di cui è prevista la sistemazione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale. La parte inerente al Piano Attuativo non è conteggiabile nella superficie territoriale.
-  Soluzione orientativa per la viabilità interna.
-  Fondiario residenziale.
-  Fasce di rispetto ferroviario. Le fasce di rispetto ferroviario non sono edificabili e non sono conteggiabili nella superficie territoriale.
-  Aree da destinare a spazi di uso pubblico già localizzate con cessione gratuita e sistemazione a carico degli operatori privati secondo il progetto.
-  Aree di uso pubblico per le quali il PAC deve progettare la sistemazione, che sarà attuata dal Comune.
-  Proposta di localizzazione per la parte delle aree di uso pubblico, da cedere gratuitamente e da sistemare da parte dei privati, la cui ubicazione deve essere stabilita dal Piano Attuativo. Per quanto riguarda la rotonda è indicativa la destinazione d'uso dello standard, ma la collocazione dello standard deve essere rigida.

P Parcheggio

V Verde attrezzato

## **SCHEDE DESCRITTIVE P.A.C. 2 CÀ PIZZOLATI**

### **P.A.C. 2 Prescrizioni vincolati**

- $U_t = 0.26$  mq/mq
- $K = 0.3$
- $S =$  mq. 350 di aree a standard ancora da localizzare entro il perimetro oltre quelli già individuati nella scheda grafica n. 1
- $H =$  max 7.5 metri

Il progetto dovrà essere esteso alle aree comprese entro il perimetro del piano attuativo indicato nella scheda grafica n. 1 inclusa l'area di standard posta sulla via Pizzolati. Dovrà prevedere la realizzazione di una nuova viabilità interna al nuovo insediamento con sbocco sulla via Pizzolati (vedi scheda grafica 1) e curare con opportune piantumazioni il raccordo con le aree agricole circostanti.

Dovrà essere prevista una adeguata sistemazione viaria atta a sopportare il carico urbanistico derivante dall'attuazione del piano attuativo.

### **P.A.C. 2 Prescrizioni orientative**

Il progetto della sistemazione delle aree di interesse pubblico dovrà essere redatto sulla base della scheda grafica n. 2 nonché del progetto di massima che sarà predisposto dall'Amministrazione Comunale, comprendendo sia l'area di standard sia la sede stradale della Via Pizzolati antistante il nuovo insediamento che dovrà essere caratterizzata come spazio a priorità pedonale.

Gli spazi attrezzati al servizio del nuovo insediamento non localizzati sulla scheda grafica n. 1 sono destinati a parcheggio e saranno localizzati lungo la strada interna e disposti a pettine. Dovranno essere alberati e, dove il terreno risulti dotato di buona permeabilità, potranno opportunamente essere realizzati con masselli erbosi filtranti;

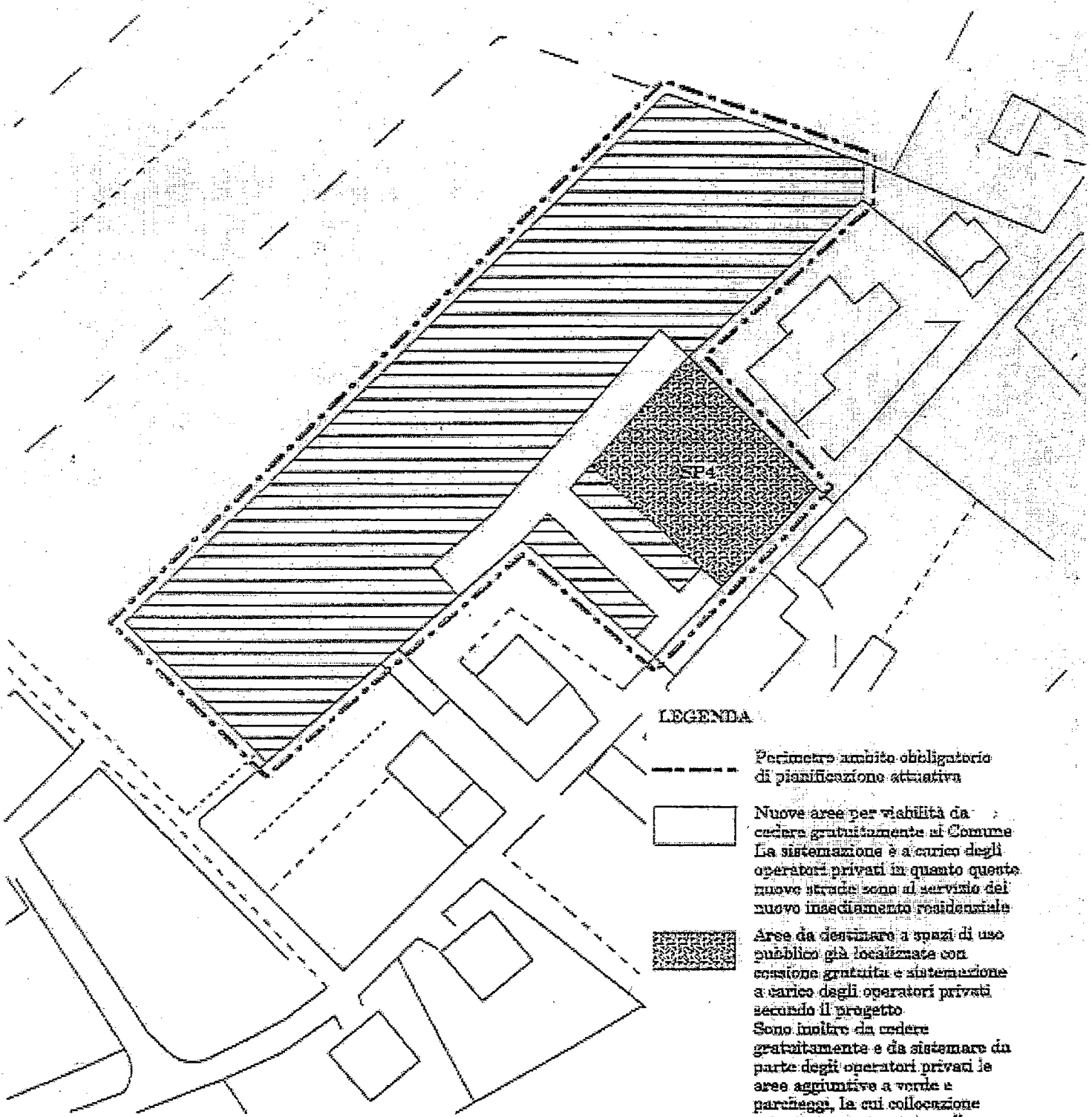
### **Schede grafiche PAC 2 (vedi pagine seguenti)**

Sono 3:

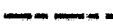
scheda 1 - prescrizioni vincolanti


scheda 2 - prescrizioni orientative


scheda 3 - individuazione delle aree per servizi proposte




LEGENDA

- 

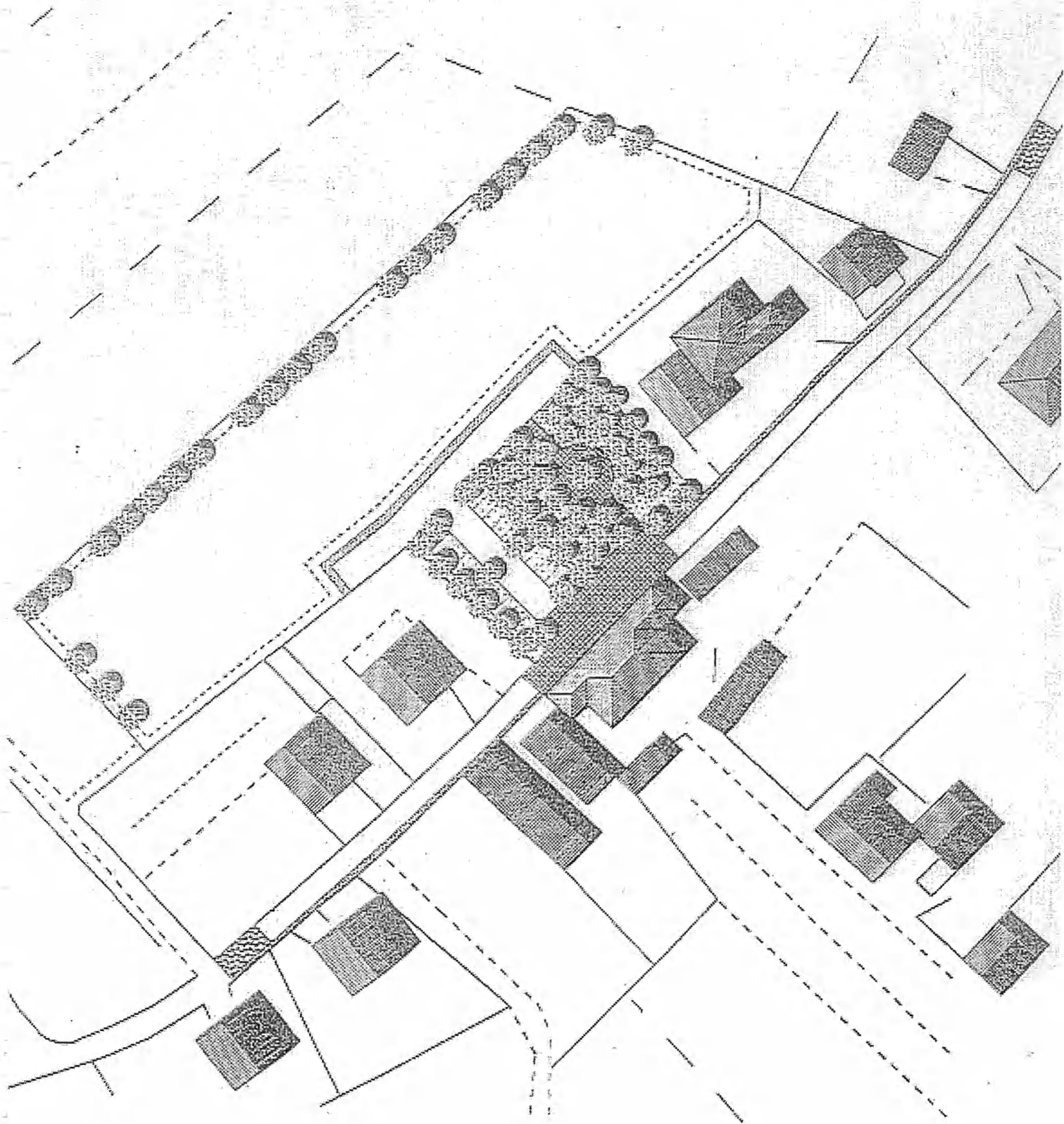
Perimetro ambito obbligatorio di pianificazione attuativa
- 

Nuove aree per visibilità da cedere gratuitamente al Comune. La sistemazione è a carico degli operatori privati in quanto queste nuove strade sono al servizio del nuovo insediamento residenziale.
- 


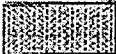






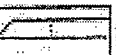

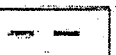

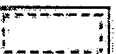
Arece da destinare a spazi di uso pubblico già localizzate con cessione gratuita e sistemazione a carico degli operatori privati secondo il progetto. Sono inoltre da vedere gratuitamente e da sistemare da parte degli operatori privati le aree aggiuntive a verde e parcheggi, la cui collocazione orientativa è riportata sulla scheda 3.
- 

Fondario residenziale ai loric delle ulteriori cessioni (oltre quelle già localizzate) di aree per attrezzature pubbliche da effettuare all'interno del Piano Attuativo, indicate orientativamente nella scheda 3.
- SP4      Verde attrezzato

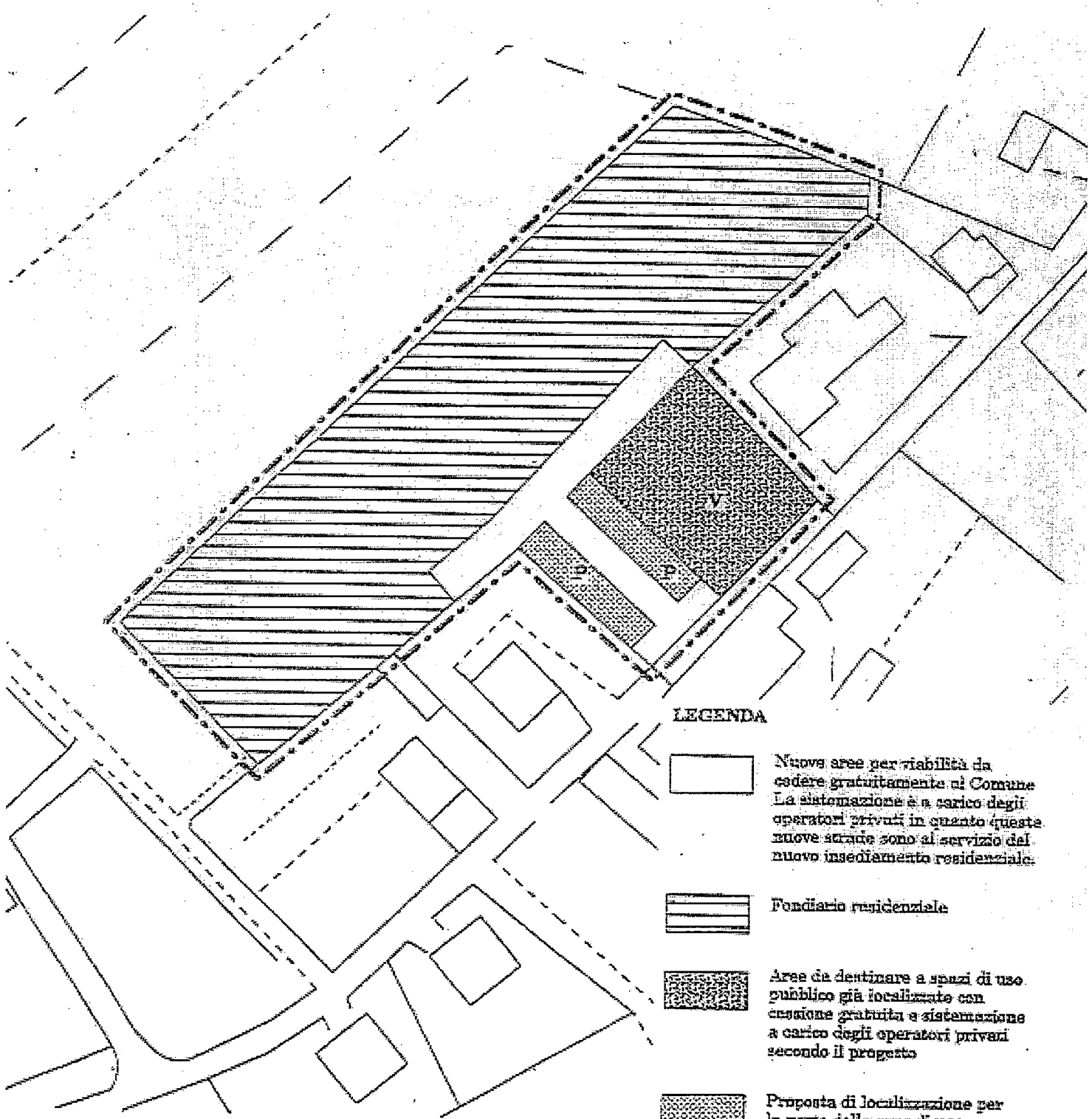





LEGENDA SCHEDE GRAFICA 2


	Asfalto
	Marciapiedi
	Pavimentazione filtrante
	Pavimentazione strada e percorsi
	Prato ( aree pubbliche )
	Prato ( aree private )
	Piante alto fusto
	Ciottoli
	Parcheggi in asfalto
	Attrezzature giochi
	Panchine
	Edifici esistenti
	Aree fondiarie







**LEGENDA**

- 

Nuove aree per viabilità da cedere gratuitamente al Comune. La sistemazione è a carico degli operatori privati in quanto queste nuove strade sono al servizio del nuovo insediamento residenziale.
- 

Fondario residenziale
- 

Aree da destinare a spazi di uso pubblico già localizzate con cessione gratuita e sistemazione a carico degli operatori privati secondo il progetto
- 

Proposta di localizzazione per la parte delle aree di uso pubblico, da cedere gratuitamente e da sistemare da parte dei privati, la cui ubicazione deve essere stabilita dal Piano Attuativo
- P** Parcheggio
- V** Verde attrezzato

## **SCHEDE DESCRITTIVE P.A.C. 3 CÀ TEZZA**

### **P.A.C. 3 Prescrizioni vincolati**

- $U_t = 0.17$  mq/mq
- $K = 0.3$
- SP = le aree di uso pubblico sono quelle indicate nella scheda grafica n. 1
- $H = \max 7.5$  metri

Il progetto dovrà essere esteso alle aree comprese entro il perimetro del piano attuativo indicato nella scheda grafica n. 1.

E' previsto l'ampliamento di Via Pizzolati in corrispondenza del piano attuativo e la sua alberatura per accentuarne la convergenza prospettica sulla testata della villa.

### **P.A.C. 3 Prescrizioni orientative**

Il progetto della sistemazione delle aree di interesse pubblico dovrà essere redatto sulla base della scheda grafica n. 2 nonché del progetto di massima che sarà predisposto dall'Amministrazione Comunale.

L'area di standard è specificamente finalizzata alla salvaguardia e valorizzazione delle visuali verso il complesso edilizio storico.

I parcheggi previsti saranno in linea lungo la via Pizzolati ed a pettine quelli in sede propria; il corsello del parcheggio potrebbe costituire anche lo sbocco su strada del tratturo esistente.

Opportune alberature potranno assecondare il raccordo dei nuovi edifici con le aree agricole circostanti.

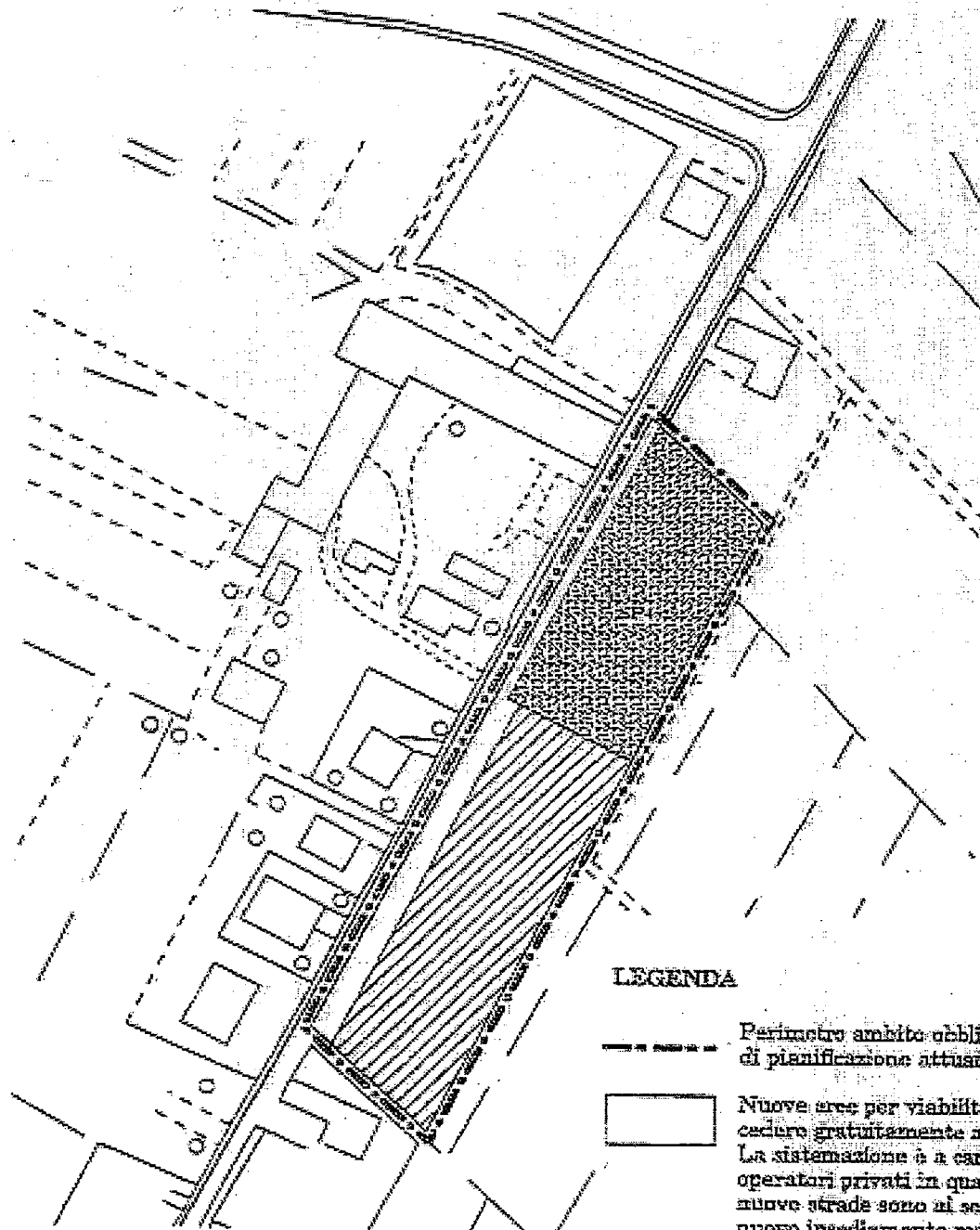
### **Schede grafiche PAC 3 (vedi pagine seguenti)**

Sono 3:






scheda 1 - prescrizioni vincolanti

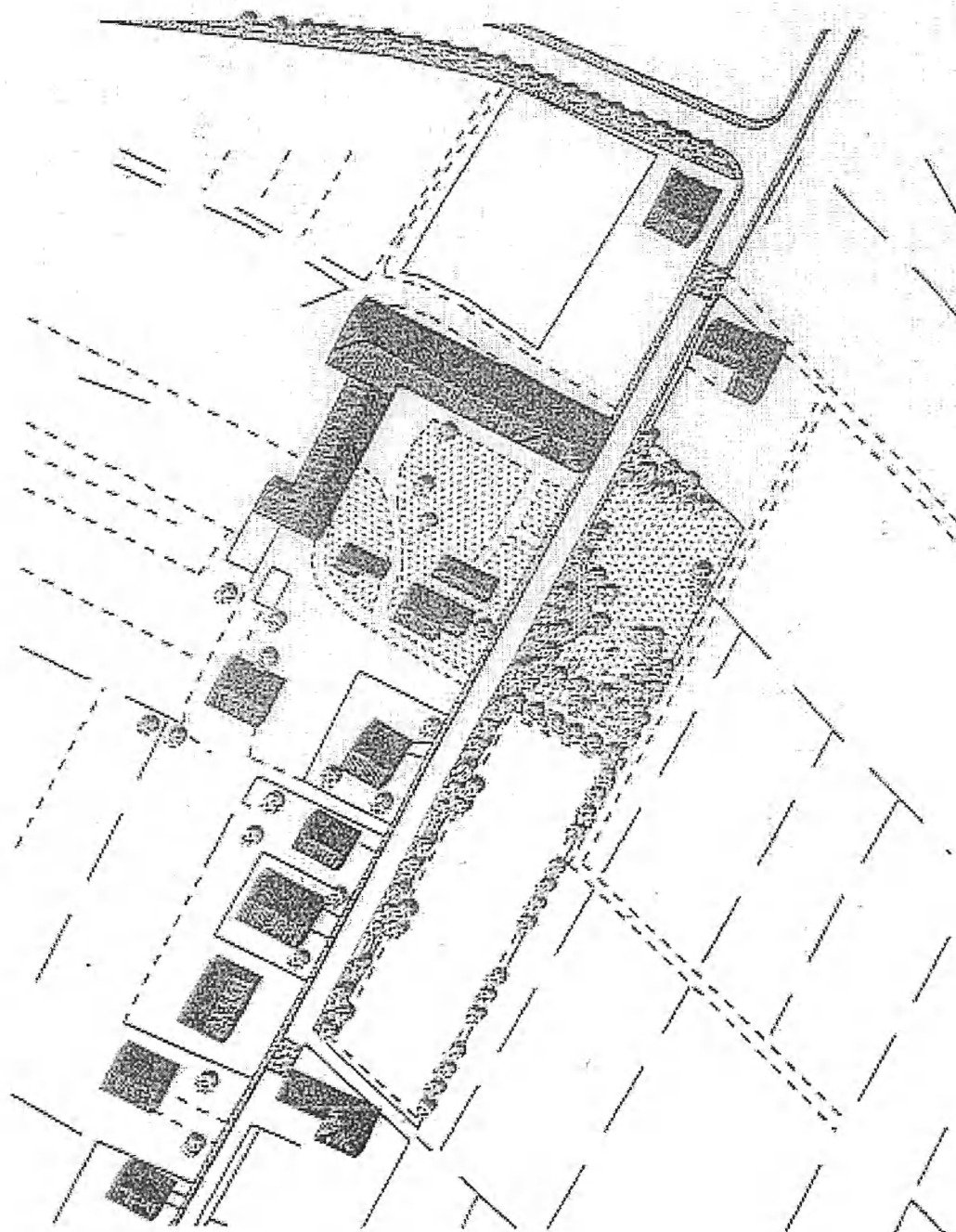
scheda 2 - prescrizioni orientative

scheda 3 - individuazione delle aree per servizi proposte.









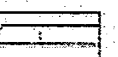



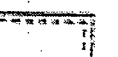


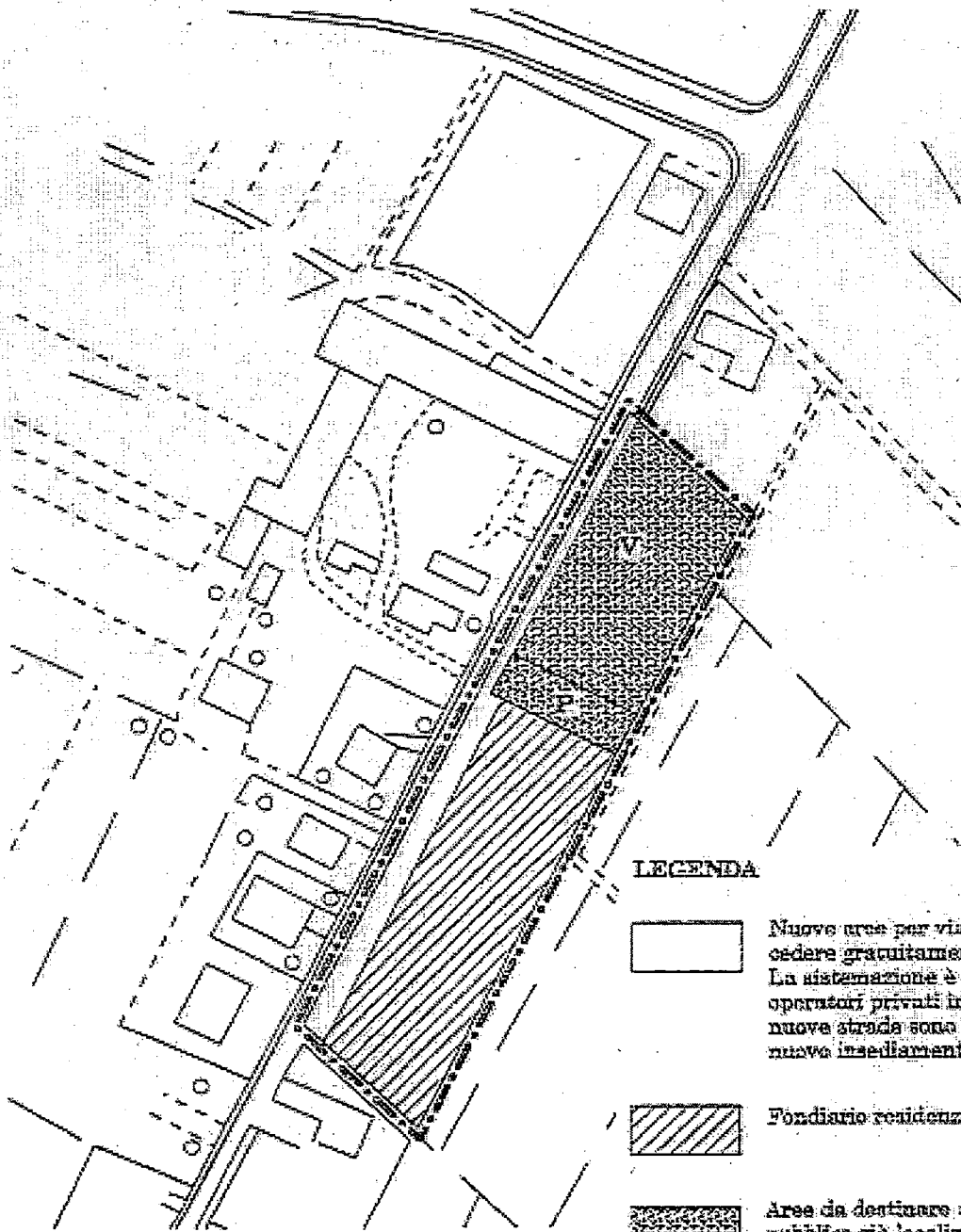
LEGENDA

-  Perimetro ambito obbligatorio di pianificazione attuativa
-  Nuove aree per viabilità da cedere gratuitamente al Comune. La sistemazione è a carico degli operatori privati in quanto queste nuove strade sono al servizio del nuovo insediamento residenziale
-  Aree da destinare a spazi di uso pubblico già localizzate con cessione gratuita e sistemazione a carico degli operatori privati, secondo il progetto
-  Fondiario residenziale
-  SP4 Verde attrezzato ( destinazione principale ) e parcheggi



LEGENDA SCHEDE GRAFICA 2

	Asfalto
	Marciaiedi
	Pavimentazione filtrante
	Pavimentazione strada e percorsi
	Prato ( aree pubbliche )
	Prato ( aree private )
	Piante alto fusto
	Clottoli
	Parcheggi in asfalto
	Attrezzature giochi
	Panchine
	Edifici esistenti
	Aree fondiario



LEGENDA



Nuove aree per viabilità da cedere gratuitamente al Comune. La sistemazione è a carico degli operatori privati in quanto queste nuove strade sono al servizio del nuovo insediamento residenziale.



Fondario residenziale



Aree da destinare a spazi di uso pubblico già localizzate con concessione gratuita e sistemazione a carico degli operatori privati secondo il progetto

P

Parcheggi

V

Verde attrezzato

## **SCHEDE DESCRITTIVE P.A.C. 4 CÀ RIGONI**

### **P.A.C. 4 Prescrizioni vincolanti**

- $Ut = 0.26 \text{ mq/mq}$
- $K = 0.3$
- $SP = \text{mq. } 400$  di aree di uso pubblico oltre a quelle già localizzate nella scheda grafica n. 1
- $H = \text{max } 7.5$  metri

Il progetto dovrà essere esteso alle aree comprese entro il perimetro del piano attuativo indicato nella scheda grafica n. 1.

Dovrà prevedere la realizzazione di una viabilità interna al nuovo insediamento con sbocco sulla via Cà Perse (vedi scheda grafica n. 1) e curare con opportune piantumazioni il raccordo con le aree agricole circostanti.

### **P.A.C. 4 Prescrizioni orientative**

Il progetto della sistemazione delle aree di interesse pubblico dovrà essere redatto sulla base della scheda grafica n. 2 nonché del progetto di massima che sarà predisposto dall'Amministrazione Comunale, comprendendo la sede stradale della Via Cà Perse che divide in due il nuovo insediamento e che dovrà essere caratterizzata come spazio a priorità pedonale.

Gli spazi attrezzati al servizio del nuovo insediamento non localizzati sulla scheda grafica n. 1 sono destinati a parcheggio e saranno localizzati lungo la strada interna e disposti a pettine. Dovranno essere alberati e, dove il terreno risulti dotato di buona permeabilità, potranno opportunamente essere realizzati con masselli erbosi filtranti;

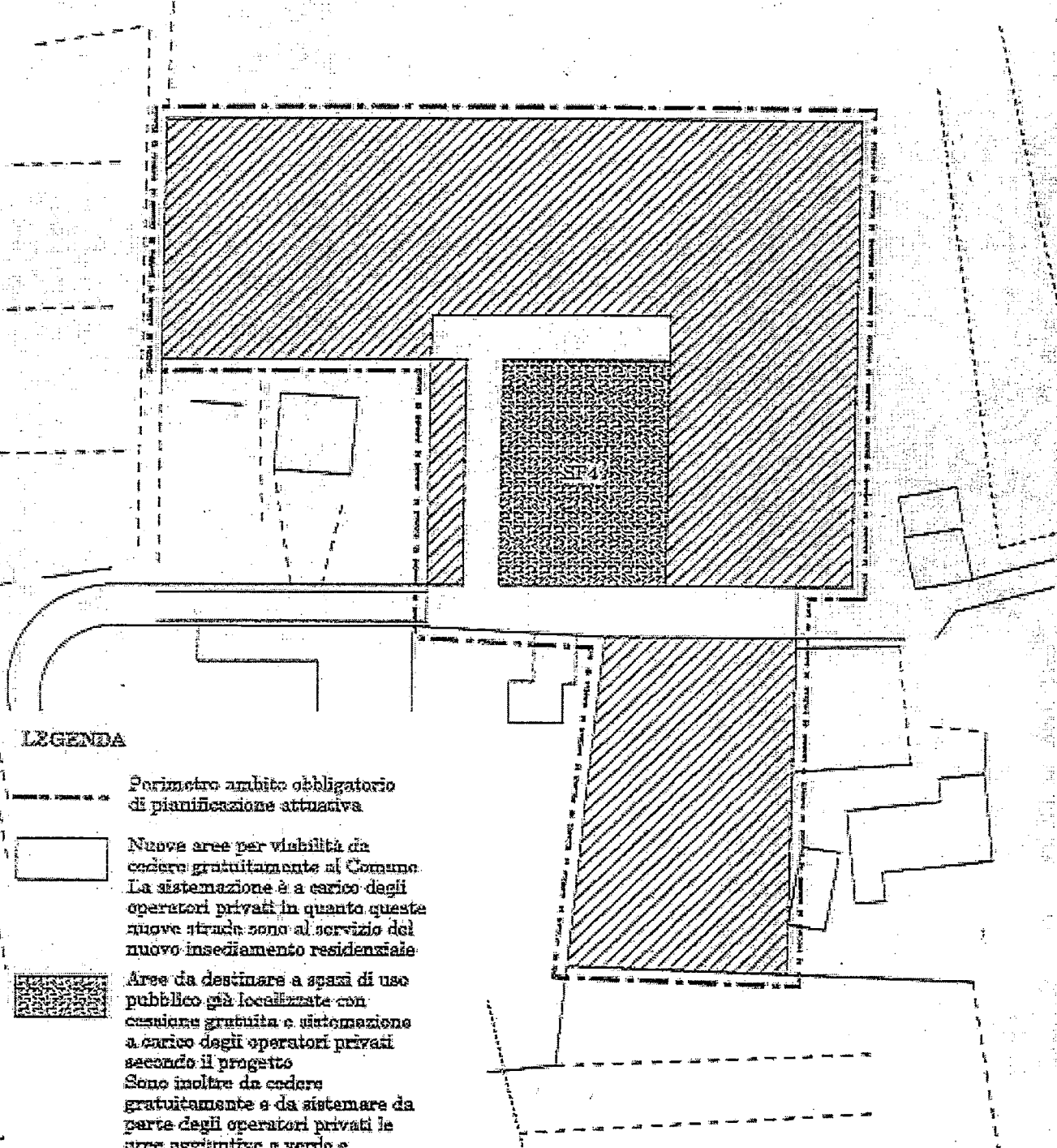
### **Schede grafiche 3 (vedi pagine seguenti)**

Sono 3:


scheda 1 - prescrizioni vincolanti


scheda 2 - prescrizioni orientative

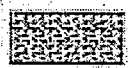
scheda 3 - individuazione delle aree per servizi proposte.

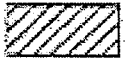


**LEGENDA**

- 

Perimetro ambito obbligatorio di pianificazione attuativa
- 

Nuove aree per visibilità da cedere gratuitamente al Comune. La sistemazione è a carico degli operatori privati in quanto queste nuove strade sono al servizio del nuovo insediamento residenziale.
- 

Area da destinare a spazi di uso pubblico già localizzate con cessione gratuita e sistemazione a carico degli operatori privati secondo il progetto. Sono inoltre da cedere gratuitamente e da sistemare da parte degli operatori privati le aree aggiuntive a verde e parcheggi, la cui collocazione orientativa è riportata sulla scheda 3.
- 

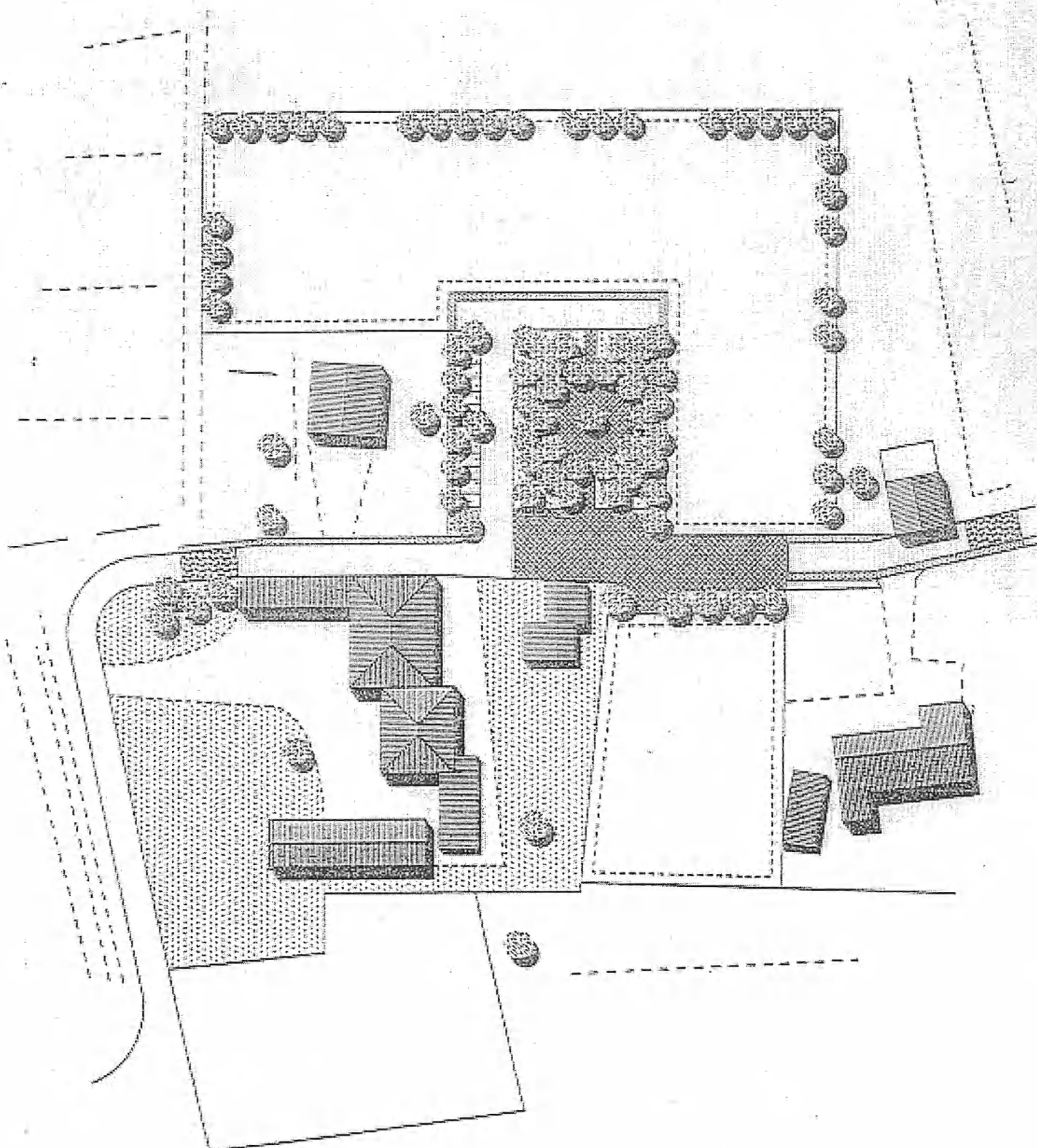
Fondario residenziale al lordo delle ulteriori cessioni (oltre quelle già localizzate) di area per attrezzature pubbliche da effettuare all'interno del Piano Attuativo, indicate orientativamente nella scheda 3.

EP4 Verde attrezzato









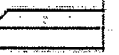
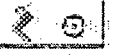


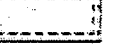


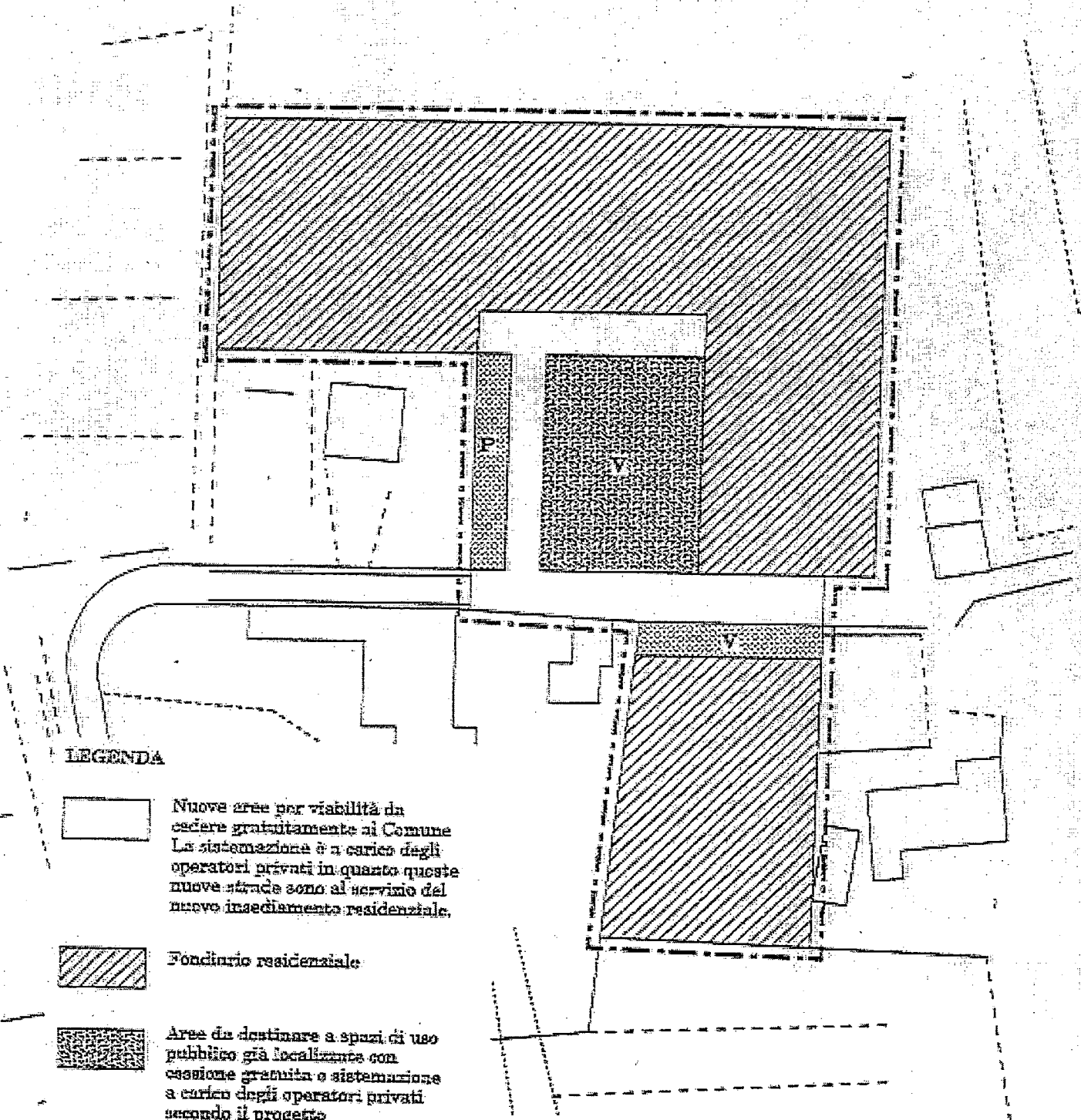
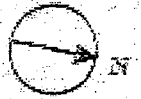
PAC 4 - PIANO ATTUATIVO 4 DI CA' RIGONE  
SCHEDA GRAFICA 2

scala 1 : 1000




LEGENDA SCHEDA GRAFICA 2


	Asfalto
	Marcianiedi
	Pavimentazione filtrante
	Pavimentazione strada e percorsi
	Prato ( aree pubbliche )
	Prato ( aree privata )
	Piante alto fusto
	Ciottoli
	Parcheggi in asfalto
	Attrezzature giochi
	Panchine
	Edifici esistenti
	Aree fondiario





**LEGENDA**


 Nuove aree per viabilità da cedere gratuitamente al Comune. La sistemazione è a carico degli operatori privati in quanto queste nuove strade sono al servizio del nuovo insediamento residenziale.

 Fondiario residenziale

 Aree da destinare a spazi di uso pubblico già localizzate con cessione gratuita e sistemazione a carico degli operatori privati secondo il progetto

 Proposta di localizzazione per la parte delle aree di uso pubblico, da cedere gratuitamente e da sistemare da parte dei privati, la cui ubicazione deve essere stabilita dal Piano Attuativo

 Parcheggi

 Verde attrezzato

## **SCHEDE DESCRITTIVE P.A.C. 6    CASALETTO**

### **P.A.C. 6    Prescrizioni vincolanti**

- $Ut = 0.21 \text{ mq/mq}$
- $K = 0.3$
- $S =$  le aree di uso pubblico sono quelle indicate nella scheda grafica n. 1
- $H = \text{max } 7.5 \text{ metri}$

Il progetto dovrà essere esteso alle aree comprese entro il perimetro del piano attuativo indicato nella scheda grafica n. 1 ed anche all'area di standard contigua a sud (dove si trova la chiesetta).

E' previsto l'ampliamento di Via Casale in corrispondenza del piano attuativo e la sua alberatura.

### **P.A.C. 6    Prescrizioni orientative**

Il progetto della sistemazione delle aree di interesse pubblico dovrà essere redatto sulla base della scheda grafica n. 2 nonché del progetto di massima che sarà predisposto dall'Amministrazione Comunale, comprendendo sia le aree di uso pubblico interne al perimetro, sia quelle contigue a sud, sia la sede stradale della via Casaletto.

I parcheggi previsti saranno in linea lungo via Casale ed a pettine quelli in sede propria.

Opportune piantumazioni potranno assecondare il raccordo dei nuovi edifici con le aree agricole circostanti.

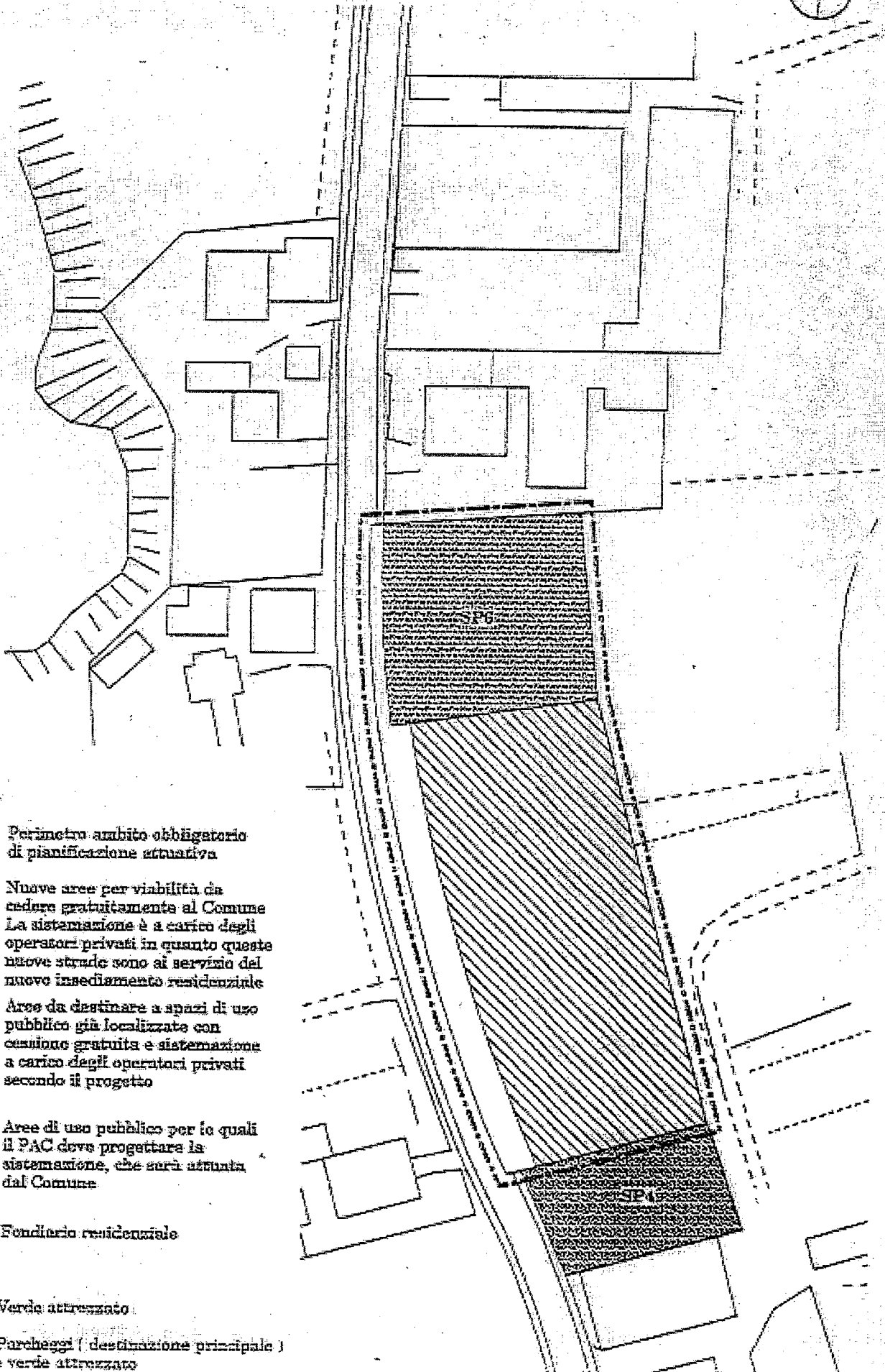
### **Schede grafiche PAC 6 Casaletto (vedi pagine seguenti)**

Sono 3:


scheda 1 - prescrizioni vincolanti


scheda 2 - prescrizioni orientative

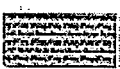
scheda 3 - individuazione delle aree per servizi proposte.





**LEGENDA**

- 

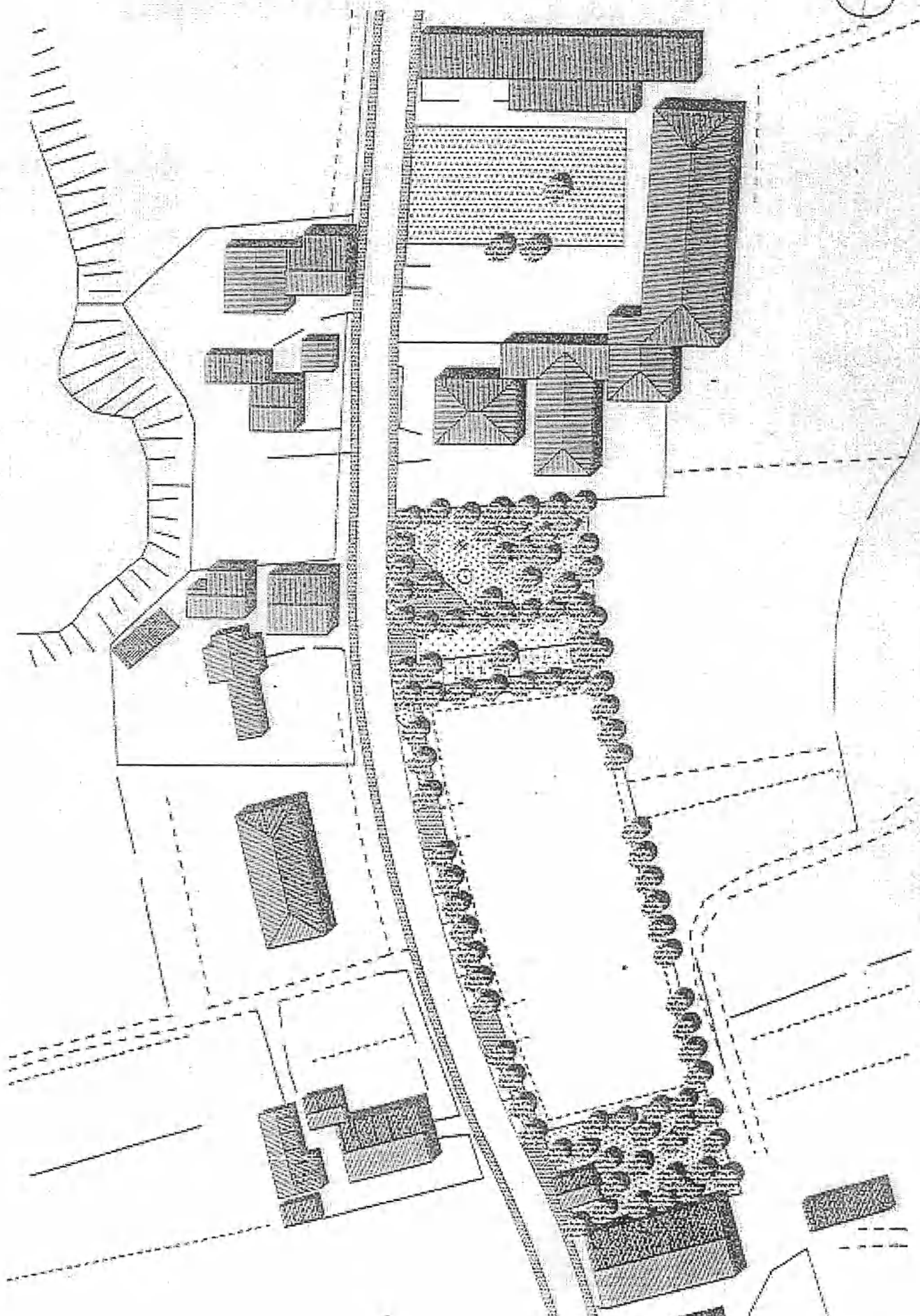
Perimetro ambito obbligatorio di pianificazione attuativa
- 

Nuove aree per viabilità da cedere gratuitamente al Comune. La sistemazione è a carico degli operatori privati in quanto queste nuove strade sono al servizio del nuovo insediamento residenziale
- 









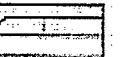



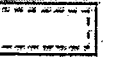
Aree da destinare a spazi di uso pubblico già localizzate con censimento gratuito e sistemazione a carico degli operatori privati secondo il progetto
- 

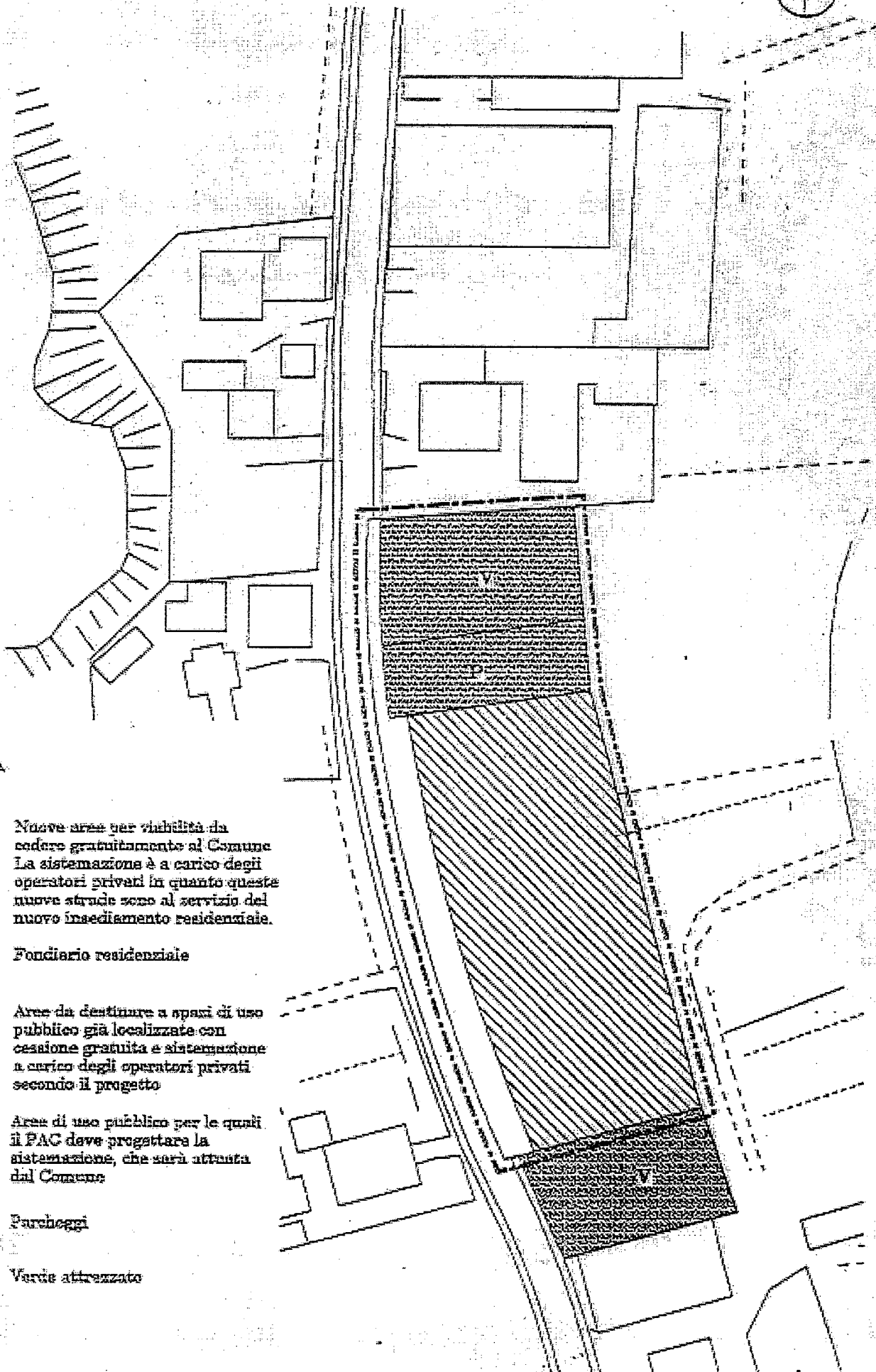
Aree di uso pubblico per le quali il PAC deve progettare la sistemazione, che sarà attuata dal Comune
- 

Fondario residenziale
- SP4 Verde attrezzato
- SP6 Parcheggi (destinazione principale) e verde attrezzato

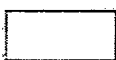


LEGENDA SCHEDA GRAFICA 2

	Asfalto
	Marciapiedi
	Pavimentazione filtrante
	Pavimentazione strada e percorsi
	Prato ( aree pubbliche )
	Prato ( aree private )
	Piante alto fusto
	Clottoli
	Parcheggi in asfalto
	Attrezzature giochi
	Panchine
	Edifici esistenti
	Aree fondiario



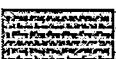
LEGENDA



Nuove aree per visibilità da cedere gratuitamente al Comune. La sistemazione è a carico degli operatori privati in quanto queste nuove strade sono al servizio del nuovo insediamento residenziale.



Fonciario residenziale



Aree da destinare a spazi di uso pubblico già localizzate con cessione gratuita e sistemazione a carico degli operatori privati secondo il progetto



Aree di uso pubblico per le quali il PAC deve progettare la sistemazione, che sarà attuata dal Comune

P

Parcheggi

V

Verde attrezzato



**Art. 42****Piani esecutivi confermati (P.E.C.)**

1. Per i P.L. indicati con la sigla P.E.C. nella tavola P.1 sono confermate le previsioni di zona, gli indici urbanistici, edilizi e le distanze del P.R.G. approvato con D.P.R. 19 dicembre 1958.
2. Per i P.P. indicati con la sigla P.E.C. nella tavola P.1., valgono le norme e le previsioni in essi contenuti limitatamente alle prescrizioni di zona, agli indici urbanistici, edilizi ed alle distanze.
3. Per la zona industriale indicata con la sigla P.E.C. sono confermate le previsioni del P.R.G., approvato con D.P.R. 19 dicembre 1958 e sono consentiti interventi edilizi diretti (I.E.D.).
4. In caso di discordanza marginale tra la perimetrazione di zona indicata nella Tav. P.1 di P.R.G. e quella del Piano Esecutivo Confermato (P.E.C.) prevale la perimetrazione indicata in quest'ultimo.



**Art. 43 Stazioni di servizio per la distribuzione del carburante**

1. Le attrezzature di cui al presente articolo riguardano gli impianti per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli e per il lavaggio automatico.
2. Tali attrezzature sono consentite in tutte le zone funzionali, ad eccezione delle zone RSA, E1, E2.1, E2.2, E2.3, E2.4, E3, F, salvo zona F/11, SP e V. <sup>(62)</sup>
3. Indici urbanistici:  
Sf superficie fondiaria minima = mq. 3000  
Sc superficie coperta massima = 20%.
4. Ogni struttura e apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a ml. 5,50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale.
5. I distributori G.P.L. sono ammessi esclusivamente nelle zone funzionali e nelle aree di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12 gennaio 1971.
6. Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.R.G. e che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite le opere di manutenzione e intese a garantire la sicurezza degli impianti.

**Art. 44 Depositi di oli minerali e di G.P.L.**

1. I depositi di oli minerali e di G.P.L. ad uso domestico e per riscaldamento sono ammessi in tutte le zone funzionali, ad eccezione delle zone RSA, E1, E2.1, E2.2, E2.3, E2.4, E3 negli spazi pubblici per servizi della residenza, e nelle zone vincolate. <sup>(63)</sup>
2. I depositi di oli minerali ad uso industriale sono consentiti nelle zone artigianali e industriali, purché compresi ed integrati in complessi produttivi.
3. I depositi di oli minerali ad uso commerciale sono ammessi:
  - a) nelle zone artigianali ed industriali senza limitazioni di quantità volumetriche di prodotto, in cisterne o serbatoi fuori terra o interrati;
  - b) nelle zone residenziali con presenza di attività artigianali per una cubatura massima di prodotto di mc. 200.000 ed esclusivamente in cisterne o serbatoi interrati;
  - c) nelle zone residenziali e produttive ed in tutte le altre zone funzionali ove è consentita l'installazione di distributori di carburante ai sensi delle presenti norme, purché compresi ed integrati nella stazione di servizio, per una cubatura massima complessiva di prodotto di mc. 50, nel caso di vendita al dettaglio in fusti o lattine.
4. I depositi di G.P.L. ad uso domestico per il commercio al dettaglio di bombole sono ammessi nelle zone residenziali e produttive per una cubatura massima complessiva di prodotto di mc. 50.

5. Per tutti i depositi di oli minerali e di G.P.L. esistenti alla data di adozione del P.R.G. in contrasto con le disposizioni delle presenti norme, sono ammesse soltanto le opere di manutenzione esclusivamente intese a garantire la sicurezza degli impianti relativi.

**Art. 45 Attrezzature destinate ad autorimesse e ad officine per la riparazione ed il lavaggio degli autoveicoli**

1. Le attrezzature destinate ad autorimesse e ad officine per la riparazione e il lavaggio degli autoveicoli sono assimilate alle attività produttive industriali ed artigianali e sono pertanto consentite in tutte le zone che ammettono tali attività entro i limiti prescritti per ciascuna zona.
2. I distributori di benzina annessi alle attrezzature di cui sopra devono comunque rispettare le prescrizioni specifiche di cui all'art. 43.

**CAPO II**

**EDIFICI ESISTENTI**

**Art. 46 Edifici in contrasto con le destinazioni del P.R.G.**

1. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G., purché 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 P.R.G.. Sono autorizzati i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione ai sensi dell'art. 21 delle presenti norme.
2. In caso di richiesta di altri interventi edilizi ai sensi dell'art. 21 questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del P.R.G.

**Art. 47 Edifici esistenti in zone soggette a I.U.P.**

1. Per gli edifici esistenti in zone assoggettate a I.U.P., purché non in contrasto con la destinazione di zona, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (M.O.) e straordinaria (M.S.), ristrutturazione edilizia (RTE).  
Interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in seguito all'I.U.P.

**Art. 48 Edifici produttivi esistenti <sup>(64)</sup>**

**SOSTITUITO**

**Art. 49 Edifici esistenti in zone per la viabilità, ferroviaria, vincolo tecnologico e di rispetto dei corsi d'acqua**

1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone per la viabilità (S), ferroviaria (F.S.), di vincolo tecnologico (V/3) e di rispetto dei corsi d'acqua (V/5) sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 7 della legge regionale del 5 marzo 1985, n. 24.

**Art. 50 Costruzioni accessorie**

1. Nei nuovi fabbricati tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nei materiali.
2. Per i fabbricati esistenti, alla data dell'entrata in vigore del P.R.G., sono consentiti, nell'ambito della superficie utile massima ammissibile, locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. nella misura massima di mq. 30 per ogni alloggio, staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno o a ridosso del fabbricato stesso. L'altezza massima delle costruzioni accessorie non può superare i ml. 2.50.  
Tali volumi accessori non saranno presi in considerazione ai fini dei distacchi tra corpi di fabbrica; essi potranno essere costruiti a confine con pareti non finestrate ed a condizione che la parte di parete eventualmente prospiciente sia pure non finestrata (cieca).

**Art. 51 Costruzioni interrato**

1. Non sono ammesse costruzioni interrato o seminterrato, se non pertinenti ad edifici principali fuori terra; la destinazione d'uso dovrà in ogni caso essere accessoria a quella del fabbricato principale.
2. La superficie della parte interrato o seminterrato, con intradosso del solaio di copertura emergente rispetto al piano campagna originario per non più di cm. 50, potrà essere ricavata anche fuori del perimetro edificato per non oltre il 50% della superficie rimanente del lotto edificabile e dovrà essere coperta con una soletta che consenta la formazione di un tappeto erboso per tutta l'estensione della parte interrato o seminterrato.  
Non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale.

**Art. 52 Attività ricettive e di ristoro, per lo svago e il tempo libero**

1. I nuovi edifici per attività ricettive e di ristoro, per lo svago ed il tempo libero sono ammessi nell'osservanza delle norme di zona, e con previsione di parcheggi di cui all'art. 19.  
Non si applicano le prescrizioni della tabella dell'art. 23.
  2. Per gli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente P.R.G., destinati ad attività ricettive e di ristoro, per lo svago e il tempo libero, è confermata la destinazione in atto. Sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 21 nel rispetto delle norme di zona.  
Non si applicano le prescrizioni della tabella dell'art. 23.
- 2 bis. Ai fini del calcolo della dotazione degli spazi pubblici dell'art. 18 le attività di cui al presente articolo sono assimilabili ad insediamenti di carattere industriale.

3. Entro un anno dall'entrata in vigore del P.R.G., il Comune provvederà all'individuazione delle attività ricettive e di ristoro, per lo svago ed il tempo libero esistenti, per le quali non si applica quanto previsto dal precedente punto 2.

#### **Art. 53 Impianti sportivi privati**

1. E' consentita la costruzione di impianti sportivi privati, ad esclusivo servizio delle residenze o di attività produttive, che non rivestano carattere commerciale.  
Nel caso di edifici residenziali esistenti nelle zone rurali gli impianti devono essere ricavati nell'area di pertinenza dell'abitazione.  
Devono essere rispettate le distanze previste dalle singole zone.  
La costruzione è subordinata al rilascio di concessione non onerosa.

#### **Art. 54 Coperture mobili**

1. Le coperture mobili (palloni pressostatici, pensiline e tettoie metalliche e simili) destinate a proteggere le attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, sono ammesse dietro rilascio di concessione, nel rispetto delle norme di zona previste dal P.R.G.
2. La concessione non è onerosa se gli impianti sono pubblici, o di uso pubblico (e quindi convenzionati con il Comune) o a servizio di residenze private o impianti produttivi privati che non rivestono carattere commerciale; è onerosa se riferita ad impianti a carattere commerciale (bar, trattoria, ristoranti).



**Art. 55 Tutela dell'ambiente**

1. Gli strumenti urbanistici che riguardano il restauro conservativo, il risanamento, la ristrutturazione o qualsiasi altra trasformazione di zone già edificate, devono comprendere elaborati dai quali risultino evidenti:
  - a) i materiali previsti per ogni tipo di lavorazione sia strutturale, sia di rifinitura;
  - b) le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
  - c) le tinteggiature;
  - d) le zoccolature, gli stipiti, e architravi di aperture, gli altri eventuali elementi di arredo;
  - e) gli infissi, le chiusure, le tende, ecc.;
  - f) le ringhiere, le recinzioni, ecc.;
  - g) le targhe, le tabelle, le insegne, l'illuminazione, ecc.
2. Accanto agli elementi progettuali elencati al precedente punto 1. dovranno essere forniti elementi di rilievo della situazione attuale e comunque una chiara e completa documentazione fotografica.

**Art. 56 Tutela dei beni culturali ed ambientali nelle zone agricole <sup>(65)</sup>**

**ABROGATO**

**Art. 57 Disciplina degli impianti vegetali**

1. Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di autorizzazione o di concessione devono essere sistemate a verde ed alberate; la proposta di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve essere accompagnata dal rilievo planimetrico delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento o delle corrispondenti sostituzioni.
2. La proposta di cui al precedente punto 1. dovrà specificare le essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee.
3. Qualsiasi intervento che modifichi la situazione autorizzata per le aree libere deve essere oggetto di nuova autorizzazione.
4. Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc., secondo metodi e tecniche indicati dall'Amministrazione Comunale.

**Art. 58 Discariche**

1. L'Amministrazione Comunale predispone una o più aree dove è autorizzato lo scarico di materiali solidi di risulta da scavi, demolizioni, ecc.. Nelle pubbliche discariche è vietato scaricare rifiuti solidi rientranti nelle categorie obbligatoriamente raccolte dal servizio di Nettezza Urbana.



2. L'area della pubbliche discariche deve essere cintata e contraddistinta da cartelli. L'ingresso e lo scarico sono consentiti solo in punti predisposti in modo da ottenere l'automatico e razionale disporsi dei materiali secondo il piano di scarico di cui al successivo punto 5.
3. L'area delle pubbliche discariche può essere comunale o privata: in questo secondo caso la discarica può essere aperta per decisione del Comune o su richiesta del proprietario. In caso di decisione del Comune sarà presa in modo da predisporre mediante la discarica il terreno alla realizzazione di opere previste dagli strumenti urbanistici.
4. L'apertura di una discarica - sia di iniziativa comunale che su richiesta di privati - è sottoposta a concessione deliberata dal Consiglio Comunale, sentito il parere delle Autorità competenti, della Commissione Consiliare per il Territorio, del Consiglio di Circoscrizione.
5. La domanda di apertura di una discarica deve essere accompagnata da una Piano di scarico comprendente almeno gli elaborati e le indicazioni seguenti:
  - a) planimetria e sezioni in numero sufficiente ed in scala adeguata - comunque non inferiore a 1:2000 - completa di curve di livello, relative allo stato del terreno prima della discarica e di discarica completata, con indicazione del volume di scarico di singoli settori, qualora il riempimento della discarica sia appunto previsto per settori;
  - b) fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
  - c) relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo completa del necessario numero di carotaggi e sullo stato delle acque superficiali o incanalate;
  - d) relazione sui modi e i tempi di funzionamento della discarica, comprensiva di eventuali disposizioni particolari per accesso, ripianamento, sicurezza, ecc.;
  - e) progetto di sistemazione finale del terreno nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, completo della messa in essere di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazioni o di quanto altro necessario per garantire la rapida ricostruzione di una situazione geologicamente stabilizzata utilizzando piante erbacee, arbustive, ed eventualmente arboree locali;
  - f) relazione delle spese necessarie per la suddetta sistemazione finale e piano finanziario.

#### **Art. 59 Depositi di rottami ferrosi**

1. Per i depositi di rottami ferrosi, carcasse di autoveicoli e simili, valgono le norme previste dal precedente articolo 58.

#### **Art. 60 Cave**

1. L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il proseguimento di esercizio di quelle esistenti è regolato dalle norme della legislazione regionale.

#### **Art. 61 Ritrovamenti archeologici**

1. Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.) avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale, è obbligo del

proprietario, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori, di farne denuncia entro 24 ore sia al Sindaco sia alla competente Soprintendenza.

2. In seguito ai ritrovamenti di cui al precedente punto 1. il Sindaco può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori e deve in questo caso entro 30 giorni dalla sospensione motivarla indicando gli elementi necessari per una eventuale variante della concessione in corso o disporre la revoca, sentita la Soprintendenza.
3. La mancata denuncia ai sensi del precedente punto 1. comporta l'immediata revoca della concessione salva ogni altra sanzione legale.



**Art. 62 Norme particolari transitorie sulle distanze****ABROGATO****Art. 63 Vincoli di inedificabilità derivanti da licenze e concessioni edilizie già rilasciate<sup>(66)</sup>****ABROGATO****Art. 64 Deroghe**

1. Il Sindaco, 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 dell'art. 80 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 40.

**Art. 65 Abrogazione precedente P.R.G.**

1. Il presente progetto di P.R.G. sostituisce il precedente adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione 27 marzo 1956, n.7299/83, approvato con D.P.R. 19 dicembre 1958 e successive modificazioni.

**Art. 66 Abrogazione norme del regolamento edilizio**

1. Tutte le norme del vigente Regolamento Edilizio (R.E.) in contrasto con quelle di attuazione del P.R.G. sono abrogate.

## NOTE

---

- (1) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 7 dicembre 1999, n. 80
- (2) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 12 ottobre 1999, n. 70 con integrazioni e modifiche al contenuto della delibera precedente n. 148/97.
- (3) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 7 dicembre 1999, n. 80
- (4) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 12 ottobre 1999, n. 70 con integrazioni e modifiche al contenuto della delibera precedente n. 148/97.
- (5) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 21 settembre 1994, n. 100
- (6) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 8 marzo 1995, n. 70
- (7) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 21 settembre 1994, n. 100
- (8) Punto così modificato a seguito della 2° appendice della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 22 luglio 1994, n. 92
- (9) Punto così modificato a seguito della 2° appendice della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 22 luglio 1994, n. 92
- (10) Punto così modificato a seguito della 2° appendice della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 22 luglio 1994, n. 92
- (11) Punto così modificato a seguito della 2° appendice della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 22 luglio 1994, n. 92
- (12) Punto così modificato a seguito della 2° appendice della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 22 luglio 1994, n. 92
- (13) Modifiche intervenute a seguito della 2° appendice della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 22 luglio 1994, n. 92
- (14) Modifiche intervenute a seguito della 2° appendice della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 22 luglio 1994, n. 92
- (15) Modifiche intervenute a seguito della 2° appendice della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 22 luglio 1994, n. 92
- (16) Modifiche intervenute a seguito della 2° appendice della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 22 luglio 1994, n. 92
- (17) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 7 dicembre 1999, n. 80
- (18) Punto modificato a seguito della delibera di approvazione G.R.V. del 14 luglio 2000, n. 2211.
- (19) Punto modificato a seguito della delibera di approvazione G.R.V. del 14 luglio 2000, n. 2211.
- (20) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 12 ottobre 1999, n. 70 con integrazioni e modifiche al contenuto della delibera precedente n. 148/97.
- (21) Punto modificato a seguito della variante al piano servizi e mobilità adottata con delib. C.C. del 16 marzo 1990, n. 82.
- (22) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 8 marzo 1995, n. 70.

- 
- (23) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 8 marzo 1995, n. 70.
- (24) Comma modificato a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 7 dicembre 1999, n. 80.
- (25) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 7 dicembre 1999, n. 80.
- (26) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 13 settembre 1995, n. 82
- (27) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 12 ottobre 1999, n. 70 con integrazioni e modifiche al contenuto della delibera precedente n. 148/97.
- (28) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 12 settembre 1994, n. 99.
- (29) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 21 settembre 1994, n. 100.
- (30) Punto modificato a seguito della delibera di approvazione G.R.V. del 14 luglio 2000, n. 2211.
- (31) Punto modificato a seguito della delibera di approvazione G.R.V. del 14 luglio 2000, n. 2211.
- (32) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 21 settembre 1994, n. 100
- (33) Comma modificato a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 7 dicembre 1999, n. 80.
- (34) Comma modificato a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 7 dicembre 1999, n. 80.
- (35) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 21 settembre 1994, n. 100
- (36) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 21 settembre 1994, n. 100
- (37) Comma modificato dall'art. 14 della variante alle norme tecniche di attuazione delle zone rurali adottata con 21 settembre 1994, n. 100.
- (38) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 21 settembre 1994, n. 100
- (39) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 21 settembre 1994, n. 100
- (40) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 8 marzo 1995, n. 70.
- (41) Modifiche intervenute a seguito della 2° appendice della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 22 luglio 1994, n. 92
- (42) Punto modificato a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 8 marzo 1995, n. 70.
- (43) Punto modificato a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 8 marzo 1995, n. 70.
- (44) Punto modificato a seguito della delibera di approvazione G.R.V. del 10 giugno 1997, n. 2103.
- (45) Modifiche intervenute a seguito della 2° appendice della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 22 luglio 1994, n. 92
- (47) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 7 settembre 1999, n. 64.

- 
- (48) Articolo modificato a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 21 settembre 1994, n. 100.
- (49) Articolo modificato a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 21 settembre 1994, n. 100.
- (50) Articolo modificato a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 21 settembre 1994, n. 100.
- (51) Articolo modificato a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 21 settembre 1994, n. 100.
- (46) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 8 marzo 1995, n. 70.
- (52) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 7/8 novembre 1997, n. 149.
- (53) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 7/8 novembre 1997, n. 149.
- (54) Modifiche intervenute a seguito della variante al piano servizi e mobilità adottata con delib. C.C. del 13 settembre 1995, n. 82.
- (55) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 12 ottobre 1999, n. 70.
- (56) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 7/8 novembre 1997, n. 149.
- (57) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 12 settembre 1994, n. 99.
- (58) Punto modificato a seguito della delibera di approvazione G.R.V. del 3 novembre 1998, n. 4054.
- (59) Punto modificato a seguito della delibera di approvazione G.R.V. del 3 novembre 1998, n. 4054.
- (60) Modifiche intervenute a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata con delib. C.C. del 16 marzo 1990, n. 5353/1982.
- (61) Articolo aggiunto a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 8 marzo 1995, n. 70.
- (62) Punto modificato a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 21 settembre 1994, n. 100.
- (63) Punto modificato a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 21 settembre 1994, n. 100.
- (64) Articolo sostituito dall'art. 12 della variante alle norme tecniche di attuazione delle zone rurali adottata con 21 settembre 1994, n. 100.
- (65) Articolo abrogato a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 21 settembre 1994, n. 100.
- (66) Articolo abrogato a seguito della variante alle norme tecniche di attuazione adottata delib. C.C. del 21 settembre 1994, n. 100.

---

## **ALLEGATO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Variante al P.R.G. relativa alle zone rurali di cui alla legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 "Tutela ed edificabilità delle zone agricole" e legge regionale 11 marzo 1986, n. 9 "Tutela e valorizzazione dei beni storici, culturali, ambientali e del paesaggio" adottata con deliberazione consiliare del 20/21 settembre 1994, n. 100 e approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione del 10 giugno 1997, n. 2103 pubblicata nel B.U.R. del 4 luglio 1997, n. 5.



# INDICE

---

<b>PARTE I<sup>A</sup> LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>109</b>
<b>CAPO I ASPETTI GENERALI</b>	<b>110</b>
Art. 1 Finalità ed elaborati della variante.	110
Art. 2 Articolazioni delle norme	110
<b>CAPO II SOTTOZONE AGRICOLE E NORME COMUNI AGLI INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>111</b>
Art. 3 Suddivisione delle zone agricole	111
Art. 4 Norme generali per gli interventi edilizi relativi alle aziende agricole	111
<b>CAPO III LE CASE DI ABITAZIONE</b>	<b>112</b>
Art. 5 Le nuove abitazioni	112
Art. 6 Gli ampliamenti degli edifici residenziali	113
Art. 7 Il vincolo di pertinenza urbanistica e del nesso funzionale	113
<b>CAPO IV<sup>o</sup> GLI ANNESSI RUSTICI</b>	<b>113</b>
Art. 8 Nuove costruzioni	113
Art. 9 Gli ampliamenti per gli annessi rustici	114
Art. 10 Gli allevamenti intensivi	114
<b>CAPO V<sup>o</sup> DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>116</b>
Art. 11 Norme generali	116
Art. 12 Abitazioni, annessi rustici non più funzionali al fondo inclusi fra i beni storico architettonici di cui al successivo art. 14 ed edifici produttivi esistenti	116
<b>CAPO VI<sup>o</sup> OMISSIS</b>	<b>117</b>
Art. 13 OMISSIS	117
<b>CAPO VII<sup>o</sup> BENI STORICO ARCHITETTONICI (RSA 4)</b>	<b>112</b>
Art. 14 Beni storico-architettonici (RSA4) e unità minime di intervento	117
Art. 15 Le categorie d'intervento	119
Art. 16 Prescrizioni generali, valevoli per tutte le zone E e per i Beni storico-architettonici e ambientali per le ristrutturazioni, gli ampliamenti e le nuove costruzioni.	123
<b>CAPO VIII PAESAGGIO E AMBIENTE</b>	<b>123</b>
Art. 17 Zone di speciale tutela paesaggistica	123

Art. 18	Aree comprese nelle depressioni fluviali	124
---------	--	-----

---

<b>PARTE II<sup>A</sup> LE DIRETTIVE</b>	<b>125</b>
--	------------

---

<b>CAPO IX INTERVENTI PER LA TUTELA AMBIENTALE E LA VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA</b>	<b>126</b>
--	------------

Art. 19	Riduzione dei conflitti tra attività agricole e altri usi	126
Art. 20	Le superfici boscate	126
Art. 21	Alberature e siepi	127
Art. 22	Corpi idrici ed ecosistemi ripariali	127
Art. 23	Sentieri e strade interpoderali.	127
Art. 24	Parchi e giardini	128
Art. 25	Attività agrituristiche	128
Art. 26	Piani di accorpamento e riordino fondiario	129

---

<b>PARTE III<sup>A</sup></b>	<b>I PROGETTI SPECIALI</b>	<b>130</b>
------------------------------	----------------------------	------------

---

Art. 27	Progetti speciali	131
---------	-------------------	-----

---

<b>PARTE IV<sup>A</sup></b>	<b>DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>134</b>
-----------------------------	----------------------------	------------

---

ART. 28	Destinazione aree ex RSA6	135
ART. 29	- Aree comprese entro la perimetrazione urbana	135



**Art. 1 Finalità ed elaborati della variante.**

L'Amministrazione Comunale tutela il territorio rurale, il settore agricolo e le aree di interesse paesaggistico e ambientale, in attuazione delle leggi regionali del 27 giugno 1985, n. 61, del 5 marzo 1985, n. 24 e del 11 marzo 1986, n. 9.

Il P.R.G. ha come obiettivo la salvaguardia del paesaggio agrario storico, del sistema produttivo agricolo e delle risorse naturalistiche e ambientali.

Il P.R.G. è integrato dai seguenti elaborati, per quanto riguarda il territorio rurale:

**A. Elaborati cartografici:**

- tavola 13.1, con fogli progressivi da 1 a 18, in scala 1:5.000, redatta su carta tecnica regionale (CTR) che individua gli elementi costituenti il paesaggio rurale, nonché i beni di interesse storico, culturale e ambientale (ai sensi delle L.R. 11 marzo 1986, n. 9 e legge regionale del 5 marzo 1985, n. 24).
- tavola 13.2, con fogli progressivi da 1 a 18, in scala 1:5.000, redatta su carta tecnica regionale (CTR) che riporta la suddivisione in zone ai fini della regolamentazione della edificabilità delle aree agricole (ai sensi dell'art. 11 della legge regionale del 5 marzo 1985, n. 24), nonché indica la localizzazione di "progetti speciali" di natura agro-ambientale e/o paesaggistica.
- tavola 13.3, in nove elementi, in scala 1:5.000, redatta su carta tecnica regionale (CTR) che individua le attività produttive in territorio rurale con relative prescrizioni.
- tavola 13.5 in sette elementi, in scala 1:5.000, redatta su carta tecnica regionale (CTR) che riporta l'indagine sulle RSA6 del PRG vigente e destinazione prescritta nella variante.

**B. Schede relative a ciascun edificio censito in zona rurale con riportati gradi di protezione e categorie di intervento.**

- schede relative alle aree che cambiano Z.T.O. con la variante.

**C. Norme Tecniche di Attuazione.****Art. 2 Articolazioni delle norme**

La disciplina del territorio rurale, per il perseguimento delle finalità di tutela e valorizzazione delle funzioni produttive, paesaggistiche ed ambientali è distinta in tre parti:

- a) le norme che disciplinano l'uso delle aree e degli edifici;
- b) le direttive che definiscono il quadro di riferimento per gli interventi pubblici e privati sulle principali componenti naturalistiche o antropiche relative al paesaggio;
- c) i "progetti speciali" che sono proposti per aree ed insiemi di valore naturalistico, paesistico e ambientale di particolare rilievo nel contesto comunale. In dette aree ogni intervento sia privato che pubblico, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 della del 27 giugno 1985, n. 61 dovrà seguire quanto disposto da uno specifico

progetto con contenuti di tutela e valorizzazione del quadro fisico, nonché della modalità di gestione.

## **CAPO II      SOTTOZONE AGRICOLE E NORME COMUNI AGLI INTERVENTI EDILIZI**

---

### **Art. 3    Suddivisione delle zone agricole**

Sulla base delle disposizioni di cui all'art. 11 della L.R. del 5 marzo 1985, n. 24 e con riferimento alle indicazioni del PTRC, il territorio agricolo è ripartito nelle seguenti sottozone riportate nella tav. 13.2:

- E1, zone a prevalenza di colture specializzate e di boschi della fascia collinare;
- E2.1 e E2.2, zone "a campi aperti" e "a campi chiusi", con connotazione tipicamente agricola e diffusione di aziende con buona potenzialità produttiva ed imprenditoriale;
- E2.3, zone pedecollinari e valli interne dei Berici e E2.4, depressioni fluviali dove sono ben definibili, all'interno di un tessuto tipicamente agricolo, presenze di paesaggio storico o emergenze architettonico e/o ambientali;
- E3, zone che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

Nelle sottozone E1 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 4 e 6 limitatamente agli annessi rustici e art. 7 limitatamente ai primi due commi, della L.R. del 5 marzo 1985, n. 24.

Nelle sottozone E2 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6 e 7 della L.R. del 5 marzo 1985, n. 24.

Nelle sottozone E3 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6 e 7 della L.R. del 5 marzo 1985, n. 24.

### **Art. 4    Norme generali per gli interventi edilizi relativi alle aziende agricole**

L'unità di intervento urbanistico-edilizio a cui sono riferiti gli indici e le prescrizioni delle presenti norme, è costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta da terreni in proprietà, in affitto o in possesso a vario titolo, purchè sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

Nel caso di terreni in affitto o in possesso a vario titolo, la disponibilità delle aree dovrà risultare da contratti registrati in data anteriore a quella della domanda edificatoria, dai quali sia possibile determinarne esplicitamente la durata, escludendo qualunque facoltà di recesso; in ogni caso tale durata non potrà risultare inferiore a dieci anni, dei quali almeno cinque non ancora trascorsi.

Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono considerati agli eventuali fini edificatori le superfici dei terreni che hanno già poste in essere le relative colture.

Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti norme sono considerate anche le "fasce di rispetto" indicate dall'art. 27 della L.R. del 27 giugno 1985, n. 61.

Non concorrono le zone di cui all'ultimo comma dell'art. 3 della L.R. del 5 marzo 1985, n. 24 e in particolare le zone dissestate e non coltivabili, le superfici destinate, nelle previsioni di piano, ad attività estrattive e, in genere, a tutte le destinazioni diverse da quelle agricole salvo che, per quanto riguarda le attività estrattive con interventi adeguati, non vengano ripristinate le condizioni per l'uso agricolo.

La costruzione di nuovi fabbricati nonchè gli ampliamenti dei fabbricati esistenti, dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia, tenendo conto dei principi e delle tipologie aggregative preesistenti. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti.

### **CAPO III**

### **LE CASE DI ABITAZIONE**

#### **Art. 5 Le nuove abitazioni**

La costruzione di nuove "case di abitazione" come definite dall'art. 2, lettera "d" della L.R. del 5 marzo 1985, n. 24, è ammessa nei limiti fissati dalla legge e all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo.

Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove case di abitazione devono essere ubicate nei punti più vicini ai nuclei o centri rurali e comunque nelle vicinanze della casa di abitazione eventualmente preesistente assoggettando la nuova costruzione residenziale a convenzionamento con il comune per i servizi tecnologici a rete.

Nei casi in cui il fondo di pertinenza comprenda aree site in sottozona E2 ed E3, la nuova costruzione deve essere di norma edificata nella sottozona E3, specie se mancante l'aggregato abitativo.

Nelle zone E2.4 non è ammessa l'edificazione di nuove abitazioni eccezione fatta per le aziende che, alla data di adozione della presente variante, ricadono interamente in tali zone, o per quelle che, sempre con riferimento alla data di adozione, pur ricadendo in zone diverse, hanno l'aggregato abitativo totalmente in zona E2.4. In tale ipotesi le nuove abitazioni sono disciplinate come le zone E2.

I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

#### **Altezza**

- altezza massima ml. 7,50. Nel caso di aderenza ad edificio preesistente di altezza maggiore la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente.

#### **Distanza:**

- dai confini di proprietà ml. 5;
- da edifici preesistenti ml. 10 o in aderenza;

- ml. 10 da annessi rustici e da allevamenti non intensivi di proprietà che possono essere ridotti a ml.3 qualora sia interposto un corpo o comunque un volume non adibito a residenza, nè a ricovero di animali;
- da allevamenti intensivi si seguono i disposti del DGR 22/12/1989 n. 7949;
- da allevamenti non intensivi ml. 30.

Distanze maggiori possono essere previste per questioni igieniche dall'U.L.S.S. competente.

La costruzione di nuove case di abitazione è consentita nel caso in cui il fondo ne risulti privo alla data di entrata in vigore della L.R. 58/78; tale situazione dovrà essere dimostrata dal richiedente mediante la trasmissione delle necessarie certificazioni storiche (es. certificati catastali e atti di compravendita). Qualsiasi nuova edificazione, considerando in essa compresi anche i fabbricati eventualmente preesistenti se formanti una unica entità o insistenti sullo stesso terreno, è soggetta a vincolo di pertinenza o di inedificabilità delle aree da essa interessate.

#### **Art. 6 Gli ampliamenti degli edifici residenziali**

Per gli edifici non compresi fra quelli di valore storico-architettonico e ambientale gli ampliamenti ammissibili sono definiti dagli artt. 4 e 7 della L.R. del 5 marzo 1985, n. 24, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- per gli edifici a schiera o a cortina appartenenti a più proprietari, gli ampliamenti consentiti dalla L.R. del 5 marzo 1985, n. 24 possono essere autorizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia, tenendo conto dei principi e delle tipologie aggregative preesistenti.

#### **Art. 7 Il vincolo di pertinenza urbanistica e del nesso funzionale**

Le case di abitazione già edificate sono legate al fondo in quanto pertinenze funzionali di questo, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile e pertanto estendono nel fondo di pertinenza un vincolo di "non edificazione" trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 8 della L.R. del 5 marzo 1985, n. 24.

### **CAPO IV°**

### **GLI ANNESSI RUSTICI**

#### **Art. 8 Nuove costruzioni**

La realizzazione di nuovi annessi rustici va considerata un miglioramento fondiario e, in quanto tale, deve essere conveniente da un punto di vista economico, proporzionata alle esigenze del fondo e idonea dal punto di vista tecnico agli scopi che si intendono perseguire. Tali caratteri devono essere evidenziati nella relazione tecnico agronomica redatta da un Tecnico diplomato o laureato in materia agraria, che deve essere allegata alla domanda di concessione edilizia.

Con riferimento alla realtà agricola del Comune, le condizioni di cui al precedente comma non sono soddisfatte qualora la superficie lorda di pavimento del nuovo manufatto e dell'esistente risulti superiore a mq. 150 per ettaro nelle zone E2.1, E2.2,

E2.3 ed E3, nonchè superiore a mq. 100 per ettaro nelle zone E1, fatto salvo quanto più avanti specificato.

Nelle sottozone E1 ed E2.3, l'edificazione di nuovi annessi rustici è consentita soltanto nell'ambito dell'azienda o consorzio forestale, costituiti ai sensi degli art. 79 e seguenti del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267, o se prevista dal piano di miglioramento materiale di cui all'art. 5 del Regolamento comunitario n. 2328/1991, approvato dalla Regione.

Nelle zone E2.4 non è ammessa la edificazione di annessi rustici pur essendo la superficie ricadente in tale zona computabile ai fini dell'edificabilità.

Per le aziende ricadenti interamente in tale zona o per quelle che, pur ricadendo in zone diverse hanno l'aggregato abitativo totalmente in zona E2.4, purchè tali condizioni sussistano alla data di adozione della presente variante, per gli annessi rustici valgono le norme delle zone E2.

La realizzazione di nuovi annessi rustici al di fuori degli standard di cui al punto precedente e comunque in misura non superiore a mq. 300. per ettaro è ammessa solo qualora la relazione tecnico-agronomica asseverata, motivi esaurientemente la necessità del nuovo anche in ordine ai rustici preesistenti.

I nuovi annessi rustici devono essere costruiti nell'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda alla quale accedono; la loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a ml. 7, restano esclusi volumi tecnici al servizio dell'azienda quali: silos, essiccatoi, ecc. Devono essere inoltre rispettate le seguenti distanze:

- ml. 10.00 dai confini di proprietà, da elevarsi a ml. 15.00 se trattasi di allevamenti non intensivi;
- ml. 20.00 da fabbricati di terzi da elevarsi a ml. 30.00 se trattasi di allevamenti non intensivi;
- distanza dalle strade ml. 20.00 da elevarsi a ml. 30.00 se trattasi di allevamenti aziendali non intensivi.

Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di annessi rustici è subordinato alla trascrizione di vincolo della destinazione d'uso e della pertinenza del complesso degli annessi, sia preesistenti che di nuova edificazione, rispetto all'aggregato abitativo dell'azienda, fermo restando quanto previsto all'ultimo comma dell'art. 6 della L.R. del 5 marzo 1985, n. 24.

#### **Art. 9 Gli ampliamenti per gli annessi rustici**

L'ampliamento di annessi rustici è disciplinato dalle stesse norme previste per le nuove costruzioni di cui all'articolo precedente.

#### **Art. 10 Gli allevamenti intensivi**

L'edificazione di allevamenti intensivi, definiti dall'art. 2, lettera "g", della L.R. del 5 marzo 1985, n. 24, è subordinata al rispetto dell'articolo 6 della stessa Legge Regionale e delle disposizioni degli organi competenti per la materia igienico



sanitaria nonché dei Regolamenti Comunali in materia. Devono inoltre rispettare i disposti del DGR 22/12/1989 n. 7949.

L'edificazione delle strutture degli allevamenti zootecnico-intensivi va assoggettata a verifica dei possibili effetti sul terreno. A tale fine gli elaborati di progetto devono essere integrati con la seguente documentazione:

- a una relazione descrittiva del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento, in rapporto alle previsioni e prescrizioni del Piano Regionale di Risanamento delle acque e del Regolamento Comunale di Fognatura (previa definizione dello stesso);
- b l'illustrazione dei motivi della localizzazione prescelta, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche del fondo di pertinenza urbanistica dell'intervento;
- c l'indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici superficiali, come definiti ai sensi della Legge 10 maggio 1976 n. 319 e successive modifiche ed integrazioni, presenti in un raggio di 500 metri, e della direzione dei venti dominanti;
- d l'analisi delle modificazioni che l'intervento potrà comportare nell'ambiente circostante, in relazione al sistema di smaltimento dei residui di cui alla lett. "a";
- e le misure per prevenire e comunque contenere l'inquinamento entro i limiti previsti nelle vigenti leggi.

Qualora venga previsto che lo smaltimento dei rifiuti e dei liquami avvenga per spargimento, devono essere indicati i fondi destinati a riceverlo. Se il fondo ricevente appartiene a ditta diversa, deve essere allegato alla domanda il piano di gestione e spargimento delle deiezioni liquide e solide di cui alla normativa regionale vigente. Ogni modifica del fondo destinatario dello spargimento, deve essere comunicata tempestivamente all'ufficio competente.

Eventuali altri accertamenti e verifiche che si ritenessero necessari in relazione alla consistenza dell'intervento e alle risultanze degli elaborati sopra indicati, verranno chiesti dal Sindaco. Tale richiesta non costituisce esercizio del potere istruttorio sull'istanza di concessione, previsto dall'art. 79, comma secondo, della L.R. del 27 giugno 1985, n. 61, ai fini del maturare del silenzio-assenso, trattandosi di accertamenti di natura igienico-sanitaria.

Gli ampliamenti che comportino un incremento dei capi allevati possono essere autorizzati solo nel rispetto di quanto previsto dall'allegato D del P.R.R.A. sullo spargimento dei liquami zootecnici, nonché dei disposti dei Regolamenti Comunali, in materia.

La Tavola n. 6/3 degli studi agronomici indica gli allevamenti intensivi rilevati in sede di analisi.

Qualsiasi nuova edificazione, considerando in essa compresi anche i fabbricati eventualmente preesistenti se formanti una unica entità od insistenti sullo stesso terreno, è soggetta a vincolo di pertinenza o di inedificabilità delle aree da essa interessate.

**Art. 11 Norme generali**

Con le specificazioni di cui al successivo articolo, per gli edifici esistenti in zona agricola di cui all'art. 14 non funzionali alla conduzione del fondo, la destinazione d'uso ammessa, ferme restando le categorie d'intervento prescritte dalle schede relative a ciascun immobile, è quella residenziale. Sono ammesse altresì le seguenti destinazioni d'uso secondarie:

- ristoranti per quelle tipologie edilizie esistenti compatibili per tale uso;
- attrezzature di carattere religioso e culturale;
- artigianato strettamente connesso con l'attività agricola;

Per quanto concerne gli edifici produttivi, riportati nella tavola 13.3 e censiti con apposita scheda, valgono le prescrizioni relative a ciascun immobile (allegato B).

La destinazione di edifici ad attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati ai sensi della L.R. 15/1991, non comporta mutamento di destinazione d'uso.

In collegamento con l'attività di floriculture vivaiste e di produzione di piante e fiori è consentita l'attività commerciale per la vendita di:

- fiori naturali, piante, bulbi, semi da orto e da giardino;
- concimi e terra concimata per fiori;
- vasi e cestini portafiori, ghiaino e articoli accessori per il mantenimento ed il confezionamento di piante;
- insetticidi, anticrittogamici, antiparassitari e diserbi per la floricultura;
- materiali necessari per la costruzione e la manutenzione del giardino.

La richiesta di autorizzazione o di concessione edilizia, comportante mutamento di destinazione d'uso con o senza opere, deve essere corredata di relazione illustrativa che consenta di verificare gli effetti della nuova attività sulla rete viaria e sulla dotazione di parcheggi.

**Art. 12 Abitazioni, annessi rustici non più funzionali al fondo inclusi fra i beni storico architettonici di cui al successivo art. 14 ed edifici produttivi esistenti**

Qualora l'azienda destini un annesso rustico non più funzionale al fondo ad usi di cui alle destinazioni del precedente articolo, non potrà ottenere nell'arco di anni 10 dalla data della licenza di agibilità dell'edificio oggetto dell'intervento, la concessione edilizia ad edificare nuovi annessi rustici, o ampliarne di esistenti, salvo che, per una stalla ricadente in zone diverse da quella E, sia disposta la chiusura per ragioni igienico-sanitarie dalla autorità competente. Quanto sopra non si applica nel caso di ampliamenti previsti dagli artt. 4, 5, e 7 della L.R. del 5 marzo 1985, n. 24.

Gli edifici rurali già adibiti ad uso abitativo e gli annessi rustici esistenti di cui al successivo art. 14 (Beni storico-architettonici), e non più funzionali alla conduzione del fondo possono essere adibiti a residenza ed alle funzioni con essa compatibili, salvo diverse disposizioni contenute nella specifica "scheda di progetto".

Con riferimento alle tavole 13.3, gli interventi previsti sugli insediamenti produttivi schedati sono i seguenti:

Attività produttive da bloccare senza possibilità di espansione con uso delle pertinenze scoperte ad uso residenziale; massimo intervento edilizio ammissibile: ristrutturazione.

Negli altri casi sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso sia previsto lo spostamento dell'attività esistente e nel caso di cessazione di attività non è previsto alcun cambio di destinazione con o senza opere.

Per i soli edifici con attività commerciale strettamente connessa all'agricoltura sono consentiti gli interventi di ristrutturazione e ampliamento i cui indici sono stabiliti dalle relative schede di riferimento.

In tutti gli altri casi valgono le disposizioni di cui al precedente art. 11 salvo che per gli immobili esistenti nelle zone E1 e E2.4, per i quali non sono ammesse le destinazioni d'uso commerciale ed artigianale.

## **CAPO VI°**

**OMISSIS**

### **Art. 13 OMISSIS**

## **CAPO VII°**

**BENI STORICO ARCHITETTONICI (RSA 4)**

### **Art. 14 Beni storico-architettonici (RSA4) e unità minime di intervento**

Sono classificati come beni di valore storico-architettonico e ambientale (RSA4), le aggregazioni edilizie, gli edifici e i manufatti di cui al 1° comma dell'art. 10 della L.R. del 5 marzo 1985, n. 24; per ciascuno degli edifici o aggregati sono state redatte specifiche schede di rilevamento e di progetto, che fanno parte integrante delle presenti Norme (allegato A).

I proprietari di edifici esistenti a destinazione residenziale o annessi rustici, non compresi tra quelli classificati come beni di valore storico-architettonico ed ambientale, possono proporre l'inclusione tra quelli classificati, presentando una documentazione storico architettonica all'Amministrazione Comunale che provvederà a verificarne l'idoneità ed eventualmente il suo accoglimento modificando con apposita variante gli elaborati di P.R.G.

Detti beni, ricadono in Zona Territoriale Omogenea A qualora ricadenti in tutto o in parte nell'ambito di zone diverse dalla E (retino grigio).

Qualora essi siano contigui a zone agricole vi sono anche ammesse le destinazioni tipiche di tali zone. Qualora i beni storico-architettonici ed ambientali destinati ad abitazione ricadano all'interno di un fondo rustico, essi estendono un vincolo di non edificazione sul fondo stesso, ai sensi dell'art. 8 della L.R. del 5 marzo 1985, n. 24.

Nelle aree rurali limitrofe alle zone RSA 4, e nell'area SP 3 che comprende l'Abbazia di S. Agostino (RSA 4 n. 132), è definito un vincolo la cui estensione, valutata in

rapporto alla rilevanza del complesso storico-architettonico e della integrità e qualità dello spazio rurale circostante, è definita come segue:

a) estesa alle aree conterminate con apposita linea nella tavola 13.1 e 13.2:

sub a) 1 - 55 - 57 - 68 - 71 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100 - 105 - 106 - 107 - 129 - 132 - 185 - 199 - 204 - 260 - 264 - 240

b) estesa a ml. 50 dal confine della RSA 4, come riportato nelle tavole di P.R.G. e nelle schede corrispondenti:

sub b) 5 - 23 - 24 - 48 - 52 - 53 - 60 - 75 - 85 - 161 - 184 - 200 - 235 - 239 - 241

c) estesa a ml. 20 dal confine della RSA 4, come riportato nelle tavole di P.R.G. e nelle schede corrispondenti:

tutte le altre.

Entro la fascia di rispetto così determinata, non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni e di annessi rustici, eventuali ampliamenti di annessi rustici; qualora strettamente connessi alle attività ospitate nel complesso RSA 4 di riferimento, sono ammessi, con particolare attenzione al rispetto dei valori paesistici e storico-ambientali della zona.

Restano escluse da tale possibilità le zone di cui ai complessi e schede seguenti:

1 - 55 - 68 - 71 - 96 - 97 - 100/B - 185 - 199 - 204 - 240 - 260.

Per la progettazione ed attuazione degli interventi sui beni storico-architettonici ed ambientali sono individuate le "unità minime d'intervento", aggregati edilizi a cui deve essere esteso un progetto unitario; dette unità comprendono sia edifici, che superfici scoperte di pertinenza dell'aggregato stesso.

"L'unità minima d'intervento" individua un aggregato edilizio, in genere prospettante su un unico spazio di pertinenza, di cui si vuole conservare l'unitarietà architettonica.

Fermo restando che sono sempre ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, la concessione edilizia può essere rilasciata in corrispondenza delle singole unità edilizie, in conformità alle categorie d'intervento, anche in assenza del progetto esteso all'unità minima d'intervento, tranne che nei casi in cui la richiesta preveda:

- 1) intervento di ristrutturazione che modifichi il disegno della facciata o l'andamento dei volumi;
- 2) interventi sugli spazi di pertinenza di più unità immobiliari;
- 3) interventi di demolizione e ricostruzione; ricomposizione dei volumi, per l'eliminazione di superfetazioni se regolarmente assentite.

Nel caso si debba ricorrere ad un progetto esteso all'intera unità minima di intervento, si deve individuare l'insieme degli elementi architettonici e i materiali caratteristici degli edifici con valenze storiche (disegno dei prospetti degli edifici con descrizione dei caratteri architettonici e dei materiali costruttivi).

Per quanto riguarda gli spazi esterni si devono escludere interventi che tendano a frazionarli, con muretti o recinzioni, e uniformare le soluzioni delle finiture (per esempio la pavimentazione) all'interno delle diverse proprietà della pertinenza comune dell'aggregato edilizio individuata dall'unità minima di intervento.

La Giunta Comunale potrà sulla base degli studi storico - critici e dei rilievi prodotti in sede di progetto edilizio, con motivato parere, assegnare un maggiore o minore grado di protezione (più o meno un grado rispetto a quello previsto dalla variante).

## **Art. 15 Le categorie d'intervento**

Per gli edifici di valore storico-architettonico e ambientale (art. 14) si applicano le seguenti categorie d'intervento:

### **1.0 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

#### **1.1 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO 1 (rs1)**

Tale categoria d'intervento è riservata agli edifici che presentano una buona integrità dei caratteri originali, sia riferiti agli elementi planimetrici e di organizzazione tipologica, sia agli elementi costruttivi e decorativi.

Le tipologie cui è stata attribuita la categoria d'intervento del "Restauro e risanamento conservativo di tipo 1" sono:

"Ville" (comprendendo sia il corpo principale che, ove presenti, le "barchesse"); le "Case padronali" appartenenti ai Complessi agricoli. Per detti immobili, fermo restando le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici per gli edifici sottoposti alla sua tutela, si dovranno osservare i seguenti criteri di intervento:

- a) ogni intervento dovrà essere preceduto da un accurato rilievo e da uno studio sugli elementi tipologici e strutturali, tesi a definire i caratteri originali dell'organismo architettonico;
- b) ogni operazione di restauro dovrà essere effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi dei caratteri originali dell'edificio, quali si desumono dagli studi di cui al punto precedente;
- c) fatte salve le opere indispensabili per la statica ed il risanamento dell'edificio, non potranno essere variate o sostituite murature portanti o effettuati spostamenti di pareti divisorie e comunque originali; l'assetto dei fori va recuperato, ove possibile, con ricerca delle antiche aperture; è concessa l'apertura e chiusura di porte per passaggi interni purchè non siano effettuate in presenza di ambienti significativi;
- d) non possono essere modificati i solai, le scale originali, i contorni in pietra delle forature, la struttura e il manto di copertura del tetto; è consentita la sostituzione delle parti deteriorate seguendo i disposti del punto b); è vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e la quota d'imposta del tetto; è vietata l'aggiunta di abbaini e finestre in randa; i comignoli originali eventualmente demoliti, vanno ricostruiti come quelli esistenti, con disegno tradizionale; le grondaie devono avere un profilo curvo;
- e) tutti gli elementi originali, funzionali e decorativi sia interni, che esterni, documentati nel rilievo e negli studi di cui al punto a), vanno restaurati ed integrati, utilizzando tecniche e materiali coerenti con quelli originali; non sono ammessi rivestimenti in pietra esterni e gli intonaci esterni vanno realizzati con malta di calce; i telai di porte e finestre che vengono sostituiti vanno rifatti in legno, con disegno tradizionale locale;
- f) sono ammessi l'inserimento degli impianti igienico-sanitari e la realizzazione delle reti tecnologiche, nel maggior rispetto dei caratteri distributivi degli edifici, delle partiture murarie e dell'aspetto dei luoghi;
- g) gli spazi esterni di pertinenza vanno restaurati nei loro elementi sia costruiti che vegetali; la loro integrazione deve essere prevista nel progetto e autorizzata;

- h) non sono ammessi alcun aumento di volume, la chiusura di loggiati e porticati, la realizzazione di balconi e sporti su porte esterne;
- i) i sottotetti possono essere resi abitabili nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie e del Regolamento Edilizio;
- l) negli annessi rustici da recuperare alla residenza, fermo restando l'obbligo della loro conservazione formale ed architettonica, sarà possibile la variazione e l'inserimento di nuovi solai e la previsione di nuove aperture funzionali al nuovo uso senza per altro pregiudicare l'impianto architettonico originario.

## **1.2 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO 2 (rs2)**

Tale categoria d'intervento è riservata agli edifici che, avendo conservato una buona integrità dei caratteri originali tipologici e costruttivi, sono caratterizzati da un linguaggio architettonico più semplice.

Alle unità edilizie a cui si è attribuita questa categoria di intervento appartengono corpi edilizi rurali aggregati sia alle "Ville" che ai "Complessi agricoli".

Nel predisporre ed attuare gli interventi si dovranno osservare i criteri di cui alla precedente categoria di intervento (tipo 1) con le seguenti variazioni:

- a 1) è consentito lo spostamento di orizzontamenti esistenti, solo se l'altezza interna netta del locale sotto i travetti è inferiore a ml. 2.40, purchè non determini incoerenza funzionale rispetto alle aperture esistenti;
- b 1) possono essere modificati i muri divisorii interni non portanti;
- c 1) è possibile aggregare più unità tipologiche poste in aderenza, quando l'organismo edilizio originario sia di dimensioni troppo ridotte per un adeguato riutilizzo, avendo cura di adottare soluzioni che rendano possibile la "lettura" delle unità tipologiche originarie.

## **1.3 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO 3 (rs3)**

Tale categoria di intervento è riservata alle unità edilizie che pur avendo subito trasformazioni planivolumetriche e/o nei caratteri stilistici, conservano leggibili le tracce di tali trasformazioni, e l'attuale consistenza architettonica suggerisce il recupero degli elementi trasformati (totale o parziale).

Valgono le norme d'intervento del Restauro e risanamento conservativo di tipo 2 per le parti conservate, mentre si adotteranno criteri di ripristino in conformità alla parte originale sulle parti trasformate recuperabili.

## **2.0 - RISTRUTTURAZIONE**

Disposizioni generali:

Tale categoria di intervento è riservata alle unità edilizie che hanno subito trasformazioni, anche consistenti, della struttura tipologica e della configurazione originale, o sono inserite in agglomerati edilizi con edifici contigui di valore storico-architettonico.

Per detti edifici:

- a) gli interventi di ristrutturazione devono essere volti a configurare un organismo edilizio funzionale che recupera tuttavia, e mette in adeguata evidenza, gli elementi originali ancora riconoscibili;

- b) si applicano i disposti di cui ai punti a), e), g) dell'articolo relativo al Restauro e risanamento conservativo (tipo 1);
- c) la integrazione o sostituzione delle parti deteriorate può essere fatta con materiali e tecniche nuove, in armonia con il lavoro critico di ripristino degli elementi originali dell'edificio;
- d) fatti salvi gli elementi originali, documentati con il rilievo e gli studi preliminari, le strutture orizzontali e verticali possono essere sostituite, anche al fine di ripristinare antiche quote o orizzontamenti.

L'intervento di ristrutturazione si suddivide nelle seguenti categorie:

### **2.1 - RISTRUTTURAZIONE DEGLI ANNESSI RUSTICI (r1)**

Tale categoria di intervento è riservata agli annessi rustici, che pur non essendo inseriti tra quelli soggetti al Restauro e Risanamento Conservativo conservano un insieme di caratteristiche architettoniche che inducono a imporre la loro conservazione; nel concedere la loro eventuale trasformazione ad altro uso con le modalità previste dalla presente normativa vanno evidenziati conservati e la struttura generale e gli elementi architettonici (portici con aperture ad arco, particolari paramenti murari, cornici di gronda, andamento delle coperture, etc.) che la costituiscono.

Per detti edifici:

- a) ogni intervento dovrà essere preceduto da un accurato rilievo dell'immobile e da uno studio sugli elementi strutturali e sui caratteri stilistici, tesi a definire i caratteri dell'organismo architettonico da conservare;
- b) è consentita la redistribuzione interna, con la conservazione e evidenziazione della struttura portante dell'edificio;
- c) sono consentite nuove aperture nelle facciate cieche, strettamente finalizzate al soddisfacimento di standards igienici, con aperture distribuite nella facciata secondo schemi desunti dalle forometrie degli edifici contigui di valore storico-architettonico.
- d) è ammessa la chiusura di portici con serramenti che ne conservino la lettura.

Le R1 contrassegnate da un asterisco comportano una più rigida conservazione delle facciate esistenti.

### **2.2 - RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI DI TIPO 1 (r2)**

Tale categoria d'intervento è riservata alle unità edilizie che, pur avendo subito trasformazioni, conservano limitati caratteri originali, soprattutto per quanto riguarda il volume complessivo e la forometria delle facciate. Sono unità edilizie che hanno subito interventi distruttivi delle originali tecnologie costruttive e/o dei caratteri distributivi (sostituzione dei solai, da legno a laterocemento, redistribuzione interna).

Le unità edilizie contraddistinte dall'asterisco hanno mantenuto inalterata la configurazione dei prospetti.

In tali casi è prescritta la conservazione della forometria delle facciate; ciò comporta una possibilità d'intervento limitata alla redistribuzione dell'interno, senza la modifica delle aperture esterne e l'eventuale completamento dei caratteri architettonici delle facciate con elementi tipici dell'architettura originale locale.

Sono ammesse piccole aperture esclusivamente per l'inserimento di nuovi servizi igienico-sanitari.

### **2.3 - RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI DI TIPO 2 (r3)**

Tale categoria di intervento è riservata alle unità edilizie che hanno subito un integrale processo di trasformazione e non conservano alcun elemento architettonico originale, ma sono inserite in un agglomerato edilizio con edifici che conservano caratteri originali.

Gli interventi devono essere finalizzati all'inserimento armonico dell'edificio nell'agglomerato di cui fa parte, utilizzando elementi architettonici e schemi compositivi che non siano in contrasto con quelli esistenti.

E' ammessa la possibilità di demolire parti dell'edificio (per esempio aggiunte recenti) e la loro ricostruzione, a pari volume.

Il progetto di intervento dovrà essere, pertanto, inquadrato da uno studio del contesto edilizio in cui è inserito e le soluzioni adottate dovranno essere adeguatamente motivate.

### **3.0 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (r4)**

#### **3.1 - EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE**

Gli edifici di recente costruzione possono essere demoliti e ricostruiti seguendo le stesse indicazioni della categoria d'intervento della Ristrutturazione, anche modificando la loro collocazione all'interno del nucleo edilizio a cui appartengono. Le nuove volumetrie non potranno superare quelle preesistenti.

I nuovi progetti devono essere finalizzati all'inserimento armonico dell'edificio nell'agglomerato di cui fa parte, utilizzando elementi architettonici e schemi compositivi che non siano in contrasto con quelli esistenti.

#### **4.0 - EDIFICI CON STRUTTURA E DESTINAZIONE NON COMPATIBILE CON LE RSA4 (d1\*)**

Le unità edilizie contraddistinte dalla sigla d1\* sono ricomprese nella categoria R4 non consentendo il cambio d'uso.

#### **5.0 - DEMOLIZIONI DELLE SUPERFETAZIONI (d2)**

Tale categoria d'intervento è riservata alle superfetazioni (tettoie, baracche in lamiera, etc.) che vengono ritenute estranee alle caratteristiche dei nuclei storici.

Per le superfetazioni regolarmente assentite, come dimostrato dalla concessione precedentemente rilasciata, è permessa la ricostruzione a pari volume, accorpandole, e inserendo i nuovi volumi in maniera organica nel contesto edilizio urbanistico di cui fa parte, salvo nel caso di edifici o complessi sottoposti a categorie di intervento "rs1".



## **Art. 16 Prescrizioni generali, vevoli per tutte le zone E e per i Beni storico-architettonici e ambientali per le ristrutturazioni, gli ampliamenti e le nuove costruzioni**

Per tali interventi si danno le seguenti prescrizioni:

- sono vietati intonaci non a base di calce;
- sono vietati rivestimenti plastici alle murature esterne;
- sono previste aperture (finestre) nelle facciate con misura massima di cm.100 x cm. (150 h);
- sono vietati serramenti, compresi i doppi vetri installati a filo esterno delle murature perimetrali;
- sono vietati portoncini in alluminio anodizzato;
- sono vietate coperture, anche a sbalzo, delle aperture (ingressi e finestre);
- le eventuali cornici delle finestre devono avere uno spessore minimo di cm. 15 e devono essere realizzate in pietra o intonaco a rilievo; i davanzali devono avere uno spessore di almeno cm. 8;
- sono vietate le tapparelle;
- i poggioni devono sporgere al massimo di cm. 60 e devono essere larghi non più di ml. 1,50;
- le ringhiere dei poggioni o delle porte finestre devono essere in ferro o in pietra, con disegno semplice e possibilmente tradizionale;
- sono vietate le scale esterne;
- le falde delle coperture devono avere una pendenza compresa tra il 25% e il 35%; le coperture devono essere a falde o a padiglione;
- il manto di copertura deve essere realizzato in coppi di tipo tradizionale;
- sono vietate le falde sfalsate;
- le grondaie devono essere con profilo tondo;
- i comignoli devono essere realizzati con disegno tradizionale;
- gli sporti della copertura devono avere una profondità massima di cm. 60 compreso il canale di gronda e devono essere realizzate in legno (travetti ed assito) o con modanatura intonacata, in pietra o a mattoni a vista.

Recinzioni:

- per le abitazioni ed edifici non rurali si applicano le norme delle zone residenziali;
- per la delimitazione di aree rurali si utilizzano siepi e/o pali in legno e filo spinato.

## **CAPO VIII**

## **PAESAGGIO E AMBIENTE**

### **Art. 17 Zone di speciale tutela paesaggistica**

Le sottozone E1, E2.3 ed E2.4 sono considerate di speciale tutela paesaggistica. Ad esse si applicano prioritariamente tutte le provvidenze previste da disposizioni comunitarie e regionali indicate nella DGR 230/1986 e successive integrazioni.

progetti indicati nell'allegato II° della direttiva CEE 337/1985 nonchè quelli di apertura di nuove strade, di installazione di tralicci d'alta tensione e gli allevamenti zootecnici intensivi sono soggetti a verifica dei possibili effetti sul territorio secondo le indicazioni contenute nella legge regionale 33/1985. Nella progettazione e realizzazione di ogni opera di trasformazione non agraria o forestale debbono essere previste e prescritte le opere di ricomposizione paesaggistica ed ambientale

comprendente anche il programma di scaglionamento nel tempo degli interventi previsti. Nel caso in cui tale programma preveda interventi anche successivi al completamento dell'opera per cui viene richiesta la concessione o autorizzazione, questa verrà rilasciata soltanto previa stipula di convenzione urbanistica (ai sensi dell'art. 63 della L.R. del 27 giugno 1985, n. 61) o atto unilaterale d'obbligo regolatore della realizzazione e del collaudo di tali interventi e della prestazione di congrua garanzia per la loro puntuale realizzazione.

Nelle zone E1, E2.3, E2.4 il Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia può ingiungere ai proprietari la rimozione di elementi o sistemazioni improprie non più in uso e che abbiano particolarmente impatto visivo. E' altresì possibile prescrivere ai proprietari gli opportuni interventi per occultare, con barriere vegetali e/o altre opere, particolari elementi di disturbo dell'assetto paesaggistico.

In tutte le zone agricole è vietata la tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da inderogabili esigenze igieniche o funzionali.

Nella sottozona E1, E2.3 e E2.4 vengono adottate le seguenti misure di tutela:

- a) divieto di realizzare movimenti di terreno e scavi suscettibili di alterare l'ambiente;
- b) divieto di apertura di eventuali cave e riapertura di quelle inattive da oltre un anno;
- c) divieto di raccolta, asportazione e danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche;
- d) divieto di abbandono dei rifiuti di qualsiasi natura.

#### **Art. 18 Aree comprese nelle depressioni fluviali**

Nelle tavole di progetto 13.1 e 13.2 sono individuate le parti del territorio costituenti le fasce di depressione fluviale, siano esse comprese o meno entro argini naturali o artificiali (zone E2.4).

Tali zone, per le specifiche caratteristiche geomorfologiche, non possono essere utilizzate per la edificazione di nuove abitazioni o nuovi annessi rustici, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 8, ultimo comma delle presenti norme.

Non possono essere altresì utilizzate per cave o discariche, nè può essere alterata la quota del terreno.

Nel caso si intendano interessare parti di esse con opere pubbliche o di interesse pubblico, la proposta di trasformazione deve essere preceduta da uno studio che preveda eventuali alternative di localizzazione.

In ogni caso il progetto dell'opera deve essere integrato da idoneo studio di impatto ambientale.

Per le aree di tutela assoluta e di rispetto relative alla difesa delle risorse idriche, come definite nelle tavole di progetto, vigono i disposti del DPR 236/88.



## **CAPO IX INTERVENTI PER LA TUTELA AMBIENTALE E LA VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

---

### **Art. 19 Riduzione dei conflitti tra attività agricole e altri usi**

L'Amministrazione Comunale con priorità nell'ambito delle sottozone E1, E2.3 e E2.4 intende ridurre i conflitti tra attività agricole e: a) risorse idriche, b) ecosistemi naturali, c) paesaggio storico, incrementando l'attività di prevenzione e controllo. In particolare negli interventi pubblici e privati si dovranno osservare i seguenti criteri:

- a) debbono essere tutelate le sistemazioni idraulico-agrarie di collina e incentivate le fasce boscate o prative specie lungo i corsi d'acqua al fine di contenere l'apporto di prodotti chimici residui della produzione agricola;
- b) avvalendosi delle associazioni di categoria si dovranno promuovere sperimentazioni che riguarderanno: la razionalizzazione del diserbo chimico o il ricorso a forme alternative di controllo delle malerbe; l'adozione di rotazioni e più in generale di tecniche produttive a basso impatto ambientale; le tecniche di lotta integrata in viticoltura;
- c) sarà favorita la tutela e/o il ripristino delle piantate di viti con palificazione in legno; devono essere individuati e salvaguardati, altresì, i grandi alberi isolati;
- d) con riferimento ad un congruo intorno, dovrà essere tutelato il paesaggio agrario e rurale in cui sono inseriti gli edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale.

Gli interventi su complessi e borgate rurali, complessi di archeologia agro-industriale, eventuali mulini, portali, ecc., dovranno concorrere a conservare e valorizzare il quadro paesaggistico.

### **Art. 20 Le superfici boscate**

Nella tavola 13.1 sono riportate le superfici boscate così come definite dall'art. 14 della L.R. 52/1978.

I terreni privi temporaneamente della vegetazione forestale, per cause naturali o per intervento dell'uomo, conservano la classificazione di bosco. Non sono da considerarsi bosco le colture legnose specializzate.

E' vietata la riduzione di qualsiasi superficie forestale, salvo i casi espressamente autorizzati dagli organi regionali competenti e fatte salve le opere a servizio dei boschi stessi.

Gli interventi sulle superfici boscate di proprietà privata dovranno essere eseguite in conformità alle "Prescrizioni di massima e di polizia forestale" approvata dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 83 del 18/12/1980.

Sono vietati la conversione e il mutamento dei boschi di alto fusto in ceduo, o dei cedui composti in cedui semplici. Nell'esercizio della potestà di tutela ambientale attribuita al Sindaco dalla L.R. n. 33/1985, l'Amministrazione Comunale stabilisce quali sono gli eventuali boschi da convertire e le modalità di conversione, siano essi cedui o di alto fusto.

Per i boschi di protezione esistenti sui versanti ripari dei corsi d'acqua sono consentite le sole opere di manutenzione e di reimpianto, salvo quanto previsto dalla legislazione in materia.

#### **Art. 21 Alberature e siepi**

Gli insiemi arborei e arbustivi formanti siepi ed alberature, delimitanti campi e proprietà fondiarie, costituiscono elementi di interesse agronomico, idrogeologico e naturalistico, costituiscono inoltre rilevante elemento paesaggistico.

Nella programmazione ed esercizio delle proprie attività colturali, le aziende agricole provvedono al mantenimento delle siepi e delle alberature che ricadono in tutta la proprietà fondiaria di pertinenza; provvedono altresì all'eventuale reintegro delle parti degradate o distrutte, con il reimpianto di essenze autoctone e naturalizzate, fermo restando l'obbligo dell'ottemperanza di eventuali disciplinari che verranno approvati dall'Amministrazione Comunale.

Ogni altro soggetto pubblico o privato, che intervenga sul territorio rurale per realizzare opere o comunque trasformarne l'assetto, dovrà aver cura di scegliere le soluzioni da realizzare con considerazione specifica dei valori paesaggistici, e tali da comportare il minor danno possibile per il patrimonio arboreo ed arbustivo; dovrà in ogni caso reintegrare con nuovi impianti di uguale o superiore misura il patrimonio eventualmente soppresso, secondo indicazioni ed impegni assunti contestualmente al progetto delle opere di trasformazione.

#### **Art. 22 Corpi idrici ed ecosistemi ripariali**

Nella tavola 13.1 sono riportati il sistema idrografico e i correlati sistemi arborei ed arbustivi legati alla rete idrografica maggiore e minore.

La tutela dei corpi idrici, a norma delle vigenti leggi, si integra con la manutenzione e cura della vegetazione sia golenale che ripariale, ad essi connessa.

La vegetazione ripariale dei corsi d'acqua maggiori e minori costituisce fondamentale complemento del quadro paesaggistico e della ricchezza naturale ed ambientale del territorio; deve essere oggetto, da parte dei proprietari e dei competenti Consorzi di Bonifica, di cura e manutenzione, secondo criteri e tecniche indicati dalle autorità competenti, anche ai fini della sicurezza idrogeologica.

I corsi d'acqua minori, le scoline interpoderali, i passi di scolo delle acque meteoriche non potranno essere deviati, manomessi o tombinati se non per inderogabili ragioni di sicurezza idraulica e, comunque solo se inseriti in un piano di settore redatto ed approvato dalle competenti autorità con particolare considerazione dei valori paesaggistici ed ambientali. Essi dovranno essere comunque mantenuti in efficienza.

Nella manutenzione dei corsi d'acqua e nella realizzazione di opere idrauliche di ogni tipo dovranno essere adottate, di norma, le tecniche proprie della bio-ingegneria forestale.

#### **Art. 23 Sentieri e strade interpoderali**

I sentieri esistenti potranno essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo, quelli attualmente in terra battuta dovranno essere,

di norma, conservati e mantenuti in tale stato. A tale scopo il Comune appronterà piani quinquennali di ripristino e di pubblicizzazione di tali sentieri, sentito il parere dei proprietari interessati; per l'attuazione di tale iniziativa potrà avvalersi di contributi diversi in specie quelli previsti all'art. 2, n. 1 del Regolamento CEE n. 1401/1986, previa approvazione dell'IPA ai sensi della DGR n. 230/1986.

Le eventuali recinzioni sui lati dei sentieri dovranno essere realizzate come elementi quali siepi, staccionate in legno e simili. Qualora si provveda mediante reti metalliche queste saranno mascherate da vegetazione arbustiva.

Il Comune potrà prevedere in attuazione di un progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinare alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, alla realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree. Per la realizzazione dei progetti si potrà provvedere con intervento diretto o con accordi con i proprietari.

Saranno tutelate, valorizzate ed integrate le alberate e siepi stradali rilevanti, filari e viali di particolare interesse, antiche opere di bonifica esistenti nel territorio agricolo comunale.

Si dovranno inoltre realizzare fasce alberate e messe a dimora siepi di protezione delle coltivazioni e dei corpi idrici da fonti di inquinamento urbano o stradale.

Per i sentieri, i percorsi pedonali e ciclabili, segnati con apposita grafia nelle tavole 13.2, vale quanto disposto all'art. 25, punto 15. quater delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G..

#### **Art. 24 Parchi e giardini**

Le superfici sistemate a parco o giardino, comunque ubicate debbono essere conservate all'attuale destinazione con misure di cura e manutenzione del patrimonio arboreo ed arbustivo. Ogni programma di trasformazione va inserito in un progetto dettagliato da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale nei termini delle caratteristiche dei progetti esecutivi di cui al disciplinare "Salvaguardia e formazione del verde".

#### **Art. 25 Attività agrituristiche**

Con riferimento alle finalità di cui all'art. 1 della L. 5/12/1985 n. 730, e in applicazione della L.R. 18/7/1991 n. 15, le attività agrituristiche sono consentite e favorite in tutto il territorio comunale.

L'autorizzazione a costituire agri-campeggi aggregati alle aziende è subordinata al rispetto delle prescrizioni dell'art. 2 della L.R. 18/7/91 n. 15 ed alla predisposizione di idonei impianti di raccolta e trattazione degli effluenti solidi e liquidi, tali da escludere ogni inquinamento delle acque superficiali e profonde.

I progetti di organizzazione e di attrezzatura degli spazi destinati all'agri-campeggio devono essere predisposti e valutati con particolare attenzione all'impatto sul paesaggio, con riferimento agli insediamenti ed allo spazio rurale.

## **Art. 26 Piani di accorpamento e riordino fondiario**

Al fine di assicurare la manutenzione dei terreni abbandonati o sotto utilizzati, per preservare il territorio ed il paesaggio da processi di degrado di natura idrogeologica, l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, promuove Piani di accorpamento e/o riordino fondiario, anche mediante incentivazioni per promuoverne la concessione in affitto ad aziende attive o forme consociate dedicate alla gestione del territorio.





## **Art. 27 Progetti speciali**

Nelle zone rurali sono individuate le parti di territorio significative per i valori storici, paesaggistici e ambientali da sottoporre alla redazione di "progetti speciali". Inoltre, qualora si presenti la necessità di predisporre interventi straordinari o l'inserimento nel territorio di grandi opere si dovrà provvedere, tramite "progetti speciali" alla individuazione delle misure da assumere per la mitigazione del relativo impatto paesaggistico e ambientale. La realizzazione degli obiettivi dovrà essere perseguita dalla Pubblica Amministrazione, di concerto e in collaborazione con i privati. Oltre ad una progettazione di dettaglio dovranno pertanto essere indicate le strumentazioni giuridiche, economiche e finanziarie necessarie a realizzare operativamente, e poi a gestire, i sistemi paesistici oggetto dei "progetti speciali". La perimetrazione dei "progetti speciali" potrà comprendere anche aree classificate non agricole dal P.R.G..

I "progetti speciali" dovranno contenere anche le norme tecniche di attuazione che disciplinino gli interventi; potrà prevedersi l'attuazione per stralci funzionali, mediante I.U.P..

Per le aree comprese nell'ambito dei progetti speciali comprendenti: la zona umida dell'Oasi di Casale, del Bojo delle Maddalene, nonché per le sue caratteristiche Storico-architettoniche la Valletta del Silenzio, e per il suo particolare valore ambientale-paesaggistico la zona di Monte Crocetta non sono consentite nuove costruzioni; sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e la ristrutturazione nonché gli ampliamenti per gli edifici residenziali esistenti e per gli annessi rustici esistenti, secondo le modalità e i limiti previsti dalla L.R. del 5 marzo 1985, n. 24.

Il progetto speciale, pertanto, oltre che interessare la progettazione degli spazi aperti, dovrà indicare i possibili ambiti di edificazione secondo le norme della L.R. del 5 marzo 1985, n. 24 al fine della tutela di contesti di elevato valore ambientale-paesaggistico. Per tutti gli edifici di cui all'art. 14 è fatto salvo quanto previsto nella specifica scheda progettuale.

Per tutte le zone comprese all'interno dei progetti speciali sono fatte salve le aree diversamente zonizzate dalle E o comprese nel fascicolo aree che cambiano Z.T.O con la variante che seguono la loro specifica normativa.

Le aree ed i complessi interessati sono:

### **1 - Valletta del Silenzio**

Gli obiettivi da perseguire sono:

- a) rigorosa salvaguardia degli immobili di interesse storico-artistico ed ambientale e delle aree di pertinenza, con indicazione delle compatibilità d'uso;
- b) bonifica delle aree a discarica in essa esistenti;
- c) per gli edifici recenti esistenti si dovrà intervenire con:
  - la mitigazione dell'impatto visivo, anche con la realizzazione di adeguate quinte arboree di nuovo impianto;
  - sostituzione delle essenze alloctone, presenti nei giardini privati, con altre autoctone e scelte con la cura dovuta alla realizzazione di un "parco", sia pure composto da più proprietà;

- un progetto di insieme sugli elementi privati che contribuiscono a definire il quadro paesaggistico (colore degli edifici, coperture, recinzioni) della valletta;
- d) per il paesaggio agrario di fondo valle:
  - ricostruzione dei "campi chiusi" (alberate, siepi, ripristino della rete idrica);
  - adeguamento della viabilità minore e interpodereale;
  - adeguamento dei manufatti sparsi;
- e) per i versanti collinari, fino al crinale:
  - riqualificazione delle superfici boscate e conservazione delle radure;
  - manutenzione e ripristino dei terrazzamenti e degli assetti storico-agrari, legati al "paesaggio di villa";
  - ripristino ed adeguamento dei percorsi da e verso i monti; reintroduzione, nelle superfici di natura colluviale, delle coltivazioni tipiche (vite, altre legnose specializzate);
- f) per le aziende agricole:
  - coordinamento degli incentivi per la conduzione dei fondi, la selezione delle pratiche coltura, la disponibilità ad offrire servizi di "manutenzione del paesaggio";
  - organizzazione dei servizi di "agriturismo".

## 2 - Astichello

Il fiume Astichello penetra nel centro della città di Vicenza da Nord collegando il bosco di Dueville (destinato dal PTRC a Riserva Naturale, con le sue risorgive che confluiscono nell'Astichello e nel fiume Bacchiglione) con il parco Querini.

Fino al parco Querini l'Astichello scorre tra terreni coltivati o incolti costituendo una penetrazione verde nella città.

L'ecosistema dell'Astichello influenza le aree urbane contigue per quanto riguarda i movimenti dell'aria, la riduzione dell'assolazione, dell'irraggiamento, la temperatura nei periodi più caldi, l'autodepurazione delle acque e costituisce un efficace filtro per l'inquinamento atmosferico e acustico. La realizzazione di un'opera di rimboschimento in questo cuneo verde è in grado di accentuarne tutti questi effetti positivi.

Per una descrizione particolareggiata degli interventi da attuare si rimanda a criteri e obiettivi indicati nello studio di riqualificazione ambientale del fiume Astichello.

## 3 - S. Agostino-Retrone

L'area interessata riguarda S. Agostino, e poi, sulle due rive del Retrone, fino alla Ferrovia. L'obiettivo è quello di preservare la integrità paesistica dell'insieme, ma di garantire, altresì, la disponibilità alla fruizione pubblica, di una fascia territoriale di adeguata ampiezza lungo il fiume, organizzando percorsi ed aree attrezzate per la sosta.

Sono da prevedersi:

- la realizzazione di due o più ponti pedonali di attraversamento;
- la realizzazione di una fascia alberata lungo il fiume e la creazione in essa di piste pedonali e ciclabili, con alcune attrezzature per la sosta.

Il percorso si raccorda con altri di penetrazione nei Berici (strada dei Roccoli ed altre).

Per le superfici agrarie si avrà cura di integrare gli elementi propri dei "campi chiusi".

## 4 - Oasi di Casale

E' un'area oggetto per anni di escavazioni di argilla per la produzione di laterizi; l'escavazione a quote inferiori al livello di falda freatica ha originato acquitrini, in parte utilizzati come vivaio e per la pesca sportiva e in parte in abbandono.

La vegetazione presente è tipica delle "aree umide" con arbusti e canneti. L'Amministrazione Comunale nel 1984 ne ha riconosciuto il valore naturalistico, classificando l'area come F 17, zona a parchi e riserve naturali; il PTRC ha classificato l'area come "zona umida".

E' stato redatto un piano attuativo con l'obiettivo di confermare e accentuare la vocazione naturalistica dell'area per una fruizione di natura ricreativa e culturale.

#### **5- Monte Crocetta**

L'area interessata è costituita dal complesso di Monte Crocetta, comprese le aree alla base, ad esso integrate con riferimento al paesaggio ed ai valori ambientali.

Si dovrà prevedere:

- la riqualificazione ed estensione delle fasce boschive;
- riqualificare il paesaggio agrario nelle sue componenti storiche e negli elementi caratterizzanti il suo assetto quali: siepi, sistemazioni a terrazzo, colture tipiche e tradizionali;
- realizzare un sistema di percorsi pedonali;
- il restauro e ripristino degli edifici e dei manufatti rurali di interesse storico o ambientale e degli spazi pertinenti.

#### **6- Bojo delle Maddalene**

Per questo "biotopo", costituente una "zona umida di pianura", si dovrà:

- provvedere alla delimitazione della zona e alla definizione di una congrua area di protezione;
- definire il progetto di arricchimento della intera area, con l'impianto di elementi arborei ed arbustivi adeguati alla natura dei luoghi, e ad un progetto di organizzazione del quadro paesaggistico;
- l'organizzazione di percorsi e posti protetti per la osservazione della fauna;
- provvedere ad un rigoroso controllo della qualità delle acque, con la difesa dell'inquinamento di qualsiasi origine; a tal fine si dovranno realizzare intese con gli agricoltori interessati ed indirizzare a tal fine adeguati incentivi.

#### **7- Mitigazione impatto grandi opere**

Le grandi opere infrastrutturali determinano, di norma, un importante impatto sul paesaggio. Di concerto con gli enti promotori e realizzatori delle opere l'Amministrazione Comunale provvede a redigere un progetto di mitigazione dell'impatto, definendo le opere complementari a difesa del paesaggio e ripartendo gli oneri conseguenti.

In particolare si dovrà provvedere a :

- riconnettere la rete infrastrutturale minore (viaria, corpi idrici) interrotti dalle nuove opere;
- rielaborare in termini di nuovo paesaggio gli eventuali "relitti fondiari", provvedendo altresì alla ricomposizione fondiaria delle aziende interessate.



## **ART. 28 Destinazione aree ex RSA6**

Le aree RSA6, come definite nel PRG (approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 3153 del 14.06.1983 e successive varianti) sono attribuite alle diverse destinazioni secondo le indicazioni analitiche contenute nella tabella allegata (Allegato C).

- a) Le aree trasferite a destinazione residenziale seguono, per gli eventuali interventi sugli edifici e sulle aree, i seguenti disposti.  
Mediante I.E.D. manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici parziali trasposizioni di volume, piccoli ampliamenti volti al recupero degli edifici, tali comunque da non contrastare con il valore di bene ambientale dell'edificio e della zona.  
Sono inoltre consentiti ampliamenti nei seguenti termini:
- fino a raggiungere mc.1000 complessivi oppure come minimo mc. 150. Per alloggio per edifici uni –bifamiliari;
  - fino a mc. 50 per alloggio per edifici plurifamiliari al servizio delle singole unità immobiliari esistenti.
- E' fatto obbligo di tutelare la vegetazione esistente.
- b) Per le zone RSA6, o porzione di esse, situate sulle pendici dei monti Berici (schede n. 316, 319, 320, 337, 341, 342, 332, 317, 324, 344, 311, 325, 314, 353, 341, 322, 321, 338, 318, 331, 315) non è consentito alcuno aumento di volume.
- c) Per le zone scoperte destinate a parco o giardino (sia poste sui rilievi dei Monti Berici, sia poste in altra parte del territorio comunale), è confermata l'attuale utilizzazione a verde privato.

## **ART. 29 - Aree comprese entro la perimetrazione urbana**

Le singole parti di zone rurali che sono state ricomprese, per effetto della delimitazione della presente variante, in zona urbana, assumono destinazione d'uso gli indici e le norme delle aree confinanti.

Qualora le suddette fossero a confine con aree di diverso indice prevale quello più restrittivo e qualora fossero a confine di aree a diversa destinazione d'uso si applica quella dell'area confinante prevalente (confine più lungo).