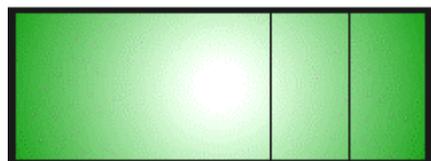


**COMUNE DI MASER**  
**Provincia di Treviso**

**P.R.G.**



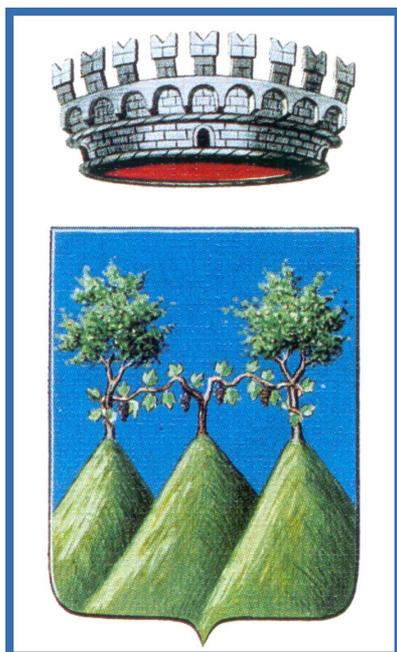
---

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

VARIANTE GENERALE DI RIORDINO

CARTOGRAFIA INFORMATIZZATA



**IL PROGETTISTA**

ARCH. BRUNO GOGGI  
Ordine Architetti Treviso n.302

.....  
**COLLABORAZIONE**

Studio Unitec Coop S.C.R.L.

**CONSULENZA GEOLOGICA**

dott. Geol. Eros Tomio

**CONSULENZA AGRONOMICA**

dott. Agr. Gino Bolzonello

**CONSULENZA AMBIENTALE**

dott. Prof. Luigi Cima

**IL SINDACO**

.....  
**IL SEGRETARIO**

.....  
informatizzazione con software Apic-win v.3.5.  
Arch. MAURO LION sviluppo e configurazione

**ADEGUATO alle:**

D.G.R. n°754 del 19/03/2004, D.G.R. n°3102 del 01 /10/2004 e D.G.R. n°618 del 25/02/2005  
Variante art. 50 comma 9 L.R. 61/85 Parere Dirigente n°250331/47.01 del 06/04/2005  
Variante art. 50 comma 4 let. "l" e "b" L.R. 61/85 approvata con D.C.C. n°3 del 27/01/2005  
Variante art. 50 comma 4 let. "h" L.R. 61/85 approvata con D.C.C. n°18 del 18/04/2005  
Variante art. 50 comma 4 let. "h" e "l" L.R. 61/85 approvata con D.C.C. n°18 del 18/04/2005  
Variante art. 50 comma 4 lett. "l" e 9 let. "a" L.R. 61/85 approvata con D.C.C. n°28 del 28/07/2005  
Variante art.50 comma 4 lett. "l" L.R. 61/85 approvata con D.C.C. n°19 del 20/04/2006  
Variante art.50 comma 4 lett. "l" L.R. 61/85 approvata con D.C.C. n°8 del 21/02/2007  
Variante art.50 comma 4 lett. "l" L.R. 61/85 adottata con D.C.C. n°18 del 22/05/2007

**AGGIORNATO ALLE:**

**D.C.C. n. 31 del 18/06/2010** « Variante parziale al PRG art. 50 comma 4 lettera "l" L.R. 61/85 Modifica alle NTA – Esame osservazioni – Approvazione »;

**D.C.C. n. 32 del 18/06/2010** « Deliberazione del C.C. n. 19 in data 20 aprile 2006 avente ad oggetto - Variante parziale al PRG art. 50 comma 4 lettera "l" L.R. 61/85 Modifica alle NTA ai sensi art. 48 L.R. 11/2004 e modifica ex L.R. 23/2005 – Approvazione – Determinazioni»;

**INDICE.**

<b>PARTE I</b>	<b>NORME GENERALI.....</b>	<b>5</b>
ART. 1	CONCORSO NORMATIVO DI INQUADRAMENTO.....	5
ART. 2	VALIDITÀ DEL P.R.G. ED AMBITO DI APPLICAZIONE.....	5
ART. 3	ELABORATI DEL P.R.G.....	5
ART. 4	FINALITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	7
ART. 5	PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI DI RIFERIMENTO.....	7
	5.a) Superficie territoriale (St) e fondiaria (Sf).....	7
	5.b) Superficie minima d'intervento (Sm) e Unità minima d'intervento (UMI) .....	7
	5.c) Indice di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf).....	8
	5.d) Rapporto di copertura territoriale (Rct) e fondiario (Rcf).....	8
	5.e) Opere di urbanizzazione .....	8
	5.f) Definizione degli elementi vegetazionali .....	9
ART. 6	INDICI EDILIZI.....	9
	6.a) Superficie coperta (Sc).....	9
	6.b) Piano di campagna .....	10
	6.c) Altezza, pendenza delle coperture, sagoma limite.....	10
	6.d) Volume (V) .....	11
ART. 7	VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA.....	13
ART. 8	DISTANZE.....	14
	8.a) Distanze minime tra fabbricati (Df).....	14
	8.b) Distanze minime dei fabbricati e delle recinzioni dalle strade (Ds).....	14
	8.c) Distanze dai confini di proprietà e di zona (Dc).....	15
	8.d) Distanze dai corsi d'acqua.....	16
	8.e) Distanze dai cimiteri.....	16
	8.f) Specificazioni di zona e strumenti urbanistici attuativi .....	16
	8.g) Modalità di calcolo.....	16
ART. 9	FORME E CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO.....	17
ART. 10	STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	18
ART. 11	DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI.....	20
	1. Dotazione di spazi pubblici negli interventi edilizi diretti.....	20
	2. Dotazione di spazi pubblici nelle zone soggette a intervento urbanistico preventivo.....	22
	3. Aree di urbanizzazione ex art.5 precedente P.R.G.....	24
ART. 12	PARCHEGGI PRIVATI.....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
<b>PARTE II</b>	<b>DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI SUL TERRITORIO. COORDINAMENTO URBANISTICO E MODALITÀ DI INTERVENTO.....</b>	<b>26</b>
ART. 13	DESTINAZIONI DI ZONA PREVISTE DAL P.R.G.....	26
<b>TITOLO I</b>	<b>ZONE RESIDENZIALI.....</b>	<b>28</b>
ART. 14	NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI.....	28
<b>CAPO I</b>	<b>ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "A".....</b>	<b>30</b>
ART. 15	FINALITÀ NORMATIVE E IDENTIFICAZIONE.....	30
ART. 16	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.....	30
ART. 17	ATTUAZIONE.....	30
ART. 18	INTERVENTI AMMISSIBILI SULL'ESISTENTE EDIFICATO.....	44
ART. 19	INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI IN RELAZIONE AL RISPETTIVO GRADO DI PROTEZIONE.....	44
ART. 20	NORME ATTUATIVE GENERALI.....	45
ART. 21	AREE SCOPERTE.....	46
	1. Aree a verde privato.....	46
	2. Aree di pregio storico-monumentale (ambiti L. 1089/39 – ora D.Lgs. 490/99).....	48
	3. Aree di rispetto e tutela ambientale (ambiti dei fabbricati segnalati nell'elenco ville venete).....	50
	4. Aree di valore vegetazionale.....	50
ART. 22	VIABILITÀ NELLE ZONE "A".....	50
ART. 23	ORNATO.....	51
	1. Muri ed elementi lineari da salvaguardare o costruire.....	51

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

2.	Elementi vegetazionali .....	51
ART. 24	FABBRICATI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE ESTERNI ALLE Z.T.O. "A" ED ALLE Z.T.O. "E" AGRICOLE. ....	51
<b>CAPO II</b>	<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO. ....</b>	<b>52</b>
ART. 25	ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO "B1" INTENSIVE E "B2" SEMINTENSIVE. ....	52
1 -	Individuazione .....	52
2 -	Destinazione d'uso.....	52
3 -	Tipologie d'intervento .....	52
4 -	Parametri urbanistici .....	53
ART. 26	ZONE RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE "B3". ....	53
1 -	Individuazione .....	53
2 -	Destinazione d'uso.....	53
3 -	Tipologie d'intervento.....	53
4 -	Parametri urbanistici .....	54
ART. 27	ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON EDIFICAZIONE PREESISTENTE "C1.1" E "C1.2" .....	55
1 -	Individuazione .....	56
2 -	Destinazione d'uso.....	56
3 -	Tipologie d'intervento.....	56
4 -	Parametri urbanistici .....	56
ART. 28	ZONE RESIDENZIALI CON EDIFICAZIONE PREESISTENTE E LOCALIZZATE AI MARGINI DEGLI AGGREGATI RESIDENZIALI, DI TIPO "C1.3". ....	57
1 -	Individuazione .....	57
2 -	Destinazione d'uso.....	57
3 -	Tipologie d'intervento.....	58
4 -	Accessi e viabilità.....	58
5 -	Parametri urbanistici .....	59
<b>CAPO III</b>	<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE. ....</b>	<b>60</b>
ART. 29	ZONE DI ESPANSIONE INEDIFICATE A DEST. RESIDENZIALE DI TIPO "C2.1". ....	60
1 -	Individuazione .....	60
2 -	Destinazione d'uso.....	60
3 -	Tipologie d'intervento.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
4 -	Parametri urbanistici .....	60
ART. 30	ZONE DI ESPANSIONE INEDIFICATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI DI TIPO "C2.2". ....	61
1 -	Individuazione .....	61
2 -	Destinazione d'uso.....	61
3 -	Tipologie d'intervento.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
4 -	Parametri urbanistici .....	62
5 -	Normative specifiche dei singoli ambiti.....	62
ART. 31	ZONE DI ESPANSIONE INEDIFICATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA DI TIPO "C2.3" .....	64
1 -	Individuazione .....	64
2 -	Destinazioni d'uso.....	64
3 -	Tipologia d'intervento.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
4 -	Parametri urbanistici.....	65
ART. 32	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI CONFERMATI DI TIPO "C 2.C". ....	66
<b>TITOLO II</b>	<b>ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DIREZIONALI E RURALI.....</b>	<b>67</b>
<b>CAPO I</b>	<b>ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E DIREZIONALI .....</b>	<b>67</b>
ART. 33	IMPIANTI PRODUTTIVI – INDUSTRIALI – COMMERCIALI E DIREZIONALI.....	67
ART. 34	ZONA D1 : ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO .....	67
1 -	Individuazione .....	67
2 -	Destinazioni d'uso.....	67
4 -	Tipologie di intervento.....	68
5 -	Parametri urbanistici .....	68
ART. 35	ZONA D1.1 : ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI MANTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO .....	69
1 -	Individuazione .....	69
2 -	Destinazioni d'uso.....	69
3 -	Tipologie di intervento.....	69

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

4 - Parametri urbanistici .....	69
ART. 36 ZONA D2 : ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE .....	69
1 - Individuazione .....	69
2 - Destinazioni d'uso .....	70
3 - Tipologie di intervento .....	70
4 - Parametri urbanistici .....	70
5 - Norme specifiche per le zone.....	71
ART. 37 ZONA D2.C ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE CON P.U.A. APPROVATO. ....	73
ART. 38 ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESTERNE ALLE ZONE INDUSTRIALI OD ARTIGIANALI DA TRASFERIRE, BLOCCARE, DA AMPLIARE DEL 20% O CON SCHEDA.....	74
ART. 39 ATTIVITÀ INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI ED ALBERGHIERE GIA' SCHEDATE CON PRECEDENTE VARIANTE AI SENSI L.R. 11/87. ....	75
ART. 40 Z.T.O. D3: CENTRO ORGANIZZATO CON SPECIFICA NORMATIVA. ....	75
1 - Individuazione .....	75
2 - Destinazioni d'uso .....	75
3 - Tipologie.....	76
4 - Parametri urbanistici .....	76
ART. 41 D4 ATTREZZATURE RICETTIVE CON SPECIFICA NORMATIVA. ....	76
1 - Individuazione .....	76
2 - Destinazioni d'uso .....	76
3 - Tipologie d'intervento .....	77
ART. 42 D5 AREE A SERVIZIO DELLA MOBILITÀ.....	78
1 - Individuazione .....	78
2 - Destinazioni d'uso .....	78
3 - Tipologie di intervento .....	78
4 - Parametri urbanistici .....	78
ART. 43 CS: CENTRO SERVIZI. ....	78
1 - Individuazione .....	78
2 - Destinazioni d'uso .....	79
3 - Tipologie di intervento .....	79
4 - Parametri urbanistici .....	79
<b>CAPO II ZONE RURALI.....</b>	<b>80</b>
ART. 44 PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USI AGRICOLI. ....	80
1 - Definizione delle zone rurali. ....	80
2 - Destinazioni d'uso .....	80
3 - Tipologie d'intervento .....	81
4 - Annessi rustici ed allevamenti.....	89
5 - Norme speciali per le singole sottozone. ....	93
6 - Recinzioni.....	100
7 - Modalità per la presentazione del progetto. ....	101
8 - Strade agrarie e sentieri.....	101
9 - Ricostruzione di fabbricati rustici in zona agricola. ....	102
<b>TITOLO III ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE. ....</b>	<b>103</b>
ART. 45 AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI.....	103
1 Fa Aree per l'istruzione.....	103
2 Fb Aree per attrezzature di interesse comune .....	104
3 Fc Aree attrezzate a parco gioco e sport .....	105
4 Fd Aree di parcheggio .....	106
<b>TITOLO IV ZONE A VINCOLO SPECIALE. ....</b>	<b>107</b>
ART. 46 VIABILITÀ. ....	107
ART. 47 IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI.....	107
ART. 48 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI AD USO PRIVATO. ....	113
ART. 49 FASCE E ZONE DI RISPETTO. ....	113
A Zone a vincolo cimiteriale.....	113
B Zone per la viabilità e fasce di rispetto stradale: come determinato dal Codice della Strada.....	113
C Zone di rispetto tecnologiche: elettrodotti – metanodotti – oleodotti .....	114
D Zone di rispetto L. n.431/85, 1089/39 e 1497/39 così come modificate dal D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490: .....	115
E Vincolo idrogeologico R.D. 3267/23.....	115

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

F	Fasce di rispetto da pozzi acquedottistici e sorgenti.....	115
G	Beni segnalati nell'elenco regionale delle Ville venete.....	115
H	Ambiti naturalistici di livello regionale (P.T.P. tav. 2.1) .....	116
I	Ambito per la definizione di un Piano di Settore inerente gli aspetti paesistici ed ambientali – B1 Colli Asolani (P.T.P. tav. 2.1) .....	116
J	Fasce di rispetto dai corsi d'acqua irrigui.....	116
<b>PARTE III</b>	<b>CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE DEL TERRITORIO. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>117</b>
ART. 50	TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE.....	117
ART. 51	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	117
ART. 52	TIPOLOGIE DI INTERVENTO AMBIENTALE. ....	117
ART. 53	STORIA, CULTURA E TRADIZIONI LOCALI.....	118
ART. 54	SISTEMA DELLE AREE DI PARTICOLARE VALORE PAESAGGISTICO E NATURALISTICO. ....	119
ART. 55	SISTEMA DELLE VALENZE STORICO PAESAGGISTICHE.....	120
ART. 56	SISTEMA DEI BOSCHI E DEGLI ELEMENTI ARBOREI E FLORISTICI.....	122
ART. 57	CONI DI VISUALE SIGNIFICATIVI. ....	125
ART. 58	LINEE DI SKYLINE E CRESTE DI RILIEVO MONOCLINALI.....	125
ART. 59	VERDE DI PROTEZIONE.....	125
ART. 60	ELEMENTI A RISCHIO GEOLOGICO.....	125
ART. 61	ATTIVITÀ DI CAVA – AMBITO DI RECUPERO AMBIENTALE (EX DISCARICA). ....	127
ART. 62	SICUREZZA IDRAULICA.....	127
ART. 62 BIS	VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE.....	128
ART. 63	SISTEMA AMBIENTALE. ....	129
<b>PARTE IV</b>	<b>DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI.....</b>	<b>130</b>
ART. 64	DEROGHE.....	130
ART. 65	MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE. ....	131
ART. 66	ABROGAZIONE DELLE VIGENTI NORME E REGOLAMENTI. ....	131

## PARTE I NORME GENERALI.

### Art. 1 Concorso normativo di inquadramento.

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

Considerata la specificità territoriale del Comune, esso agisce secondo le direttive delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, in particolare con riferimento agli articoli 9 "Direttive per le zone a rischio sismico", 10 "Direttive per le zone soggette a rischio idraulico" e 12 "Direttive e prescrizioni per le aree ad elevata vulnerabilità ambientale per la tutela delle risorse idriche", oltre a quelle degli strumenti settoriali od attuativi quali: il Piano Regionale di Risanamento delle Acque, il Piano Regionale di Smaltimento dei Rifiuti, il Piano Regionale per l'Attività di Cava, nonché della restante strumentazione regionale di settore qualora competente, anche se non esplicitamente menzionata in questa sede.

Nella presente fase, inoltre, il P.R.G. recepisce le indicazioni e le prescrizioni espresse dalla strumentazione territoriale di livello provinciale vigente (Piano Territoriale Provinciale).

Esso è inteso secondo i principi del miglioramento delle condizioni di vita dei residenti e dello sviluppo armonico delle risorse antropiche e naturali presenti nel territorio comunale.

Infine, il P.R.G. è inteso a fornire un quadro di riferimento per gli interventi di carattere pubblico e privato aventi valenza territoriale, urbanistica, edilizia ed ambientale.

## ART. 2 VALIDITÀ DEL P.R.G. ED AMBITO DI APPLICAZIONE.

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

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

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

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

Tav. 13.1.1	P.R.G. Intero territorio comunale - scala 1:5000 parte Nord-Ovest
Tav. 13.1.2	P.R.G. Intero territorio comunale - scala 1:5000 parte Nord-Est
Tav. 13.1.3	P.R.G. Intero territorio comunale - scala 1:5000 parte Sud-Ovest
Tav. 13.1.4	P.R.G. Intero territorio comunale - scala 1:5000 parte Sud-Est
Tav. 13.3.1	P.R.G. Zone Significative (Muliparte centro) - scala 1:2000.
Tav. 13.3.2	P.R.G. Zone significative (Coste di Maser) - scala 1:2000.

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

- Tav. 13.3.3 P.R.G. Zone significative (Maser centro) - scala 1:2000.  
Tav. 13.3.4 P.R.G. Zone significative (Muliparte campagna) - scala 1:2000.  
Tav. 13.3.5 P.R.G. Zone significative (Crespignaga centro) - scala 1:2000.  
Tav. 13.3.6 P.R.G. Zone significative (Zona industriale Ovest) - scala 1:2000.  
Tav. 13.3.7 P.R.G. Zone significative (Zona industriale Est) - scala 1:2000.  
Tav. 13.3.8 P.R.G. Zone significative (Crespignaga campagna) - scala 1:2000.  
Tav. 13.3.9 P.R.G. Zone significative (Madonna della salute) - scala 1:2000.  
Tav. 13.A.1 P.R.G. Zone significative: Z.T.O. A – (Castel Zigot)

- zonizzazione e valori storico ambientali
- ambiti, dimensionamento e caratteristiche degli interventi - scala 1:1000.

Tav. 13.A.2 P.R.G. Zone significative: Z.T.O. A – (Muliparte)

- zonizzazione e valori storico ambientali
- ambiti, dimensionamento e caratteristiche degli interventi - scala 1:1000.

Tav. 13.A.3 P.R.G. Zone significative: Z.T.O. A – (Chiesa Nuova)

- zonizzazione e valori storico ambientali
- ambiti, dimensionamento e caratteristiche degli interventi - scala 1:1000.

Tav. 13.A.4 P.R.G. Zone significative: Z.T.O. A – (Maser)

- zonizzazione e valori storico ambientali
- ambiti, dimensionamento e caratteristiche degli interventi - scala 1:1000.

Tav. 13.A.5 P.R.G. Zone significative: Z.T.O. A – (Coste)

- zonizzazione e valori storico ambientali
- ambiti, dimensionamento e caratteristiche degli interventi - scala 1:1000.

Tav. 13.A.6 P.R.G. Zone significative: Z.T.O. A – (Crespignaga)

- zonizzazione e valori storico ambientali
- ambiti, dimensionamento e caratteristiche degli interventi - scala 1:1000.

Tav. 13.A.7 P.R.G. Zone significative: Z.T.O. A – (Case Querini)

- zonizzazione e valori storico ambientali
- ambiti, dimensionamento e caratteristiche degli interventi - scala 1:1000.

Tav. 13.A.8 P.R.G. Zone significative: Z.T.O. A – (Madonna della Salute)

- zonizzazione e valori storico ambientali
- ambiti, dimensionamento e caratteristiche degli interventi - scala 1:1000.

Tav. 14 Verifica del dimensionamento.

Progetti Norma: Attività produttive in zona impropria

Progetti Norma: Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo

Progetti Norma: Ambiti di riqualificazione ambientale

Progetti Norma: Centro Organizzato

Norme Tecniche di Attuazione.

Regolamento Edilizio.

Relazione Tecnica.

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

#### **ART. 4 FINALITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.**

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

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

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

Il piano regolatore generale (PRG) prevede gli indici secondo i quali è regolata l'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale. Gli indici successivamente definiti come territoriali si applicano nel caso di PUA (e UMI in zona A); gli indici fondiari si applicano in caso di IED; qualora il PUA interessi una Zona Territoriale Omogenea (ZTO) ove il PRG definisca indici fondiari, tali indici vanno considerati territoriali. Gli indici previsti nelle presenti norme di attuazione sono:

##### **5.a) Superficie territoriale (St) e fondiaria (Sf)**

Per **superficie territoriale** s'intende un'area, misurata sulla sua proiezione orizzontale o la sua dimensione catastale, a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di PUA, espressa in metri quadrati (mq), comprensiva delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria ma al netto delle zone destinate espressamente dal PRG alla viabilità.

Per **superficie fondiaria** s'intende un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il PRG si attua a mezzo di IED. La Sf è misurata sulla proiezione orizzontale, o la sua dimensione catastale, espressa in mq, al netto delle aree da destinarsi a servizi, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad opere di uso pubblico.

St e Sf sono suddivisibili in lotti con dimensioni almeno pari alla superficie o all'unità minima d'intervento, come definite al successivo punto 5.b), ove previste, ed in ogni caso di entità tale da permettere, attraverso l'applicazione degli indici edilizi, la realizzazione di un edificio rispondente a criteri di funzionalità in relazione alle destinazioni d'uso previste dal PRG, per l'area in oggetto. Per le aree nelle quali alla destinazione urbanistica evidenziata nei grafici si sovrappongono fasce di rispetto, vige quanto previsto dalla Legge Regionale n.11 del 2004, in particolare la loro computabilità ai soli fini edificatori.

##### **5.b) Superficie minima d'intervento (Sm) e Unità minima d'intervento (UMI)**

La **superficie minima d'intervento** è la superficie minima utilizzabile ai fini di interventi edilizi, ove definita dalle presenti norme per le diverse zone secondo le quali è diviso il territorio comunale; l'**unità minima d'intervento** è invece ambito minimo predeterminato direttamente all'interno delle tavole del PRG quale unità urbanistica per gli interventi modificabile con i criteri previsti dalla L.R. 47/93. In ogni caso l'unità minima d'intervento è identificata con le procedure previste al 2° comma art. 16 L.R. 61/85.

Per gli edifici vincolati con grado di protezione, l'UMI deve intendersi coincidente con l'intero fabbricato o con la sua parte vincolata, nel caso di fabbricati a schiera o a cortina, almeno una unità edilizia, cioè un corpo di fabbrica dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti distributivo, funzionale, tipologico, stilistico, ecc..

### **5.c) Indice di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf)**

Per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima volumetria edificabile, espressa in mc per ogni mq di superficie territoriale St. Gli Ut riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi; gli indici minimi non possono essere inferiori al 75% dei massimi, salvo il caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima volumetria edificabile, espressa mc per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

### **5.d) Rapporto di copertura territoriale (Rct) e fondiario (Rcf)**

E' il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale e/o fondiaria.

### **5.e) Opere di urbanizzazione**

- 1) Opere di urbanizzazione primaria: corrispondono a:
  - a) le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili, i percorsi pedonali e ciclabili;
  - b) gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
  - c) la fognatura, cioè i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed ai relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
  - d) la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e dalle relative opere per la captazione, il sollevamento, ecc., nonché dai necessari condotti di allacciamento alla rete principale urbana;
  - e) la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali, comprese le cabine secondarie;
  - f) la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti di allacciamento;
  - g) la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche ad uso degli edifici;
  - h) la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
  - i) gli spazi di verde attrezzato con alberature ed eventuali attrezzature.
  
- 2) Opere di urbanizzazione secondaria: corrispondono a:
  - a) gli asili nido e le scuole materne;
  - b) le scuole dell'obbligo;
  - c) i mercati di quartiere;
  - d) le delegazioni comunali;
  - e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
  - f) gli impianti sportivi di quartiere;
  - g) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
  - h) le aree verdi di quartiere.

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

#### **5.f) Definizione degli elementi vegetazionali**

- 1) Alberature stradali: corrispondono alle alberature presenti lungo gli assi viari.
- 2) Quinte per la schermatura dei manufatti: corrispondono a alberi, arbusti, siepi, disposti a file, atti a mascherare o proteggere i manufatti.
- 3) Alberature di fossi, corsi d'acqua e sorgenti: sono costituiti dalla vegetazione ripariale spontanea o da piantumazioni agrarie.
- 4) Siepi per confini: si tratta delle siepi interpoderali.

### **ART. 6 INDICI EDILIZI.**

Il calcolo degli indici edilizi relativi a fabbricati esistenti o di progetto, nonché la verifica del rispetto dei corrispondenti indici urbanistici, vanno eseguiti secondo le seguenti norme:

- 6.a)** Per **Superficie Utile (SU)** è da intendersi la superficie di pavimento dell'alloggio o dell'edificio, misurata in mq al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di logge, balconi e simili.
- 6.b)** Per **Altezza Utile (HU)** è da intendersi l'altezza misurata da pavimento a soffitto (nel caso di travature a vista, all'intradosso della struttura). Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $Vu/Su$  dove  $Vu$  è il volume utile dello spazio interessato ed  $Su$  la relativa superficie utile.
- 6.c)** Per **Volume Utile (VU)** è da intendersi la somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.
- 6.d) Superficie coperta (Sc)**

Per la determinazione della superficie coperta va considerata la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti esistenti e/o di progetto fuori terra delimitate dalla superficie esterna della pareti perimetrali, porticati compresi, con l'esclusione dei soli sbalzi e aggetti aperti di profondità fino a ml 1,20. Nel caso di sbalzi o aggetti aperti superiori a ml 1,20 si computa la parte di superficie eccedente i ml 1,20 suddetti. Un oggetto o sbalzo s'intende aperto quando non è delimitato da pareti, neanche trasparenti, sul lato o sui lati aggettanti.

I muri perimetrali vanno calcolati scomputando la parte eccedente lo spessore di cm 30.

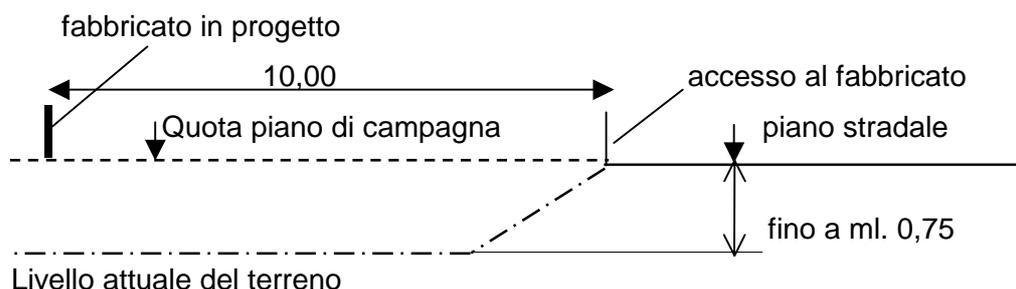
Per i nuovi fabbricati o gli ampliamenti - fatte salve specifiche prescrizioni di zona - la Sc di progetto non può essere superiore a quella ammessa, calcolata dal prodotto della Superficie territoriale o fondiaria - a seconda del caso - rispettivamente per il Rapporto di copertura territoriale o fondiario, ovvero alla superficie coperta massima edificabile fissata dal PRG stesso. Le strutture di giardinaggio come definite al successivo art. 21 lettera b) non costituiscono superficie coperta.

**6.e) Piano di campagna**

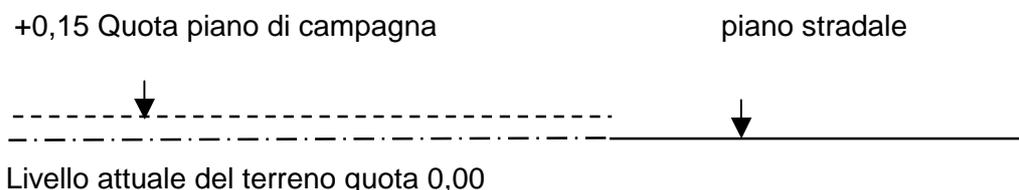
Il piano di campagna nel caso di edifici esistenti è identificato dalla quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno o marciapiede aumentata di 15 cm.

Il Piano di campagna nel caso di nuova edificazione è la quota media prima di eventuali trasformazioni morfologiche prodotte da parte dell'uomo dell'area di sedime del fabbricato aumentata di cm. 15. Tale quota va ulteriormente aumentata alla quota dell'asse stradale esistente solo nel caso in cui tale asse stradale (pubblico o privato) posto ad una distanza massima di ml 10,00 dal fabbricato in progetto nel suo punto di accesso risulti ad una quota più alta fino a ml. 0,75, come da schemi illustrativi:

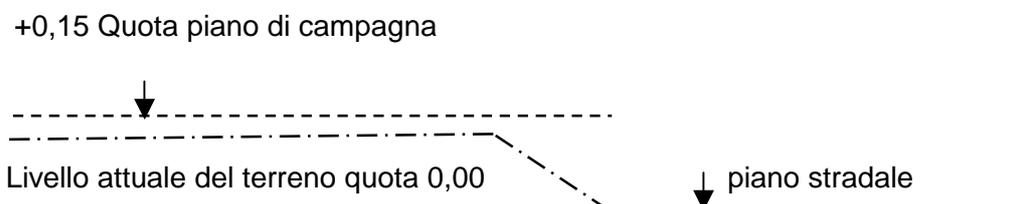
**A)**



**B)**



**C)**



**6.f) Altezza, pendenza delle coperture, sagoma limite**

Per altezza del fabbricato deve intendersi l'altezza massima, misurata dal piano di campagna al punto d'imposta dell'ultimo solaio di copertura misurata all'esterno dei muri perimetrali. Nel caso di coperture inclinate ad una sola falda o a falde sfalsate si considera il punto d'imposta più alto.

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

Nel caso di terreno inclinato, qualora la differenza di quota nei diversi punti del perimetro del fabbricato superi i 50 cm, l'altezza viene misurata dal valore medio delle altezze medie di ogni singolo fronte.

Nel caso di copertura inclinata ad una sola falda o a falde sfalsate si considera il punto d'imposta più alto, qualora sia più sfavorevole rispetto a quello calcolato ai sensi del periodo precedente.

Per gruppi di edifici (a schiera, a cortina, in linea...) l'altezza dovrà essere misurata per ognuno di essi.

Nell'ambito di uno strumento attuativo, l'altezza sarà misurata a partire dalla quota del terreno sistemato come indicato dal piano stesso.

L'altezza massima di progetto non potrà in nessun caso essere superiore all'altezza massima fissata dal PRG per ciascuna zona.

Le falde non dovranno avere pendenza inferiore al 30% e superiore al 45% con esclusione degli interventi su fabbricati esistenti e loro ampliamenti, la cui pendenza sia di fatto superiore al 45% o inferiore al 30%.

Negli edifici di tipo industriale, o ad esso assimilabili per destinazione d'uso e/o per tipologia costruttiva, e nel caso di edifici di elevato impegno architettonico, sono consentibili pendenze diverse e/o tipologie di copertura non a falda.

Nel caso di copertura a terrazzo praticabile e non, e/o nel caso di coperture piane, (possibili solamente ai sensi del periodo precedente) si considera la quota della superficie inferiore dell'ultimo solaio. L'eventuale parapetto della copertura a terrazzo dovrà avere un'altezza non superiore a ml 1,20.

La linea d'incontro delle facciate con la superficie superiore del tetto con pendenza massima del 45% costituisce la "sagoma limite" entro la quale deve svilupparsi l'intero fabbricato. La presenza di eventuali volumi oltre il limite di altezza identificato ai sensi del primo periodo del presente punto non va computata ai fini dell'altezza, qualora rientrano nel profilo rappresentato dalla "sagoma limite" e ciò anche nel caso di piani arretrati purché contenuti entro la suddetta "sagoma limite".

**6.d) Volume (V)**

Per volume deve intendersi la somma di:

- per i piani completamente fuori terra, i prodotti risultanti della Sc, come definita al punto 6.a, di ciascun piano per l'altezza dello stesso, computata da piano utile a piano utile (con esclusione delle porzioni di solaio eccedenti lo spessore di 30 cm), 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 - ove dia luogo a superfici praticabili - come prodotto della superficie lorda per l'altezza media, misurata all'intradosso della copertura. Ai fini del presente comma, si intende per superficie praticabile, indipendentemente dalla sua accessibilità quella a partire dall'altezza minima di ml 1.80 – Le porzioni di sottotetto con altezze da ml 0.00 a ml 1.80 non costituiscono volume;
- per i piani seminterrati il volume calcolato come sopra e pesato al 100% per eventuali vani abitabili, ovvero il volume calcolato come sopra e pesato al 50% per i vani accessori residenziali così come definite all'art. 2 del D.M. 10.05.1977.
- Non costituiscono volume tutte le logge fino alla profondità di ml. 1.20, nel caso di logge più profonde va conteggiata la parte eccedente i ml. 1.20.

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

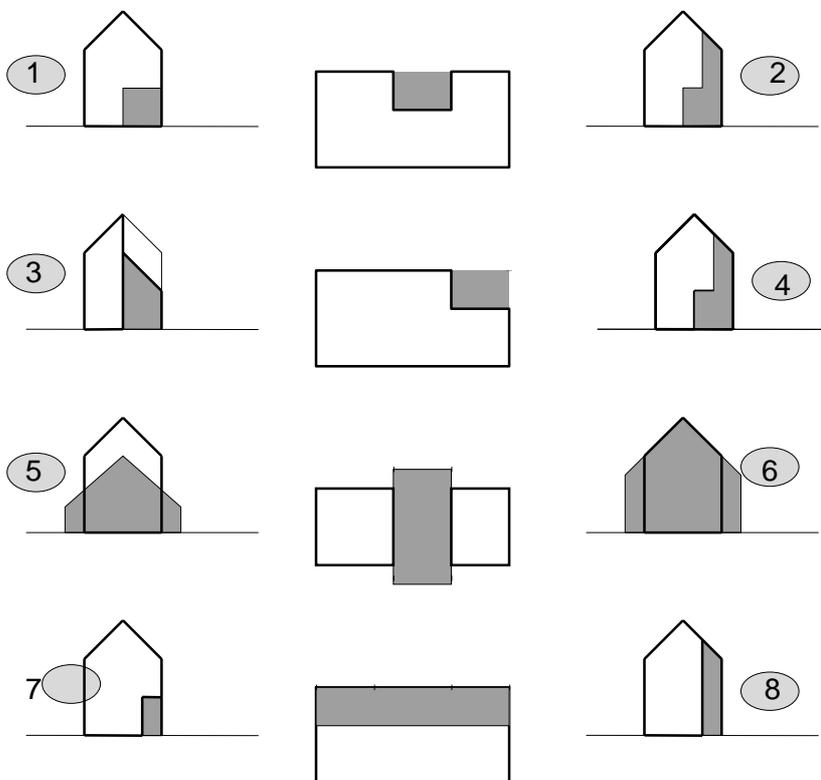
- I porticati ricavati all'interno della sagoma del fabbricato fino alla concorrenza massima di 20 mq di superficie netta per unità abitativa purchè a questa pertinenziale.
  - I garage ricavati fuori terra non costituiscono volume fino alla concorrenza massima del 10% della volumetria ammissibile del lotto o del volume esistente, con il limite di mc 45.00 di volume netto per unità abitativa: dovrà pertanto escludersi la costruzione di accessi carrabili verso vani interrati, qualora si utilizzi lo scomputo del volume suddetto. In tal caso la pertinenzialità del garage all'unità abitativa dovrà essere riscontrata negli atti di accatastamento dell'immobile.
  - Le strutture di giardinaggio come definite al successivo art. 21 lettera b) non costituiscono volume.
- Per i nuovi fabbricati o gli ampliamenti - fatte salve specifiche prescrizioni di zona - il volume di progetto non può essere superiore a quello ammesso, calcolato dal prodotto della Superficie territoriale o fondiaria - a seconda del caso - rispettivamente per l'Indice di utilizzazione territoriale o fondiario di PRG, ovvero alla cubatura massima edificabile fissata dal PRG stesso.

Gli elementi esclusi dal calcolo sono così meglio definiti:

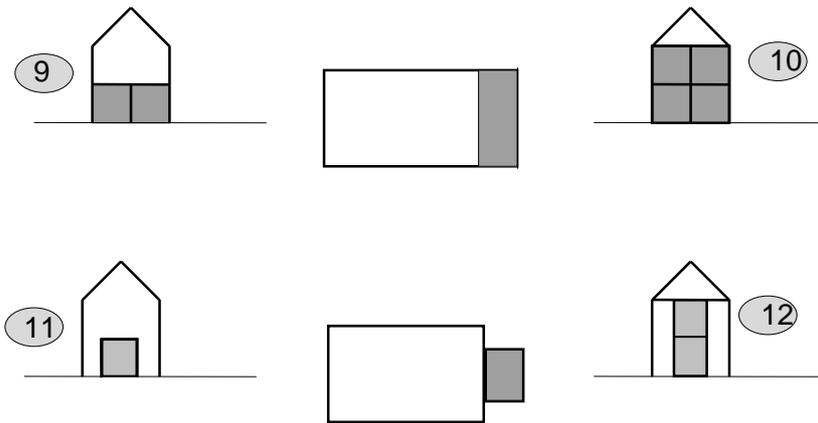
i porticati purché ricavati all'interno della sagoma di sedime e per una dimensione massima pari a mq 20 di superficie netta.

Per sagoma di sedime si intende la figura geometrica semplice che comprende tutta la superficie coperta lungo il suo perimetro esterno racchiudendo anche eventuali logge o porticati.

I portici esclusi in quanto rientranti nella sagoma di sedime del fabbricato sono:



COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione



### ART. 7 VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA.

Alla data di adozione della presente variante generale al P.R.G. ogni volume edilizio legalmente esistente o da costruire determina sul territorio comunale la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

I titoli edilizi estendono un vincolo a non edificare sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire, così come determinata dagli indici di densità fondiaria e di copertura propri di ogni zona.

A tal fine ogni richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata da una planimetria catastale, con data di rilascio non anteriore ai tre mesi, che indichi la superficie da vincolare accompagnata da una dichiarazione di consenso al vincolo del proprietario o dei proprietari del mappale o dei mappali o di parte di essi.

Per i fabbricati esistenti, alla data di adozione della presente variante generale al P.R.G., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte contigue e con identica destinazione urbanistica di proprietà della medesima ditta su cui insiste il fabbricato, fino a raggiungere i valori degli indici di densità fondiaria e di copertura indicati per la zona di appartenenza. Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici.

In sede di richiesta di concessione edilizia di utilizzo di volumetria residua per ogni singolo lotto o intervento dovrà essere dimostrata dal richiedente la disponibilità del volume richiesto.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla il vincolo della superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure, nel caso di cui al comma precedente, può determinare una riduzione del vincolo medesimo quando lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume restante nell'ambito di uno Strumento Urbanistico Attuativo.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre facoltà di richiedere ad ogni ditta proprietaria di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti al fine di determinare la superficie fondiaria ad essi corrispondente.

Le ditte proprietarie possono conterminare tale superficie fondiaria a seconda delle proprie esigenze e variare tale conterminazione con altro atto di vincolo, a condizione che detta area, comprendente la superficie coperta del fabbricato pertinente, formi una sola figura geometrica chiusa.

In tutte le sottozone agricole i volumi dei fabbricati esistenti, anche se classificati come "non più funzionali alle esigenze del fondo", si computano ai fini degli indici di cui alla L.R. n° 24 del 05.03.1985 così come integrati dalle presenti norme. Restano validi i vincoli apposti ai sensi della L.R. n° 58 del 13.09.1978 e della L.R. n° 24 del 05.03.1985..

## **ART. 8 DISTANZE.**

### **8.a) Distanze minime tra fabbricati (Df)**

Nelle zone residenziali di interesse architettonico ambientale (A), in assenza di indicazioni puntuali di PRG o dei piani attuativi, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone e tra fabbricati insistenti in z.t.o. diverse, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10; si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 del C.C.

Se esistono nelle proprietà limitrofe edifici la cui concessione sia anteriore all'adozione delle presenti norme e, la cui altezza non consenta il rispetto delle distanze di cui al precedente comma, le nuove costruzioni possono rispettare una distanza dai confini pari alla metà dell'altezza, con un minimo di ml 5; tale deroga non si applica qualora preesista un accordo tra i confinanti sul rispetto delle distanze.

La disposizione di cui ai commi precedenti si applica anche quando una sola parete sia finestrata, nei casi di prospicenza diretta tra pareti; per pareti, o parti di pareti, non finestrate la distanza minima è ridotta a ml 3; si considera non finestrato il tratto di parete cieca che dista almeno ml ml 3,00 dal bordo delle finestre.

Nel caso di pareti antistanti tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, le disposizioni di cui ai paragrafi precedenti del presente punto non si applicano se la profondità della rientranza non supera i 5 ml.

I fabbricati possono essere addossati se trattasi di pareti non finestrate e sia intervenuto espresso accordo del confinante, esteso e sottoscritto su copia del progetto con firma autenticata; oppure anche senza accordo qualora preesista parete non finestrata a confine.

Le strutture di giardinaggio come definite al successivo art. 21 lettera b) non vengono computate ai fini delle distanze tra fabbricati.

### **8.b) Distanze minime dei fabbricati e delle recinzioni dalle strade (Ds)**

La distanza minima dalle strade è la distanza intercorrente tra il fabbricato e il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, si considera comunque confine stradale il ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Prima della classificazione delle strade in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art. 4 del Codice della Strada, e salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze dal confine stradale per strade destinate al traffico dei veicoli, per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade, all'interno delle zone edificabili o trasformabili previste dal PRG, non possono essere inferiori a:

- ml 8,50 dall'asse strada, per strade di larghezza inferiore a ml 7 e per viabilità a fondo cieco
- ml 7.5 dal ciglio strada, per strade di larghezza compresa fra i ml 7 e i ml 15
- ml 10,00 dal ciglio strada, per strade di larghezza superiore a ml 15.

Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico.

Fuori dai centri abitati e nelle zone agricole, oltre a quanto previsto al successivo art. 25, prima della classificazione delle strade di cui al secondo comma, si applicano le seguenti distanze minime dal confine stradale:

- per le recinzioni, quelle stabilite dall'art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada
- per i muri di cinta, ml 3,00.

Nel caso di recinzioni pertinenti ambiti di tutela, edifici vincolati o con grado di protezione, il Responsabile dell'Ufficio può autorizzare distanze diverse da quelle previste in via generale.

All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi di legge, le recinzioni dovranno prescrittivamente arretrarsi rispetto al confine stradale di ml. 1.60. Deroghe a tale obbligo possono comunque essere attuate, previa autorizzazione espressa dall'amministrazione comunale con apposita delibera.

Ampliamento di fabbricati esistenti a distanza inferiore a quella prescritta possono essere ammessi sulla base degli indici di edificabilità, a condizione che non sopravanzino verso il fronte protetto e non peggiorino la situazione di fatto.

Nel caso di demolizione e contestuale ricostruzione di fabbricati, che si rendono necessari per interventi connessi al miglioramento della viabilità, è consentita una distanza inferiore al ciglio stradale a condizione che sia garantita la necessaria sicurezza ai sensi del Nuovo Codice della Strada.

Il PRG, nei suoi elaborati grafici, può determinare eventuali allineamenti obbligatori, anche in difformità da quanto espresso dal presente articolo nonché dalle normative di zona. E' inoltre facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con edifici esistenti alla data di adozione del PRG, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

I volumi interrati e le rampe di discesa ad essi, se esterni alla superficie coperta dell'edificio, dovranno rispettare la distanza minima di ml 3,00 dal confine stradale.

Le strutture di giardinaggio come definite al successivo art. 21 lettera d) devono rispettare la distanza minima di ml. 3.00 dal confine stradale.

### **8.c) Distanze dai confini di proprietà e di zona (Dc)**

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà dev'essere pari all'altezza del fabbricato meno 5 ml, con un minimo di ml 5. E' ammessa la costruzione a confine di proprietà ove sul confine preesista parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un progetto unitario per fabbricati da realizzare in aderenza. La distanza dai confini di proprietà è comunque derogabile, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati, con atto autorizzativo da parte del confinante, registrato e trascritto.

I perimetri delle zone riservati ad opere ed attrezzature pubbliche sono equiparati ai confini di proprietà ai fini del rispetto delle distanze. In questo caso l'eventuale deroga dev'essere supportata anche da parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

Le strutture di giardinaggio come definite al successivo art. 21 lettera b) devono rispettare la distanza minima di ml. 1.50 dal confine di proprietà.

**8.d) Distanze dai corsi d'acqua.**

Le distanze minime delle nuove costruzioni (fabbricati, recinzioni, tettoie, pompeiane, ecc.), dai corsi d'acqua, fatto salvo il parere favorevole degli Enti competenti, sono così stabilite:

- ml. 15.00 nelle zone agricole;
- sulla base delle norme relative alle distanze dai confini per le zone insediative.

Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

Per corsi d'acqua irrigui sia superficiali che sotterranei valgono le norme: R.D. 368 del 1904 "Regolamento di bonifica" – R.D. 523 del 1904 "Regolamento idraulico".

**8.e) Distanze dai cimiteri.**

Non sono consentite nuove edificazioni all'interno dell'area di vincolo cimiteriale come previsto nelle tavole di progetto. Per i fabbricati esistenti sono ammessi : la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro conservativo e la ristrutturazione escludendo comunque il cambio d'uso in aumento della quantità residenziali esistenti.

E' consentita la nuova costruzione di strutture accessorie di giardinaggio e di arredo con le caratteristiche e quantità definite al successivo art. 21 punto 1 lettera b; tali strutture accessorie non rivestono carattere di volume edilizio pertanto non potranno mai essere accorpabili, trasformabili o sanabili ed utilizzabili ai fini residenziali .

**8.f) Specificazioni di zona e strumenti urbanistici attuativi**

Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444, distanze dai confini e tra fabbricati diverse rispetto a quelle previste dalle presenti norme.

**8.g) Modalità di calcolo**

Le distanze si misurano dalla Sc del fabbricato, determinata come indicato nel precedente punto 6.a)

Per distanza dal confine di proprietà e di zona si intende quella minima radiale tra la superficie esterna del fabbricato e il confine stesso misurata in proiezione orizzontale. Allo stesso modo va calcolata la distanza dalle strade.

Per distanza tra corpi di fabbrica che si fronteggiano si intende la minore tra quelle risultanti dalla proiezione ortogonale per le varie fronti di un corpo di fabbrica sull'altro, sempre misurata come specificato al primo comma del presente punto.

E' ammesso l'arretramento di singoli piani o di porzioni di edificio per rispettare le distanze prescritte, che vanno quindi misurate, ove necessario, anche con riferimento all'altezza delle diverse fronti (sfalsate o meno) dell'edificio stesso.

## ART. 9 FORME E CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO.

Gli interventi edilizi previsti dal PRG sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) ristrutturazione urbanistica
- f) ampliamento
- g) nuova edificazione
- h) demolizione con ricostruzione
- i) demolizione.

Gli interventi di cui ai punti a) b) c) d) e) trovano definizione **all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"; gli interventi di ampliamento consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica od integra il volume dell'edificio esistente; gli interventi di nuova edificazione sono rivolti all'utilizzazione di aree inedificate.

Gli interventi applicabili all'esistente sono ammessi esclusivamente su fabbricati (o edifici) così come definiti al successivo punto **a**. Su corpi non ricadenti in tale definizione, anche ove legittimamente assentiti, è ammessa esclusivamente manutenzione ordinaria; ogni altro intervento, ove concedibile, è classificato quale realizzazione di nuova costruzione di cui al punto g) del precedente comma.

Per tutti i fabbricati, anche se ricadenti in zona per la quale sia obbligatorio un PUA, ovvero nell'ambito di zone destinate a servizi i cui vincoli risultino scaduti, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui alle lett. a), b), c), del primo comma, senza cambio di destinazione d'uso.

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

Definizioni:

- a) Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni:
- **elemento costruttivo**: ogni manufatto elementare dotato di una propria funzione strutturale o di servizio (per esempio muro, trave, serramento, rivestimento, lavabo, termosifone...)
  - **organismo costruttivo**: ogni manufatto complesso, cioè composto di diversi elementi costruttivi, dotato di una funzione connessa all'agibilità dell'edificio in relazione agli usi cui è destinato (per esempio murature, scale, ballatoio, tetto, impianti...)
  - **unità immobiliare**: l'insieme organico di tutti gli organismi costruttivi finalizzati ad un uso specifico e differenziato (per esempio: alloggio, ufficio, negozio, laboratorio); in qualche caso l'unità immobiliare può coincidere con l'intero fabbricato
  - **fabbricato (o edificio)**: l'insieme di tutti gli organismi costruttivi e/o di tutte le unità immobiliari costituenti un organismo edilizio unitario e morfologicamente compiuto; si classifica, ai fini degli interventi di cui all'art. 9 punto 3, fabbricato (o edificio) esclusivamente un immobile che presenti caratteristiche di non provvisorietà in funzione degli elementi costruttivi e indipendentemente dalla

continuità di presenza fisica sul territorio. Un fabbricato è pertanto tale solo quando sia costituito da opere murarie, quali fondazioni, e elementi costruttivi fuori terra stabilmente fissati alle stesse, oltre che con caratteristiche adeguate a garantire continuità d'uso in condizione di sicurezza. Non costituiscono pertanto fabbricato (o edificio) corpi formati ad es. da rivestimenti lamierati su supporti lignei, quali baracche ecc.

b) Per gli interventi sui fabbricati esistenti, all'interno delle presenti norme sono inoltre utilizzate quali ulteriori definizioni:

- **demolizione delle superfetazioni:** si definiscono superfetazioni tutte le aggiunte successive alla costruzione del fabbricato e che ne abbiano deformato le caratteristiche tipologiche e stilistiche e/o variato il volume. La demolizione delle superfetazioni, ove prescritta, ha come obiettivo il recupero del fabbricato originario e comunque del ripristino di un linguaggio architettonico compatibile con le forme originarie dell'opera.

- **demolizione e/o asportazione:** si applicano agli elementi o agli organismi costruttivi la cui funzione statica non sia rilevante. Nei fabbricati dei centri storici, o comunque nei fabbricati con grado di protezione 1-2-3, tali interventi sono vietati per quanto riguarda elementi od organismi costruttivi originari.

- **consolidamento:** è il rafforzamento degli elementi costruttivi, in particolare strutturali, deteriorati o lesionati. Deve essere eseguito secondo le migliori regole d'arte della tecnica costruttiva e rispettare la morfologia originaria dell'elemento costruttivo cui si applica.

- **riparazione:** è il rafforzamento di elementi e di organismi costruttivi lesionati per i quali non sia necessaria, ammissibile o possibile la sostituzione totale. Deve essere eseguito secondo le migliori regole d'arte della tecnica costruttiva e rispettare la morfologia originaria dell'elemento od organismo costruttivo cui si applica.

- **sostituzione totale:** è l'asportazione di organismi costruttivi per i quali non siano possibili la riparazione od il consolidamento, con la successiva rimessa in opera di interi elementi od organismi nuovi. Nel caso di interventi di sostituzione totale in fabbricati dei centri storici, o comunque nei fabbricati con grado di protezione 1-2-3, gli elementi ed organismi sostitutivi debbono essere conformi alla morfologia originaria.

- **modifiche di forma e/o dimensione:** è il cambiamento dell'aspetto esterno di elementi od organismi costruttivi, in relazione ad esigenze funzionali o strutturali del nuovo organismo edilizio. Tali modifiche, ove ammesse, debbono rispettare i rapporti formali e le proporzioni tipiche degli elementi originari.

- **modifiche di posizione:** è il cambiamento di posizione di elementi od organismi costruttivi per i quali non sia possibile, dal punto di vista strutturale o funzionale, la conservazione dell'impianto originario.

## **ART. 10     STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G..**

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

- Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.) consistenti nella realizzazione di opere assentibili a mezzo di concessioni ed autorizzazioni edilizie;
- Intervento Edilizio Diretto Convenzionato (I.E.D.C.) per le zone espressamente individuate nelle tavole grafiche di P.R.G. e sottoposte ad obbligo di "progetto unitario convenzionato di coordinamento" in cui con il rilascio della concessione edilizia si prevede l'esecuzione di opere di urbanizzazione.
- Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.), di iniziativa pubblica o privata.

I Piani di iniziativa pubblica sono:

1. il Piano Particolareggiato (P.P.);

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

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

I Piani di iniziativa privata sono:

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

Gli strumenti di carattere ambientale:

1. Piano Ambientale per parchi di interesse locale.

I Piani Urbanistici Attuativi si applicano obbligatoriamente nelle zone del territorio indicate nelle tavole del P.R.G. e richiedono una progettazione urbanistica intermedia tra P.R.G. e intervento edilizio diretto.

Nei P.U.A. la definizione dell'ambito e le modalità di attuazione sono così definiti:

1. Ciascun piano attuativo deve comprendere l'intero ambito d'intervento indicato nelle tavole di progetto del PRG. Eventuali suddivisioni in più ambiti o in comparti, nonché i termini per l'eventuale costituzione di consorzi, possono essere deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale, esecutivo ai sensi dell'art. 59 L. 62/53, o tramite PPA.
2. Rispetto al P.R.G. gli S.U.A. possono prevedere modificazioni di perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste dal PRG, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli S.U.A. di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti al P.R.G. con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici o di superficie coperta relativamente ad indice di utilizzazione territoriale o fondiario, indice di copertura territoriale o fondiaria - come definiti all'art. 5 - ad altezza massima degli edifici, lunghezza massima delle fronti.
3. Nella redazione dei P.U.A. devono essere assicurati gli standard primari previsti dalla Legge. Gli standard secondari, per le funzioni residenziali, se non diversamente indicato da prescrizioni specifiche, sono invece già localizzati dal PRG; le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PRG o, in alternativa, monetizzate tramite corresponsione del relativo valore determinato con apposita deliberazione consiliare di determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Ove non diversamente indicato, la cartografia di PRG è da considerarsi indicativa per quanto riguarda organizzazione viaria e l'eventuale localizzazione dei servizi all'interno degli ambiti soggetti a PUA. E' comunque da ritenersi non prescrittiva l'individuazione dei sedimi degli edifici.
5. All'interno degli ambiti territoriali di cui al primo comma il volume edificabile (compreso l'esistente), calcolato in base agli indici territoriali, va di norma suddiviso pro-quota tra le diverse proprietà, in relazione alla superficie territoriale posseduta. E' comunque ammesso il trasferimento della capacità edificatoria all'interno dell'ambito territoriale.
6. L'urbanizzazione delle nuove zone residenziali dovrà essere affiancata da interventi di adeguamento della viabilità di servizio e di adeguamento degli accessi sulla viabilità principale. Tali opere vanno previste nello Strumento Urbanistico Attuativo e possono essere realizzate a parziale o totale scomputo degli oneri di urbanizzazione. L'agibilità degli edifici è subordinata alla realizzazione di tali adeguamenti e di tutte le opere di mitigazione ambientale eventualmente previste.

## **ART. 11 DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI.**

### **1. Dotazione di spazi pubblici negli interventi edilizi diretti.**

Nelle zone B1, B2, C1.1, C1.2 e C1.3 lotti inedificati, ogni intervento di nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione edilizia comportanti incremento della superficie complessiva (definita all'art. 2 del D.M. 10.05.77) superiore al 30% di quella esistente, aumento di unità immobiliari, con esclusione delle pertinenze non autonomamente utilizzabili nonché il cambio di destinazione d'uso "urbanisticamente rilevante" (ovvero quando esso implichi una variazione in incremento degli standard ex D.M. 2.4.1968 n°1444) anche parziale e senza opere, comporta l'individuazione di una superficie da destinare a parcheggio aperto al pubblico in prossimità dell'accesso pari almeno:

#### **1.1 insediamenti residenziali**

1 mq ogni 15 mc di volume come definito al precedente articolo 6d con minimo un posto auto;

#### **1.2 insediamenti industriali e artigianali**

- aree per opere di urbanizzazione primaria.  
parcheggi pubblici = 5% della Superficie fondiaria per lotti inedificati oppure 10% della nuova superficie coperta di progetto nel caso di edifici esistenti;
- aree per opere di urbanizzazione secondaria.  
verde pubblico = 5% della Superficie fondiaria per lotti inedificati riducibile fino al 2% mediante monetizzazione oppure 10% della superficie coperta di progetto riducibile fino al 4% mediante monetizzazione.

#### **1.3 insediamenti direzionali**

- aree per opere di urbanizzazione primaria.  
parcheggi pubblici = 40% della superficie di pavimento lorda ( art. 25 L.R. 61/85) di cui a parcheggio minimo 80%.
- aree per opere di urbanizzazione secondaria.  
verde pubblico = 40% della superficie lorda ( art. 25 L.R. 61/85) di pavimento.

#### 1.4 insediamenti commerciali

Nel caso di insediamenti commerciali ai sensi della L.R. n°37 del 09.08.99 si prevede:

- esercizi di vicinato (come definiti dall'art. 7 comma 1 lettera "a" L.R. n.37/99), aree a servizi pari a 0.8 mq/mq di superficie lorda di pavimento di cui aree a parcheggi:
  - per insediamenti in z.t.o. A 0.2 mq/mq di sup. pav.
  - per insediamenti in z.t.o. B, C 0.4 mq/mq di sup. pav.
  
- per medie strutture di vendita (come definite all'art. 14 comma 1° lettera "a" e "b" L.R. 37/99) dovrà essere reperita un'area a servizi pari a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento, un'area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita di cui a parcheggio effettivo una quantità non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita e comunque non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie con destinazione commerciale.

#### 1.5 insediamenti misti

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

Per **superficie lorda di pavimento** si intende la somma di tutte le superfici lorde di ciascun piano, ad esclusione dei piani interrati. Per i piani seminterrati la S.L.P. si determina suddividendo il volume emergente ex art. 6.d per la media delle altezze del piano di campagna, sia esso orizzontale o inclinato, relativamente ai punti esterni del perimetro del fabbricato.

Le definizioni di superficie di vendita, di area libera, di area a parcheggio effettivo e di superficie a destinazione commerciale, sono quelle contenute nella L.R. 37/99.

Le aree sopra individuate al precedente punto 1.1 a spazi pubblici sono assicurate mediante indicazione sui grafici di destinazione ad aree pubbliche o ad uso pubblico e concorrono al soddisfacimento dello standard richiesto dalla legge 122/89. Le stesse saranno eseguite a cura e spese dei richiedenti con atto d'obbligo registrato e trascritto per le aree a parcheggio con dimensione superiore ai mq 40.00.

Le aree sopra individuate ai precedenti punti 1.2, 1.3, 1.4 a spazi pubblici sono assicurate mediante vincolo di destinazione ad aree pubbliche o ad uso pubblico e non concorrono al soddisfacimento dello standard richiesto dalla legge 122/89. Le stesse saranno eseguite a cura e spese dei richiedenti, scomutate dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 86 della L.R. 61/85, sino al concorrimiento degli stessi.

Le aree per spazi pubblici esclusi i parcheggi, (a meno che sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento) possono essere monetizzabili a discrezione dell'Amministrazione Comunale, qualora complessivamente la loro superficie sia inferiore a 1000 mq.. Sopra tale limite è prevista la cessione obbligatoria. In deroga a quanto sopra sono altresì monetizzabili i parcheggi a servizio di lotti unifamiliari o bifamiliari nel caso sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento all'interno dell'area di proprietà, qualora l'assenso venga formulato dall'Amministrazione Comunale con apposita delibera.

## 2 Dotazione di spazi pubblici nelle zone soggette a intervento urbanistico preventivo

Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a Intervento Urbanistico Preventivo, salva diversa specificazione definita per singole zone, sono le seguenti:

### 2.1 insediamenti residenziali

- Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

strade	come da progetto
spazi di verde	mq 5.0 / 150 mc
parcheggi pubblici	mq 3.5 / 150 mc
Totale	mq 8.5 / 150 mc
  
- Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:

istruzione	mq 4.5 / 150 mc
attrezzature di interesse collettivo	mq 4.5 / 150 mc
aree per verde parco e sport	mq 5.0 / 150 mc
Totale	mq 14.0/ 150 mc

In aggiunta alle dotazioni minime di cui alle lettere a) e b) del precedente punto 2.1 dovranno essere reperiti specifici spazi attrezzati per il gioco e per il parco nella misura di almeno mq 3,00 per abitante da insediare. Qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo non consenta il reperimento di almeno mq 2.000 la dotazione aggiuntiva va monetizzata ed il Comune individua gli spazi corrispondenti tra quelli previsti dal Piano fissandone nel contempo i tempi di realizzazione.

### 2.2 insediamenti industriali e artigianali

- aree per opere di urbanizzazione primaria:

strade, marciapiedi, piste ciclabili	- come da progetto.
parcheggi pubblici e verde primario	- 10% della Superficie Territoriale.
- aree per opere di urbanizzazione secondaria:

verde pubblico e attrezz. di servizio interaziendale	- 10% della S.T. riducibile fino al 4% con monetizzazione.
--	--

### 2.3 insediamenti direzionali

- aree per opere di urbanizzazione primaria:

Strade, marciapiedi, piste ciclabili	- come da progetto.
parcheggi pubblici	- 50% della superficie di pavimento.
- aree per opere di urbanizzazione secondaria:

verde pubblico e attrezzature di servizio interaziendale	= 50% della superficie di pavimento.
--	--------------------------------------

### 2.4 insediamenti commerciali

- **insediamenti commerciali di vicinato**, aree destinate a servizio minimo 1 mq/mq di superficie di pavimento di cui a parcheggio minimo 0,5 mq/mq di superficie di pavimento;

- **insediamenti di medie strutture di vendita** sia lettera "a" che "b" art.14 comma 1° L.R. 37/99, aree destinate a servizio minimo 1 mq/mq di superficie di pavimento e area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui a parcheggio effettivo una quantità non inferiore a 0.70 mq/mq della superficie di vendita e comunque non inferiore a 0.50 mq/mq della superficie con destinazione commerciale;
- **insediamenti commerciali di grandi struttura di vendita** aree destinate a servizio minimo 1 mq/mq di superficie di pavimento e deve essere prevista un'area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui destinata a parcheggio effettivo minimo 1,30 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie a destinazione commerciale, inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio effettivo e stazionamento debbono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti, limitatamente a esercizi del settore alimentare.

## 2.5 insediamenti misti

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

## 2.6 superfici di riferimento

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma di tutte le superfici lorde di ciascun piano, ad esclusione dei piani interrati. Per i piani seminterrati la S.L.P. si determina suddividendo il volume emergente ex art. 6.d per la media delle altezze del piano di campagna, sia esso orizzontale o inclinato, relativamente ai punti esterni del perimetro del fabbricato.

Le definizioni di superficie di vendita, di area libera, di area a parcheggio effettivo e di superficie a destinazione commerciale, sono quelle contenute nella L.R. 37/99.

## 2.7 vincoli

Le aree a spazi pubblici sono assicurate mediante vincolo di destinazione sia di aree pubbliche sia di aree ad uso pubblico. In via alternativa, per gli insediamenti commerciali, nelle Z.T.O. A e B, tali rapporti sono osservati nei limiti de 40% anche mediante vincolo di destinazione di aree private limitrofe, anche esterne all'ambito.

## 2.8 monetizzazione

Le aree per gli spazi pubblici destinati all'urbanizzazione secondaria possono essere monetizzabili a discrezione dell'Amministrazione Comunale, qualora venga giudicata, con apposita delibera del Consiglio Comunale, inidonea la localizzazione dei servizi nell'ambito oggetto di Piano Urbanistico Attuativo. Se la superficie a spazi pubblici secondari è inferiore a mq. 2.000 la monetizzabilità della stessa è a discrezione del Piano Urbanistico Attuativo fatta salva la discrezionalità di accettazione dell'area da parte del Consiglio Comunale.

**3 Aree di urbanizzazione ex art.5 precedente P.R.G.**

E' ammesso adeguare gli spazi pubblici individuati a seguito dell'applicazione dell'art. 5 N.T.A. del precedente P.R.G. a condizione che gli stessi non siano stati formalmente ceduti o non risultino ultimate le opere con rilascio del certificato di abitabilità. L'adeguamento alle presenti norme può avvenire anche mediante la monetizzazione a discrezione dell'Amministrazione comunale dell'eventuale differenza tra le aree a servizi attualmente richieste e quelle precedentemente previste.

**ART. 12 PARCHEGGI PRIVATI.**

- 1) In tutti gli interventi di demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, aumento delle unità immobiliari, ad esclusione degli immobili rientranti nella perimetrazione delle zone territoriali omogenee di tipo A, con esclusione delle pertinenze non autonomamente utilizzabili, ampliamento e nuova costruzione è obbligatorio predisporre parcheggi privati ai sensi dell'art. 18 Legge 765/1967 e dell'art. 2 Legge 122/1989 nelle seguenti misure:
  - a) per i fabbricati residenziali, un posto auto coperto per appartamento anche monocamera e comunque non meno di mq. 15,00 per ogni 300,00 mc. di volume utile per frazione di volume si applica criterio proporzionale, con la precisazione che per gli immobili ricadenti in zona territoriale omogenea A il posto auto coperto non è obbligatorio.
    - a.1) nei P.U.A., prescrittivamente, ogni unità abitativa dovrà disporre, ai sensi della L.n.122/89 e del comma a) precedente, di un posto auto coperto nonché di un posto auto scoperto di dimensione minima m.2,50 x 5,00.
  - b) per attività artigianali, industriali, magazzini e simili mq. 30,00 per ogni 100,00 mq di superficie coperta fuori terra per frazione di superficie si applica criterio proporzionale;
  - c) per attività commerciali con superficie di vendita maggiore di 400,00 mq. : 30,00 mq. ogni 100,00 mq. di superficie utile di vendita per frazione di superficie si applica criterio proporzionale ;
  - d) per attività commerciali con superficie di vendita inferiore ai 400,00 mq. e per attività artigianali di servizio : 15,00 mq. ogni 100,00 mc. di volume utile di vendita o di attività per frazione di volume si applica criterio proporzionale;
  - e) per attività direzionali e simili : mq 15,00 ogni 100,00 mc. di volume utile per frazione di volume si applica criterio proporzionale;
  - f) per attività alberghiere, sanitarie e simili : un posto auto ogni camera e comunque non meno di 20,00 mq. ogni 100,00 mc. di volume utile per frazione di volume si applica criterio proporzionale;
  - g) per teatri, cinematografi, ristoranti e simili : 100,00 mq. ogni 100,00 mq. di superficie utile si applica criterio proporzionale;
- 2) Nelle aree suddette, oltre al posto macchina, è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio con l'esclusione delle rampe e corsie di accesso.
- 3) Le aree destinate a parcheggi – interne al lotto, coperte o scoperte, devono essere non inferiori ad 1 mq. ogni 10 mc. e vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune ed espressamente richiamata nella concessione edilizia.

**4)** Gli spazi a parcheggio relativi alle singole unità costituiscono pertinenza delle unità medesime così come individuate nella concessione edilizia.

## **PARTE II DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI SUL TERRITORIO. COORDINAMENTO URBANISTICO E MODALITA' DI INTERVENTO.**

### **ART. 13 DESTINAZIONI DI ZONA PREVISTE DAL P.R.G..**

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

#### **Zone residenziali :**

- "A" zone residenziali storiche o di identificazione culturale, sociale e funzionale delle aree centrali;
- "B1" zone residenziali di completamento intensive ;
- "B2" zone residenziali di completamento semintensive ;
- "B3" zone residenziali di riqualificazione ;
- "C1.1" zone residenziali di espansione parzialmente edificata;
- "C1.2" zone residenziali di espansione con edificazione rada ;
- "C1.3" zone residenziali di espansione con edificazione marginale;
- "C2.1" zone residenziali di espansione inedificate;
- "C2.2" zone residenziali e servizi di espansione inedificate;
- "C2.3" zone residenziali con edilizia convenzionata di espansione inedificate;
- "C2.C" zone residenziali di espansione già convenzionate (P.d.L. vigenti) ;

#### **Zone industriali artigianali :**

- "D1" zone industriali ed artigianali di completamento;
- "D1.1" zone industriali ed artigianali di mantenimento allo stato di fatto;
- "D2.C" zone per industriali ed artigianali confermate;
- "D3" centro organizzato con specifica normativa
- "D4" attrezzature ricettive con specifica normativa

#### **Zone rurali :**

- "E1.1" aree agricole collinari sommitali ad elevata copertura boschiva
- "E1.2" aree agricole collinari di versante boscate
- "E2" aree agricole di primaria importanza per la funzione agricola produttiva
  - "E2.a" ambito pedecollinare
  - "E2.b" ambito di villa Barbaro e settore Est
  - "E2.c" ambito campagna Madonna della Salute sud e Coste sud-ovest
  - "E2.d" ambito campagna Madonna della Salute ovest
  - "E2.e" ambito di interesse archeologico
- "E3" aree agricole caratterizzato da elevato frazionamento fondiario

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

**Zone a servizi:**

- "FA" aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura;
- "FB" aree per attrezzature di interesse comune;
- "FC" aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- "FD" aree di parcheggio.

## TITOLO I      ZONE RESIDENZIALI.

### ART. 14      NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI.

Tali zone sono destinate alle attività residenziali e alle attività complementari alla residenza individuate nelle attività terziarie commerciali, terziarie direzionali, ivi compresi servizi pubblici di interesse collettivo, artigianali di ridotte dimensioni che non arrechino disturbo alla residenza e attività ricettive di ristorazione.

Nelle Z.T.O. A, B, C1.1, C1.2 e C2 gli alloggi non possono avere superficie inferiore a mq 45; nelle zone C1.3 il taglio minimo di ciascun alloggio non potrà essere inferiore a mq 65.

In tutte le zone residenziali, in zona agricola e per gli alloggi nelle zone D dovranno prevedersi edifici almeno parzialmente con due piani fuori terra. Nelle zone residenziali dovrà essere rispettata la seguente proporzione:

$$\frac{\text{Superficie coperta di progetto}}{\text{Volume di progetto}} \leq 25\%$$

Per le attività commerciali come definite dalla L.R. 37/99 si precisa che:

- gli esercizi di vicinato sono ammessi nelle z.t.o. A-B-C1-C2
- le medie strutture di vendita sono ammesse limitatamente alla lettera "a" comma 1° art. 14 L.R. 37/99 in z.t.o. C1, C2 ed A, B fino ad un massimo di mq 500.

Sono escluse le seguenti destinazioni:

- depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e spazialmente integrati agli esercizi commerciali ammessi e che siano limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
- parcheggio e deposito anche all'aperto di automezzi pesanti superiori ai 35 quintali;
- esercizi di commercio all'ingrosso;
- attività industriali;
- attività artigianali di produzione di dimensioni superiori a 110 mq, con numero occupati maggiore di 3 e che producono emissioni nocive (compresi i livelli di rumorosità) che eccedono quelle ammesse per le zone residenziali e che creano inconvenienti e problematiche di tipo igienico-sanitarie per i residenti;
- caserme e istituti di pena;
- ospedali e case di cura;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- stalle, porcilaie, scuderie, allevamenti animali;
- in generale tutte le attività insalubri della classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'articolo 216 T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27/7/1934 n. 1265 ed eventuali modifiche ed integrazioni;
- i locali di spettacolo e di pubblico ritrovo quando determinano rumori molesti, particolarmente nelle ore notturne;
- ogni altra attività che a giudizio dell'amministrazione comunale risulti in contrasto con la finalità residenziale della zona.

Le attività complementari alla residenza, compreso il caso del cambio di destinazione d'uso riferita ad immobili esistenti, possono essere esercitate a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di spazi pubblici di urbanizzazione primaria secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni e a condizione

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

che non generino traffico che per tipo di mezzi e volume di spostamenti determini pericolo o disagio per la residenza circostante o risulti incompatibile con la viabilità di servizio, nei limiti del 50 % della capacità insediativa complessiva. Tale limite può essere riferito all'ambito dell'UMI individuata dal PRG (relativamente alle sole Zone A) quando questa interessa più edifici che appartengono alla stessa proprietà.

Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengono esercitate attività che risultano escluse ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possono conseguire le dotazioni di spazi pubblici di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come previsto per le attività produttive da bloccare.

Sono fatte salve le facoltà di intervento del Sindaco in materia di tutela della igiene pubblica, ivi compresa la facoltà di emettere motivata ordinanza di cessazione della attività.

E' ammessa la costruzione di locali interrati di pertinenza residenziale anche oltre il sedime dei fabbricati, purché non superiori al 50% della superficie coperta della parte abitativa ed integrati con i fabbricati esistenti.

Sulle tavole grafiche di P.R.G. in scala 1:2000 sono indicati i margini di mitigazione dei nuovi interventi insediativi verso zone aperte o storiche per i quali si prescrive uno studio che coerentemente con le caratteristiche paesaggistiche individui gli elementi di attenuazione, di volta in volta necessari, a contenere l'impatto ambientale.

Tra gli elementi di attenuazione si individuano:

- un corretto inserimento di macchie boscate;
- l'utilizzo di siepi campestri;
- l'alternanza tra edificato e macchie alberate;
- il contenimento delle altezze dei fabbricati.

## **CAPO I           ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "A".**

### **ART. 15       FINALITÀ NORMATIVE E IDENTIFICAZIONE.**

Alle parti del territorio comunale definite come centro storico e nucleo storico si applicano le norme dei seguenti articoli.

Tali norme sono indirizzate:

- alla salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto urbanistico, architettonico ed ambientale;
- alla salvaguardia funzionale relativa alle destinazioni d'uso;
- alla salvaguardia dei valori ambientali costituiti dai tessuti urbanistici, dagli stessi edifici e dalle aree scoperte;
- alla riqualificazione e rivalutazione del tessuto urbano e dell'insieme ambientale qualora compromessi e degradati.

Queste zone sono indicate nelle tavole di progetto in scala 1:5000 e 1:2000 e più in dettaglio nelle tavole 1:1000 nelle quali sono meglio specificate le sottodestinazioni urbanistiche delle aree e degli edifici. La cartografia 1:1000 costituisce parte integrante della cartografia di P.R.G..

Gli ambiti delle unità minime di intervento, così come quelli dei piani di recupero, hanno il significato e l'efficacia giuridica di quelli di cui ai 2° commi degli artt. 15 e 16 della L.R. 61/85.

Il perimetro del centro storico così come indicato nelle cartografie 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000 del P.R.G., coincide con le zone di degrado, ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

### **ART. 16       DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'articolo relativo alle Norme generali per le zone residenziali, con la precisazione che per gli edifici esistenti vale quanto previsto dal rispettivo grado di tutela. Gli interventi comportati cambio di destinazione d'uso da residenziale ad altro sono ammessi con intervento edilizio diretto a condizione sia mantenuta la permanenza almeno al 50% della destinazione d'uso residenziale preesistente con l'esclusione delle trasformazioni d'uso per attività ricettiva o di ristorazione.

### **ART. 17       ATTUAZIONE.**

1. Su queste parti del territorio comunale l'attuazione del P.R.G. avviene:
  - per intervento edilizio diretto con Autorizzazione e/o Concessione edilizia singola;
  - per concessione edilizia riferita all'unità minima di intervento (U.M.I.);
  - per Piano di Recupero di iniziativa privata;
  - per Piano di Recupero di iniziativa pubblica.
2. Con la Concessione edilizia singola e/o l'Autorizzazione, gli interventi ammessi sono quelli relativi ai fabbricati esistenti, qualora venga dimostrata la legittimità, con le seguenti specificazioni:
  - interventi di manutenzione ordinaria su tutti gli edifici o porzione degli stessi;
  - interventi di manutenzione straordinaria su tutti gli edifici o porzione degli stessi ad eccezione degli edifici soggetti a demolizione obbligatoria e a quelli soggetti a restauro;
  - interventi di restauro e risanamento conservativo su tutti gli edifici in relazione al diverso grado di protezione, con esclusione di quelli soggetti a demolizione obbligatoria;

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

- interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti in relazione al grado di protezione; in ogni caso l'intervento dovrà riguardare un intero edificio per tutto il suo fronte e la sua altezza e comunque, nel caso di fabbricati a schiera o a cortina, almeno una unità funzionale, anche nel caso in cui tale unità non venga individuata nella grafia delle tavole di progetto quale unità edilizia minima. Le demolizioni obbligatorie dovranno essere contenute nella c.e..
3. Con la Concessione edilizia riferita all'unità minima di intervento (U.M.I.), qualora venga dimostrata la legittimità, gli interventi ammessi sono i seguenti:
- a) per i fabbricati esistenti: tutti gli interventi edilizi relativi alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria, al restauro ed al risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia in relazione al diverso grado di protezione;
  - b) le nuove costruzioni e gli ampliamenti secondo i sedimi obbligatori contenuti nei grafici di progetto di P.R.G., con facoltà di riduzione o ampliamento delle dimensioni di base dei sedimi, per esigenze distributive interne o di insediamento planimetrico, pari a più o meno il 10% e comunque nel rispetto delle norme previste dal Codice Civile. Le altezze indicate nelle tavole di progetto del P.R.G. sono obbligatorie. E' possibile modificare l'altezza indicata per i fabbricati esistenti con l'esclusione degli edifici con grado di protezione 1, 2 e 3 solo nei casi in cui i fabbricati contigui e/o contermini risultino più alti o più bassi di cm. 50, in tal caso è possibile modificare l'altezza in allineamento con i fabbricati contigui. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono rilasciati contestualmente alla previsione di eventuali demolizioni obbligatorie.
  - c) nelle tavole di progetto del P.R.G. sono indicate le unità minime di intervento (U.M.I.). Gli ambiti sono obbligatori. E' possibile variare gli ambiti a seguito di documentata indagine con approvazione del nuovo ambito da parte del Consiglio Comunale. E' comunque ammessa l'esecuzione per stralci dell'intervento approvato. In tal caso, fermo restando l'obbligo dell'approvazione del progetto unitario, è ammesso il rilascio di tante Concessioni edilizie per quanti siano gli stralci richiesti.
  - d) Per ogni singola U.M.I. il P.R.G. prevede : le demolizioni obbligatorie , la sopraelevazione ammessa, salvo i casi di cui alla precedente lettera b), la quantità degli ampliamenti previsti e la nuova edificazione.

<b>Z.T.O. A1- CASTEL ZIGOT</b>					
U.M.I. N°	DEMOLIZIONI MC	SOPRAELEVAZI ONI MC	AMPLIAMENTO MC	NUOVA COSTRUZIONE	INDICE FONDIARIO
1	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
2	55 MC	_____	_____	200 MC	ESISTENTE + 145 MC
3	_____	_____	_____	150 MC	ESISTENTE + 150 MC
4	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
5	120 MC	_____	_____	_____	ESISTENTE -120 MC
6	_____	_____	_____	800 MC	800 MC
7	_____	_____	_____	800 MC	800 MC
8	_____	230 MC	230 MC	_____	ESISTENTE +460 MC
9	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
10	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
11	_____	_____	_____	800 MC	800 MC
12	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE

**COMUNE DI MASER**  
Norme Tecniche di Attuazione

13	70 MC	_____	_____	860 MC	790 MC
14	_____	_____	330 MC	_____	ESISTENTE + 330 MC
15	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE

PER I FABBRICATI ESISTENTI GLI INTERVENTI SONO AMMESSI IN FUNZIONE AL GRADO DI PROTEZIONE

<b>Z.T.O. A2- MULIPARTE</b>					
U.M.I. N°	DEMOLIZIONI MC	SOPRAELEVAZIONI MC	AMPLIAMENTO MC	NUOVA COSTRUZIONE	INDICE FONDIARIO
1	160 MC	_____	_____	_____	ESISTENTE -160 MC
2	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
3	60 MC	135 MC	_____	_____	ESISTENTE + 75 MC
4	45 MC	_____	_____	420 MC	ESISTENTE + 375 MC
5	_____	85 MC	_____	_____	ESISTENTE + 85 M C
6	170 MC	130 MC	_____	240 MC	ESISTENTE + 200 MC
7	_____	550 MC	_____	250 MC	ESISTENTE + 800 MC
8	_____	_____	_____	950 MC	ESISTENTE + 950 MC
9	90 MC	_____	120 MC	400 MC	ESISTENTE + 430 MC
10	_____	_____	_____	400 MC	ESISTENTE + 400 MC
11	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
12	_____	_____	_____	700 MC	700 MC
13	180 MC	_____	_____	730 MC	ESISTENTE + 550 MC
14	2380 MC	_____	_____	2450 MC	ESISTENTE + 70 MC
15	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
16	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
17	_____	_____	_____	740 MC	740 MC
18	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
19	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
20	60 MC	_____	_____	_____	ESISTENTE - 60 MC
21	450 MC	_____	_____	650 MC	ESISTENTE + 200 MC
22	260 MC	490 MC	_____	180 MC	ESISTENTE + 410 MC
23	120 MC	_____	_____	_____	ESISTENTE - 120 MC
24	260 MC	550 MC	_____	1510 MC	ESISTENTE + 1800 MC
25	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE

PER I FABBRICATI ESISTENTI GLI INTERVENTI SONO AMMESSI IN FUNZIONE AL GRADO DI PROTEZIONE

<b>Z.T.O. A3- CHIESA NUOVA</b>					
U.M.I. N°	DEMOLIZIONI MC	SOPRAELEVAZ. MC	AMPLIAMENTO MC	NUOVA COSTRUZIONE	INDICE FONDIARIO
1	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
2	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
3	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
4	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
5	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
6	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

7	_____	60 MC	_____	100 MC	ESISTENTE + 160 MC
8	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
9	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
10	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
11	95 MC	_____	_____	150 MC	ESISTENTE + 55 MC
12	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
13	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
14	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
15	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
16	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
17	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
18	300 MC	_____	50 MC	620 MC	ESISTENTE + 370 MC
19	230 MC	180 MC	_____	490 MC	ESISTENTE + 440 MC
20	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
21	_____	60 MC	_____	_____	ESISTENTE + 60 MC
22	23 MC	_____	_____	60 MC	ESISTENTE + 37 MC
23	_____	_____	_____	903 MC	903 MC
24	_____	_____	324 MC	_____	ESISTENTE +324 MC
25	_____	_____	_____	910 MC	910 MC
26	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
27	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
28	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
29	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
30	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
31	100 MC	_____	_____	100 MC	100 MC
32	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
33	280 MC	_____	_____	340 MC	ESISTENTE + 60 MC
34	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
35	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
36	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE

PER I FABBRICATI ESISTENTI GLI INTERVENTI SONO AMMESSI IN FUNZIONE AL GRADO DI PROTEZIONE

<b>Z.T.O. A4- MASER</b>					
U.M.I. N°	DEMOLIZIONI MC	SOPRAELEVAZ. MC	AMPLIAMENTO MC	NUOVA COSTRUZIONE	INDICE FONDIARIO
1	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
2	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
3	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
4	60 MC	_____	_____	140 MC	ESISTENTE + 80 MC
5	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
6	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
7	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
8	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
9	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
10	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
11	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
12	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

13	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
14	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
15	200 MC	_____	_____	250 MC	ESISTENTE + 50 MC
16	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
17	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
18	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
19	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
20	_____	_____	_____	290 MC	ESISTENTE + 290 MC
21	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
22	430 MC	_____	_____	550 MC	ESISTENTE + 120 MC
23	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
24	70 MC	_____	_____	250 MC	ESISTENTE + 180 MC
25	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
26	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
27	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
28	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
29	390 MC	_____	_____	500 MC	ESISTENTE + 110 MC
30	_____	_____	_____	910 MC	ESISTENTE + 910 MC
31	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
32	_____	_____	_____	200 mc	ESISTENTE + 200 MC
33	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
34	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
35	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
36	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
37	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
38	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
39	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
40	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
41	_____	_____	_____	1070 MC	ESISTENTE + 1070 MC
42	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
43	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
44	135 MC	_____	_____	150 MC	ESISTENTE + 15 MC
45	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
46	120 MC	_____	_____	330 MC	ESISTENTE + 210 MC
47	270 MC	_____	_____	810 MC	ESISTENTE + 540 MC
48	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
49	PIAZZA ROMA SUP. 5283 MQ (indice 1.20 mc/mq)				6339 mc
50	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
51	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
52	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
53	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
54	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
55	40 MC	_____	_____	100 MC	ESISTENTE + 60 MC
56	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
57	_____	_____	_____	_____	_____
58	4400 MC	_____	_____	5600 MC	ESISTENTE + 1200 MC
59	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

60	80 MC	_____	_____	_____	ESISTENTE - 80 MC
61	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
62	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
63	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
64	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
65	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
66	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
67	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
68	2580 MC	_____	_____	1780 MC	ESISTENTE - 800 MC
69	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
70	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
71	190 MC	_____	_____	680 MC	ESISTENTE + 490 MC
72	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
73	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
74	_____	_____	85 MC	_____	ESISTENTE + 85 MC
75	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
76	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
77	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
78	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
79	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
80	10150 MC	_____	_____	8000 MC	ESISTENTE - 2150 MC
81	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
82	1100 MC	_____	_____	1340 MC	ESISTENTE + 240 MC
83	_____	_____	_____	910 MC	ESISTENTE + 910 MC
84	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
85	180 MC	_____	_____	370 MC	ESISTENTE + 190 MC
86	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
87	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
88	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
89	775 MC	_____	_____	1040 MC	ESISTENTE + 265 MC
90	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
91	_____	_____	_____	2370 MC	2370 MC
92	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
93	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
94	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
95	450 MC	_____	_____	_____	0,00 MC
96	140 MC	MUNICIPIO	_____	_____	ESISTENTE - 140 MC
97	_____	_____	_____	720 MC	ESISTENTE + 720 MC
98	_____	_____	_____	2600 MC	2600 MC
99	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
100	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
101	PIAZZALE MUNICIPIO SUP. 1710,2 MQ				ESISTENTE
PER I FABBRICATI ESISTENTI GLI INTERVENTI SONO AMMESSI IN FUNZIONE AL GRADO DI PROTEZIONE					

Per l'U.M.I. n 57 si prescrive che il nuovo fabbricato dovrà essere costruito con diverse altezze del fronte in modo da apparire quale quinta di fabbricato in linea.

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

Z.T.O. A5- COSTE					
U.M.I. N°	DEMOLIZIONI MC	SOPRAELEVAZ. MC	AMPLIAMENTO MC	NUOVA COSTRUZIONE	INDICE FONDIARIO
1	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
2	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
3	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
4	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
5	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
6	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
7	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
8	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
9	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
10	55 MC	190 MC	_____	195 MC	ESISTENTE + 330 MC
11	30 MC	75 MC	_____	189 MC	ESISTENTE +234 MC
12	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
13	_____	_____	_____	980 MC	ESISTENTE + 980 MC
14	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
15	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
17	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
18	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
19	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
20	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
21	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
22	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
23	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
24	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
25	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
26	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
27	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
28	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
29	495 MC	750 MC	_____	_____	ESISTENTE + 255 MC
30	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
31	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
32	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
33	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
34	144 MC	_____	_____	_____	ESISTENTE – 144 MC
35	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
36	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
37	425 MC	490 MC	_____	_____	ESISTENTE + 65 MC
38	90 MC	_____	_____	560 MC	ESISTENTE + 470 MC
39	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
40	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
41	_____	_____	_____	230 MC	ESISTENTE + 230 MC
42	292 MC	_____	_____	1000 MC	ESISTENTE + 708 MC
43	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
44	950 MC	_____	_____	800 MC	ESISTENTE – 150 MC

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

45	_____	_____	_____	800 MC	800 MC
46	355 MC	_____	_____	800 MC	ESISTENTE + 445 MC
47	_____	_____	_____	800 MC	800 MC
48	105 MC	_____	_____	835 MC	ESISTENTE + 730 MC
49	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
50	50 MC	400 MC	_____	_____	ESISTENTE + 350 MC
51	_____	_____	_____	430 MC	430 MC
52	290 MC	_____	_____	430 MC	ESISTENTE + 140 MC
53	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
54	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
55	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
56	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
57	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
58	_____	_____	_____	1900 MC	1900 MC
59	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
60	4300 MC	_____	_____	2400 MC	ESISTENTE - 1900 MC
61	75 MC	145 MC	_____	_____	ESISTENTE + 70 MC
62	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
63	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
64	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
65	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
66	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
67	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
68	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
69	105 MC	_____	_____	265 MC	ESISTENTE + 160 MC
70	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
71	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
72	170 MC	_____	_____	1000 MC	ESISTENTE + 830 MC
73	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
74	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
75	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
76	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
77	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
78	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
79	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
80	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
81	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
82	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
83	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
84	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
85	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
86	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
87	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
88	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
89	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
90	60 MC	_____	_____	160 MC	ESISTENTE + 100 MC
91	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

92	30 MC	_____	_____	_____	ESISTENTE – 30 MC
93	320 MC	_____	_____	350 MC	ESISTENTE + 30 MC
94	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
95	80 MC	_____	_____	120 MC	ESISTENTE + 40 MC
96	_____	_____	_____	_____	0,00 MC
PER I FABBRICATI ESISTENTI GLI INTERVENTI SONO AMMESSI IN FUNZIONE AL GRADO DI PROTEZIONE					

Z.T.O. A6- CRESPIGNAGA					
U.M.I. N°	DEMOLIZIONI MC	SOPRAELEVAZ. MC	AMPLIAMENTO MC	NUOVA COSTRUZIONE	INDICE FONDIARIO
9	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
10	_____	_____	_____	3600 MC	3600 MC
PER I FABBRICATI ESISTENTI GLI INTERVENTI SONO AMMESSI IN FUNZIONE AL GRADO DI PROTEZIONE					

Per l'U.M.I. n 10 si prescrive che l'area a parcheggio sia eseguita contenendo il più possibile l'impatto ambientale prevedendo il mantenimento dei muretti di recinzione esistenti e l'area stessa non venga pavimentata con materiale impermeabile.

Z.T.O. A7- CASE QUERINI					
U.M.I. N°	DEMOLIZIONI MC	SOPRAELEVAZ. MC	AMPLIAMENTO MC	NUOVA COSTRUZIONE	INDICE FONDIARIO
1	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
2	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
3	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
4	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
5	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
6	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
7	180 MC	_____	_____	_____	ESISTENTE – 180 MC
8	40 MC	_____	_____	130 MC	ESISTENTE + 90 MC
9	120 MC	_____	_____	120 MC	ESISTENTE
10	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
11	445 MC	_____	_____	520 MC	ESISTENTE + 75 MC
12	125 MC	_____	_____	845 MC	ESISTENTE + 720 MC
13	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
14	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
15	450 MC	_____	_____	1520 MC	ESISTENTE + 1070 MC
16	190 MC	_____	_____	624 MC	ESISTENTE + 434 MC

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

17	_____	_____	_____	624 MC	624 MC
18	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
19	1780 MC	715 MC	_____	1220 MC	ESISTENTE + 155 MC
PER I FABBRICATI ESISTENTI GLI INTERVENTI SONO AMMESSI IN FUNZIONE AL GRADO DI PROTEZIONE					

Z.T.O. A8- MADONNA DELLA SALUTE					
U.M.I. N°	DEMOLIZIONI MC	SOPRAELEVAZI ONI MC	AMPLIAMENTO MC	NUOVA COSTRUZIONE	INDICE FONDARIO
1	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
2	_____	_____	_____	_____	ESISTENTE
3	75 MC	_____	_____	_____	ESISTENTE - 75 MC
4	_____	190 MC	290 MC	_____	ESISTENTE + 480 MC
5	60 MC	_____	_____	250 MC	ESISTENTE + 190 MC
PER I FABBRICATI ESISTENTI GLI INTERVENTI SONO AMMESSI IN FUNZIONE AL GRADO DI PROTEZIONE					

All'interno delle UMI sono indicate inoltre le opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie la cui realizzazione è obbligatoria. Il rilascio della concessione edilizia per l'intervento edificatorio è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione regolante la realizzazione delle opere di urbanizzazione contenute nell'UMI. Nel caso di U.M.I. con previsione di nuova edificazione compresa in ambiti soggetti a piano di recupero le concessione ad edificare riferite ad ogni singola U,M,I, in attuazione delle indicazioni contenute nelle tavole grafiche di P.R.G. sono subordinate alla sottoscrizione di apposita convenzione regolante la realizzazione delle opere di urbanizzazione contenute nell'ambito di piano di recupero.

e) con Piano di Recupero di iniziativa privata proponibile per l'intera estensione della Z.T.O. "A" e per le zone specificatamente individuate nel P.R.G. è possibile modificare le indicazioni previste nei grafici di progetto relativamente a:

- l'assetto organizzativo e distributivo viario mantenendo però obbligatorio la posizione di imbocco;
- la localizzazione delle aree a parcheggio;
- la localizzazione delle aree a verde per servizi;
- i sedimi dei nuovi fabbricati;
- i sedimi edificati soggetti a demolizione obbligatoria;
- le unità minime di intervento (U.M.I.).

Per ogni perimetro di P.di R. specificatamente individuato nelle tavole grafiche di P.R.G. sono fissate le quantità relative all'indice di edificazione territoriale e la dotazione di spazi pubblici secondo le seguenti tabelle:

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

<b>Z.T.O. A1- CASTEL ZIGOT</b>					
PIANO DI RECUPERO	SUPERFICIE	INDICE TERRITORIALE	ALTEZZA MASSIMA	VERDE 1° ATTREZZATO	PARCHEGGI
P1	2928 MQ	0,70 MC/MQ	6,5 ML	120 MQ	130 MQ
P2	3133 MQ	0,70 MC/MQ	6,5 ML	5 MQ/AB	5 MQ/AB

<b>Z.T.O. A2- MULIPARTE</b>					
PIANO DI RECUPERO	SUPERFICIE	INDICE TERRITORIALE	ALTEZZA MASSIMA	VERDE 1° ATTREZZATO	PARCHEGGI
P1	2014 MQ	1,92 MC/MQ	6,5 ML	5 MQ/AB	5 MQ/AB
P2	2131 MQ	1,8 MC/MQ	6,5 ML	5 MQ/AB	5 MQ/AB
P3	990 MQ	2,76 MC/MQ	7,5 ML	5 MQ/AB	5 MQ/AB
P4	3173 MQ	1,67 MC/MQ	6,5 ML	5 MQ/AB	5 MQ/AB

<b>Z.T.O. A3- CHIESA NUOVA</b>					
PIANO DI RECUPERO	SUPERFICIE	INDICE TERRITORIALE	ALTEZZA MASSIMA	VERDE 1° ATTREZZATO	PARCHEGGI
P1	1574 MQ	1,00 MC/MQ	6,5 ML	5 MQ/AB	90 MQ

<b>Z.T.O. A4- MASER</b>					
PIANO DI RECUPERO	SUPERFICIE	INDICE TERRITORIALE	ALTEZZA MASSIMA	VERDE 1° ATTREZZATO	PARCHEGGI
P1	6581 MQ	1,00 MC/MQ	7,00 ML	5 MQ/AB	900 MQ
P2	PIANO DI REC. INIZ. PUBBLICA (PIZZALE MUNICIPIO) SUPERFICIE 1710,2 MQ				
P3	PIANO DI REC. INIZ. PUBBLICA (PIAZZA ROMA SUPERFICIE ) 9776 MQ				
P5	3257 MQ	1.84 MC/MQ	8,50 ML	5 MQ/AB	350 MQ
P6	861 MQ	2,0 MC/MQ	9,5 ML	5 MQ/AB	5 MQ/AB
P7	2985 MQ	ESISTENTE	9,5 ML	5 MQ/AB	5 MQ/AB
P8	3850 MQ	1,5 MC/MQ	8,5 ML	PIANO DI REC. (MUNICIPIO)	
P9	2780 MQ	1,3 MC/MQ	6,5 ML	5 MQ/AB	5 MQ/AB
P10	690 MQ	ESISTENTE	7,00 ML	5 MQ/AB	5 MQ/AB

<b>Z.T.O. A5-COSTE</b>					
PIANO DI RECUPERO	SUPERFICIE	INDICE TERRITORIALE	ALTEZZA MASSIMA	VERDE 1° ATTREZZATO	PARCHEGGI
P1	2437,1 MQ	I. zto Fa art.45	7,00 ML	/	/

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

P2	/	/	/	/	/
P3	3907 MQ	1,4 MC/MQ	7,00 ML	5 MQ/AB	5 MQ/AB
P4	1206 MQ	2,5 MC/MQ	9,5 ML	/	70 MQ
P5	2238 MQ	1,0 MC/MQ x Sup. Fondiaria U.M.I. A5/95 (mq. 1458)	6,50 ML	/	5 MQ/AB

**Z.T.O. A6-CRESPIGNAGA**

PIANO DI RECUPERO	SUPERFICIE	INDICE TERRITORIALE	ALTEZZA MASSIMA	VERDE 1° ATTREZZATO MQ/ABITANTI	PARCHEGGI MQ/ABITANTI
P1	12952 MQ	0,30 MC/MQ	6,50 ML	5500 MQ	3150 MQ

**Z.T.O. A7- CASE QUERINI**

PIANO DI RECUPERO	SUPERFICIE	INDICE TERRITORIALE	ALTEZZA MASSIMA	VERDE 1° ATTREZZATO	PARCHEGGI
P1	4244 MQ	0,50 MC/MQ	6,5 ML	5 MQ/AB	5 MQ/AB
P2	14437 MQ	0,8 MC/MQ	7,5 ML (COLOMBAIA 11 ML)	5 MQ/AB	800 MQ

Per i piani di recupero esterni agli ambiti individuati nella cartografia di P.R.G. l'indice territoriale è pari al volume dei fabbricati esistenti aumentato dell'eventuale nuova volumetria attribuita alle singole UMI e dall'eventuale applicazione del successivo art.20, gli standard da reperire devono essere pari a quelli identificati per le singole UMI.

Per il piano di recupero P1-Crespignaga si prescrive che l'area a parcheggio sia eseguita contenendo il più possibile l'impatto ambientale prevedendo il mantenimento dei muretti di recinzione esistenti e l'area stessa non venga pavimentata con materiale impermeabile.

f) Con il Piano di Recupero di iniziativa pubblica, per gli ambiti individuati dal P.R.G. e per tutti gli ambiti che potranno essere identificati con apposita delibera di Consiglio Comunale, è possibile modificare le indicazioni di P.R.G. relativamente a:

- l'assetto organizzativo e distributivo viario;
- la localizzazione delle aree a parcheggio;
- la localizzazione delle aree per attrezzature e servizi;

nonché definire:

- i sedimi edificatori per i nuovi fabbricati;
- i limiti volumetrici per l'edificazione delle aree a servizi;
- gli ambiti e le unità minime di intervento (U.M.I.).

Per gli ambiti individuati dal P.R.G. si prescrive:

- **Ambito P2** interessa la sistemazione della **Piazza Municipio**. Con il Piano di Recupero di iniziativa pubblica è possibile modificare l'assetto viario esistente oltre che prevedere modifiche tra le destinazioni d'uso delle categorie di servizi quali, ad esempio tra area a parcheggio e viabilità, tra verde pubblico e viabilità, tra verde pubblico e parcheggio ecc. E' inoltre possibile riclassificare aree da verde privato ad area per servizi pubblici. Per l'intero ambito si fissa una edificabilità massima di mc 300 di strutture a servizio della pubblica utilità. Gli interventi devono essere rivolti alla riqualificazione urbana ed indirizzati alla valorizzazione ambientale rapportandosi con l'edificazione circostante. Il progetto di sistemazione della piazza già approvato ed in corso di realizzazione costituisce il riferimento di indirizzo per le future trasformazioni.
- **Ambito P3** interessa la sistemazione di **Piazza Roma**. Il P.R.G. individua tale area quale zona mista fra zona a servizi Fb, minimo 60%, e destinazione residenziale-commerciale-direzionale, massimo 40%, con le prescrizioni di seguito precisate. Con il piano di recupero di iniziativa pubblica e' possibile modificare l'assetto viario esistente e proposto nelle tavole 1:1000 del P.R.G. Il progetto vincitore del concorso d'idee indetto dall'amministrazione comunale costituisce l'indirizzo di riferimento per il progetto di intervento che comunque dovrà interessare l'intero ambito P3 individuato nelle tavole del P.R.G. in scala 1:1000. L'edificabilità e' così definita :
  - indice territoriale: 1.20 mc/mq per residenza-commercio-direzionale – perimetro U.M.I.;

- piano terra a destinazione d'uso commerciale e direzionale;
- piano primo a destinazione d'uso direzionale e residenziale;
- piano superiore e sottotetto a destinazione d'uso residenziale;
- altezza massima ml 9.00.

L'indice territoriale per l'ambito sottoposto a piano di recupero di iniziativa pubblica è fissato in 1,00 mc/mq.

Va rispettato il limite massimo di edificabilità individuato sulla tavola 13.A.4 ed il cono di visuale.

- **Ambito P5** interessa la sistemazione dell'**area posta a nord della Chiesa parrocchiale di Coste**. Attraverso il Piano di Recupero d'iniziativa pubblica o privata, è possibile l'edificazione residenziale di due blocchi edilizi, e la cubatura complessiva deriva dall'attribuzione di I.f. = 1 mc/mq esclusivamente alla Superficie fondiaria della U.M.I. A5/95 (pari a mq.1458), che pertanto riceverà tale potenzialità edificatoria solo attraverso l'attuazione del P.R. stesso. Le finalità di tale Piano consistono nel ridisegno funzionale della Fd/10 con nuovo accesso da nord-ovest, che dovrà servire anche per raggiungere i nuovi fabbricati previsti nella cartografia di PRG in scala 1:1000.

L'edificabilità sul P5 è così stabilita:

- indice territoriale: 1,00 mc/mq per residenza su perimetro U.M.I. A5/95 (mq.1458);
  - altezza massima ml.6,50
  - standard richiesti: 5 mq/ab. per parcheggi pubblici, da collegarsi alla Fd/10
- **Ambito P8** interessa la sistemazione della **sede Municipale**. Con il Piano di iniziativa pubblica è possibile modificare l'assetto viario ed il sistema degli accessi proposti nelle tavole 1/1000 del P.R.G. è inoltre possibile prevedere un incremento di volume pari al 20% del volume esistente edificabile anche in corpo autonomo.

## **ART. 18 INTERVENTI AMMISSIBILI SULL'ESISTENTE EDIFICATO.**

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

- Grado di protezione 1. Edifici di valore storico ed artistico di cui si prevede il restauro filologico.
- Grado di protezione 2. Edifici di valore storico e ambientale di cui si propone la conservazione.
- Grado di protezione 3. Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, degradati e/o parzialmente ristrutturati di cui si propone la salvaguardia ripropositiva delle facciate e la parziale ristrutturazione interna.
- Grado di protezione 4. Edifici degradati e/o parzialmente ristrutturati di cui si propone l'intera ristrutturazione interna e la salvaguardia di una o più facciate o porzioni di facciate.
- Grado di protezione 5. Edifici privi di valore storico di cui si propone la sola salvaguardia del sedime.
- Grado di protezione 6. Edifici del tipo indicato al punto precedente, ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano in cui risultano collocati, di cui si prevede la demolizione senza ricostruzione.

## **ART. 19 INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI IN RELAZIONE AL RISPETTIVO GRADO DI PROTEZIONE.**

- Edifici con grado di protezione 1. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro filologico.
- Edifici con grado di protezione 2. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (permessi solo la sostituzione dei solai, l'inserimento di impianti tecnologici e modifiche distributive).
- Edifici con grado di protezione 3. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e interventi di ristrutturazione edilizia con esclusione della totale demolizione interna. Va perseguita la salvaguardia anche ripropositiva di tutte le facciate. E' ammessa la demolizione delle superfacciate che alterano le caratteristiche storico-architettoniche dei fabbricati.
- Edifici con grado di protezione 4. Sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione 3 con possibilità di totale demolizione interna. Va perseguita la

salvaguardia anche ripropositiva delle facciate principali. E' ammessa sopraelevazione per adeguamenti igienico-sanitari purchè tale intervento non snaturi i contenuti architettonici del fabbricato e nel rispetto delle norme previste dal codice civile. E' ammessa la demolizione delle superfettazioni che alterano le caratteristiche storico-architettoniche dei fabbricati.

Edifici con grado di protezione 5. Sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione 4 oltre alla completa demolizione e ricostruzione con la riproposizione delle tipologie volumetriche e di sedime.

Edifici con grado di protezione 6. Edifici del tipo indicato al punto precedente, ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano, anche se in buone condizioni statiche, di cui si prevede la demolizione.

Nei grafici di progetto di P.R.G. sono indicati i sedimi dei fabbricati con caratteristiche di superfettazione accessoria di cui si prevede la demolizione obbligatoria. Tali demolizioni devono essere previste nei progetti di intervento che interessano i fabbricati principali e le relative Concessioni edilizie devono espressamente prevedere tempi e modalità per l'esecuzione delle stesse. In ogni caso, sui fabbricati individuati dalla classe 6 è possibile eseguire la sola manutenzione ordinaria.

## **ART. 20    NORME ATTUATIVE GENERALI.**

Il grado di protezione 1 è il grado superiore, il grado 6 è inferiore.

Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiore escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori.

I gradi di protezione inferiore ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore con la sola esclusione del grado 6 per il quale è obbligatoria la demolizione.

Le ricostruzioni successive a demolizioni e le nuove costruzioni dovranno avere altezze non maggiori a quelle degli edifici significativi contigui o distaccati dai fabbricati come prescrive l'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n°1444 e l'art. 23 della L.R. n°61/1985 e comunque non superiore a ml 9,80.

Le distanze degli interventi definiti puntualmente dal P.R.G. (art. 23 della L.R. n°61/1985 ultimo comma) si intendono determinate dal nuovo sedime definito nelle planimetrie alla scala 1:1000.

E' tuttavia consentita la costruzione in aderenza e in appoggio.

Sono ammesse distanze diverse in corrispondenza dei confini interni nei casi in cui si abbia l'attuazione di un intervento su U.M.I. o su un Piano Attuativo, a condizione che tale modifica alle distanze minime costituisca una soluzione igienicamente più razionale ed architettonicamente più corretta nel rispetto comunque delle norme previste dal codice civile. Gli ampliamenti ed i nuovi sedimi risultano definiti dalla planimetria di progetto alla scala 1:1000.

Per gli edifici con grado di protezione 3 è ammesso l'ampliamento anche se non indicato nelle tavole di P.R.G. per necessità igieniche-sanitarie o di razionalizzazione pari a mc. 50. Tale ampliamento dovrà rispettare i parametri delle distanze di cui al precedente art. 6 e costruttivi-edilizi di cui al presente articolo 20.

Per gli edifici con grado di protezione 4 è ammesso l'ampliamento una tantum igienico-sanitario di mc 50 aumentabile fino al 15% del volume preesistente nel rispetto dei parametri delle distanze di cui al precedente art. 8 e costruttivi-edilizi di cui al presente articolo 20.

Per gli edifici con grado di protezione 5 è ammesso l'ampliamento una tantum igienico-sanitario di mc 50 aumentabile fino al 20% del volume preesistente nel rispetto dei parametri delle distanze di cui al precedente art. 8 e costruttivi-edilizi di cui al presente articolo 20.

Le sopraelevazioni sono ammesse nei limiti massimi individuati dalle categorie tipologiche di appartenenza degli edifici, ad eccezione dei casi di sopraelevazione individuati nelle tavole di P.R.G..

Per gli edifici esistenti, a seguito di apposita deliberazione del C.C. e in base ad appropriati approfondimenti ed indagini storico-conoscitive, sopportate da relazione e rilievo accurato dello stato di fatto, è possibile modificare di un grado in più o in meno il livello di protezione per le classi 3-4-5.

Gli ampliamenti e le nuove edificazioni ammessi dovranno essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio o degli edifici contermini, risultando in armonia con la morfologia e l'insieme ambientale della zona. I materiali costruttivi, i particolari ed i dettagli adottati dovranno comporsi favorevolmente con i caratteri dei fabbricati preesistenti. Le coperture dovranno essere a due o quattro falde, con manto di copertura in coppi a canale . La pendenza di falda deve essere rapportata con quella del fabbricato principale o di quelli contermini, adottando uguale pendenza. Le pendenze ammesse possano variare da un minimo del 33% ad un massimo del 50%. Pendenze diverse sono ammesse solo a fronte di comprovata diversità degli edifici preesistenti adiacenti o contermini. Gli infissi dovranno essere in legno ed in particolare i fori finestra dovranno prevedere ante d'oscuro.

## **ART. 21 AREE SCOPERTE.**

### **1. Aree a verde privato**

In relazione ai caratteri delle aree scoperte, con l'esclusione degli ambiti su cui è prevista la facoltà di intervento tramite P.di R. o nel caso in cui fosse invocata tale possibilità, il P.R.G. nelle tavole di progetto 1:1000, attribuisce valore di aree a verde privato a tutte le aree scoperte

In queste aree sono ammesse le nuove edificazioni e gli ampliamenti individuati nella cartografia.

Sono consentiti:

- a) gli ampliamenti di cui al precedente art. 20;
- b) le strutture sportive ad uso privato prive di copertura (piscine, campi da tennis, ecc.);
- c) l'installazione di tende e capottine per le quali è ammesso il solo tessuto opportunamente trattato o plastificato; non sono permesse coperture rigide quali policarbonato, plexiglass, lastre di qualsiasi materiale, ecc.);
- d) le strutture di giardinaggio, di arredo (pergolati, caminetti, ecc.) e strutture accessorie fino alla concorrenza massima di mq 25,00 di superficie netta per unità secondo la tipologia di seguito illustrata, quelle sportive ad uso privato prive di copertura, la piantumazione di siepi ed essenze arboree rigorosamente autoctone appartenenti all'orizzonte vegetale del "piano basale" delle latifoglie eliofite con vegetazione sub-mediterranea e sub-montana con formazioni potenziali prevalentemente di latifoglie eliofile decidue, essenze vegetali consigliate:

Alberi: farnia, roverella, frassino, acero campestre, carpino bianco e nero, salice bianco, pioppo bianco e cipressino, orniello, faggio, olmo, acero riccio, ontano bianco e nero, tiglio, tilia, pioppo nero, bagolaro, ciliegio, gelso, platano.

Arbusti: ligostro, sambuco, evonimo, viburno, cantana, corniolo, salicene, s. viminalis, nocciolo, biancospino, sanguinella, acero frangola, nespolo, spin cervino, caprifoglio, gelso bianco e nero, rosa di macchia, pero selvatico, melo selvatico.

- e) le strutture di giardinaggio e strutture accessorie in legno fino alla concorrenza massima di mq 25,00 di superficie netta per unità secondo la tipologia di seguito illustrata;

#### **a) TIPOLOGIA STRUTTURE DI GIARDINAGGIO**

Si intendono strutture di giardinaggio i gazebo, i pergolati, se pertinenziali ad edifici residenziali, privi di qualsiasi elemento di copertura fissa e rigida, con struttura portante in legno o profilato metallico avente sezione massima di cm 12x12 (colonne) e cm 12x14 (travetti) atti a garantire il sostegno del solo peso proprio ed aventi le seguenti caratteristiche:

- assenza totale di copertura rigida di qualsiasi materiale (policarbonato, plexiglass, lastre di qualsiasi materiale, ondulato, lamiera, tavolate o manto di copertura, ecc.);
- sono ammesse le tende mobili, la rete antigrandine, graticcio, ecc. purchè finalizzate esclusivamente all'ombreggiatura;
- travetti con pendenza max 5%, posti a max mt. 2.50 da terra;

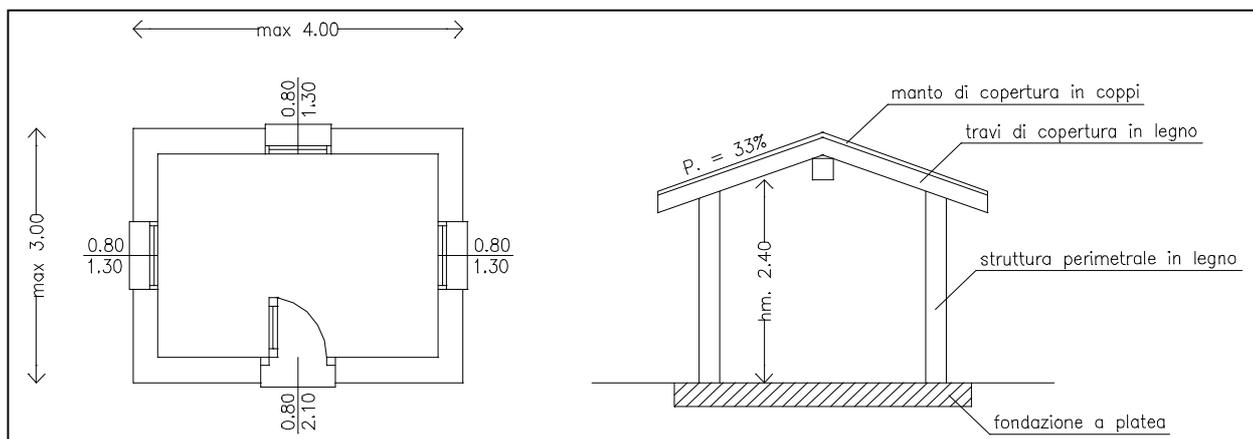
#### **b) TIPOLOGIA STRUTTURE ACCESSORIE IN LEGNO**

Si intendono le casette che si collocano in giardino ed in generale nelle aree scoperte per: il gioco dei bambini, il ricovero di attrezzatura minuta, il riparo della legna. Possono essere installate purchè rispettino le seguenti caratteristiche:

- dimensioni massime in pianta mt 3,00 x 4,00 (dimensioni maggiori comportano la connotazione di edificio, con rispetto dei relativi parametri);
- I fori porta e finestra potranno essere su qualsiasi parete;
- sporto laterale: max cm 50;
- h. max colmo: ml 3,00.
- h. max media: ml 2,40.

Tali strutture accessorie non rivestono carattere di volume edilizio pertanto non potranno mai essere accorpabili, trasformabili o sanabili ed utilizzabili ai fini residenziali.

Anche se non espressamente specificato, le strutture di cui al presente articolo sono consentite in tutte le zone territoriali omogenee.



Qualsiasi intervento all'interno di dette aree deve essere preceduto da un progetto contenente il rilievo dello stato di fatto vegetazionale, le opere di giardinaggio, i percorsi, i camminamenti ed ogni altro elemento costituente l'insieme.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria delle essenze vegetazionali esistenti, opere di giardinaggio e di arredo come da art. 21 punto 1.

## 2. Aree di pregio storico-monumentale (ambiti L. 1089/39 – ora D.Lgs. 490/99).

Possono ricadere in Z.T.O. A. o altra zona.

In queste aree non sono ammesse nuove costruzioni. L'utilizzazione consentita è di solo giardinaggio con l'esclusione di qualsiasi attrezzatura fissa. Per procedere alla sistemazione di tali aree è obbligatorio predisporre un progetto da sottoporre a parere della Commissione edilizia in cui siano individuate le macchie arborate, le siepi, i percorsi ed i

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

camminamenti; nonchè l'indicazione del tipo di materiali impiegati, le aiuole e quant'altro prevedibile in questi casi.

**3. Aree di rispetto e tutela ambientale (ambiti dei fabbricati segnalati nell'elenco ville venete).**

Possono ricadere in Z.T.O. A. o altra zona.

In queste aree non sono ammesse nuove edificazioni.

Sono consentite strutture di giardinaggio e di arredo (pergolati, caminetti, berceaux, barbecue, ecc.) e la costruzione di strutture accessorie come al punto 1 del presente articolo, piantumazioni di siepi ed essenze arboree rigorosamente autoctone.

**4. Aree di valore vegetazionale.**

Possono ricadere in Z.T.O. A o altra zona.

In queste aree non sono ammesse nuove edificazioni.

Qualsiasi intervento all'interno di dette aree deve essere preceduto da un progetto contenente il rilievo dello stato di fatto vegetazionale, le opere di giardinaggio, i percorsi, i camminamenti

ed ogni altro elemento costituente l'insieme.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria delle essenze vegetazionali esistenti, opere di giardinaggio e di arredo come da art. 21 punto 1.

**ART. 22 VIABILITÀ NELLE ZONE "A".**

Nelle tavole di progetto di P.R.G. in scala 1:1000 e per le zone significative 1:2000 sono indicate:

1. Le sistemazioni viarie e la nuova viabilità pubblica. Il P.R.G. identifica la nuova viabilità pubblica di servizio alla residenza e le rettifiche viarie necessarie per eliminare strettoie e pericolosità. Tali indicazioni hanno valore prescrittivo e possono essere modificate solo tramite Piano di Recupero di iniziativa pubblica esteso all'intero centro.
2. La viabilità privata e gli accessi carrai. Le tavole di progetto di P.R.G. 1:1000 identificano gli accessi carrai e la viabilità privata. Tali indicazioni hanno valore prescrittivo e possono essere modificate con progetto unitario di comparto o P.di R..
3. I portici e i passaggi coperti. Nelle tavole di P.R.G. sono specificati i portici e i passaggi coperti di uso pubblico esistenti e di progetto. Tali indicazioni sono prescrittive e possono essere modificate solo con P.di R.
4. I percorsi pedonali pubblici. Nelle tavole di progetto di P.R.G. sono indicati i percorsi pedonali pubblici. Tali indicazioni sono prescrittive e possono essere modificate solo tramite P.di R..

## **ART. 23 ORNATO.**

### **1. Muri ed elementi lineari da salvaguardare o costruire.**

Nelle tavole di progetto 1:1000 e per le zone significative alla scala 1:2000, sono cartografati i muri di recinzione esistenti di notevole pregio ambientale di cui si prevede il solo restauro conservativo con materiali e tecniche simili a quelli originari. Per le parti di recinzione previste di ricostruzione o nuova costruzione è obbligatorio il paramento esterno in sassi e mattoni pieni a vista. E' inoltre possibile derogare l'altezza massima prevista dal R.E. per adeguare il nuovo muro o la recinzione a quello/a preesistente, adiacente o contermina.

### **2. Elementi vegetazionali.**

Nelle tavole di P.R.G. sono identificati gli insiemi vegetazionali costituiti da siepi e filari notevoli o da essenze ad alto fusto di cui interessa la conservazione. I progetti di intervento edilizio devono, a seconda delle varie metodologie di intervento, prevedere il mantenimento delle essenze ricadenti nell'ambito ovvero prevederne il potenziamento.

## **ART. 24 FABBRICATI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE ESTERNI ALLE Z.T.O. "A" ED ALLE Z.T.O. "E" AGRICOLE.**

Il P.R.G. identifica fabbricati di valore storico ambientale isolati esterni alle Z.T.O. "A" storica e Z.T.O. "E" agricole. Per tali fabbricati gli interventi ammessi, con concessione edilizia diretta, sono definiti dal grado di protezione sulla base dei contenuti e delle modalità di cui ai precedenti articoli 18 e 19. Le aree di pertinenza identificate in cartografia sono inedificabili, salvo gli interventi ammessi in relazione al grado di tutela. Tali ambiti sono costituiti da aree di pertinenza funzionale e formale all'edificio compresi gli elementi naturali (alberi, siepi, carrarecce, sentieri, muri di cinta, ecc.) che concorrono alla formazione dell'unità ambientale dell'immobile. Di conseguenza le modalità di intervento si applicano anche a questi elementi. Per i fabbricati accessori e pertinenziali se non tutelati ricadenti negli ambiti di tutela è obbligatoria la ricomposizione anche tramite demolizione e ricostruzione su sedimi la cui localizzazione sia conseguenza di riordino ambientale dell'intero ambito di tutela

**CAPO II      ZONE      TERRITORIALI      OMOGENEE      RESIDENZIALI      DI  
COMPLETAMENTO.**

**ART. 25      ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO “B1” INTENSIVE E “B2”  
SEMINTENSIVE.**

**1 - Individuazione**

Comprendono le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate di recente formazione la cui superficie coperta degli edifici risulta non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona la densità territoriale non inferiore a 1,5 mc/mq .

**2 - Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 14 relativo alle norme generali per le zone residenziali.

**3 - Tipologie d'intervento**

3.1 In queste zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

3.2 Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 9 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente a condizione che l'intervento non comporti cambio di dest. d'uso per una volumetria superiore al 50% di quella originaria.

3.3 Per i fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione della presente Variante al P.R.G. ed edificati con concessione edilizia od autorizzazione da almeno 5 anni che hanno saturato l'indice edificatorio, è comunque ammesso l'ampliamento nei seguenti limiti :

- a) per edifici uni-bifamiliari isolati e a schiera è concesso per una sola volta un ampliamento massimo fino a 50 mc di volume per alloggio fino ad un massimo complessivo di 350 mc non cumulabile al fine della creazione di nuove unità indipendenti ;
- b) per edifici plurifamiliari fino a 20 mc di volume per alloggio fino ad un massimo complessivo di 350 mc non cumulabile al fine della creazione di nuove unità indipendenti.

#### **4 - Parametri urbanistici**

in queste zone si applicano i seguenti indici :

a) zone "B1"

- indice fondiario i.f. = 1,5 mc/mq
- altezza massima = 9,00 ml
- distanze = art. 8 N.T.A.

b) zone "B2"

- indice fondiario i.f. = 1,2 mc/mq
- altezza massima = 7,80 ml
- distanze = art. 8 N.T.A.

### **ART. 26 ZONE RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE "B3".**

#### **1 - Individuazione**

Comprendono le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate, per il quale il P.R.G. prevede la riqualificazione edilizia ed urbanistica mediante la ristrutturazione singola o d'insieme degli edifici esistenti, il trasferimento delle attività produttive ivi insediate con recupero di spazi pubblici a servizio della residenza e di riorganizzazione della viabilità e dell'arredo urbano.

Tale riqualificazione si attua attraverso:

- a) il riordino degli insediamenti esistenti ed il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urb. primarie, secondarie e dell'arredo urbano;
- b) il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana anche mediante il completamento dell'edificato.

Le zone residenziali di riqualificazione "B3" sono dichiarate dal presente P.R.G. zone di degrado.

#### **2 - Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 14 relativo alle norme generali per le zone residenziali.

#### **3 - Tipologie d'intervento**

In queste zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto e/o piano urbanistico attuativo. Mediante intervento di edilizia diretta sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo con mantenimento della destinazione d'uso attuale qualora sia residenziale.

Mediante piano urbanistico attuativo: piano di recupero o programma integrato sono ammessi la ristrutturazione edilizia, la demolizione con ricostruzione e la ristrutturazione urbanistica nel rispetto degli indici di zona.

L'ambito di intervento individuato ai sensi degli artt.15 e 18 della L.R. 61 del 27.6.85 dovrà essere esteso fino a garantire le indispensabili opere di urbanizzazione : dovrà quindi essere garantita l'esecuzione delle opere funzionali all'intero intervento.

Nei grafici di P.R.G. possono essere contenute indicazioni interne alla Z.T.O. relativamente a tracciati viari ed indicazioni di aree a standard. Tali indicazioni non hanno valore prescrittivo ma solo orientativo, possono essere modificate con P.di R. purchè opportunamente motivate da miglioramento di assetto complessivo della zona o in conseguenza a particolari configurazioni degli ambiti.

#### **4 - Parametri urbanistici**

In queste zone si applicano i seguenti indici :

##### Zona "B3.1" Coste (Tav 13.3.2)

- indice territoriale i.t. = 1,5 mc/mq
- altezza massima = 8,50 ml
- verde primario = 5,00 mq/abitante
- parcheggi = 8,00 mq/abitante

##### Zona "B3.2" Coste (Tav 13.3.2)

- indice territoriale i.t. = volume esistente
- altezza massima = 6,50 ml
- verde primario = 5,00 mq/abitante
- parcheggi = 5,00 mq/abitante

##### Zona "B3.3" Maser (Tav 13.3.3)

- indice territoriale i.t. = 0,6 volume esistente
- altezza massima = 6,50 ml
- verde primario = 5,00 mq/abitante
- parcheggi = 5,00 mq/abitante

##### Zona "B3.4" Maser (Tav 13.3.3)

- indice territoriale i.t. = 1,5 mc/mq
- altezza massima = 7,80 ml

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

- verde primario = 5.00 mq/abitante
- parcheggi = 5,00 mq/abitante
- verde secondario = 20.00 mq/abitante

Zona "B3.5" Maser (Tav 13.3.3)

- indice territoriale i.t. = 1,5 mc/mq
- altezza massima = 7,80 ml
- verde primario = 5,00 mq/abitante
- parcheggi = 5,00 mq/abitante

Zona "B3.6" Maser (Tav 13.3.3)

- indice territoriale i.t. = volume esistente + 30%
- altezza massima = 9,50 ml
- verde primario/secondario = 15% s.t.
- parcheggi = 5,00 mq/abitante o standard commerciale-direzionale art.11

Zona "B3.7" Crespignaga (Tav 13.3.5)

- indice territoriale i.t. = 1,2 mc/mq
- altezza massima = 7,80 ml
- verde primario = 10,00 mq/abitante
- parcheggi = 10,00 mq/abitante

Zona "B3.8" Madonna della Salute (Tav 13.3.9)

- indice territoriale i.t. = volume esistente
- altezza massima = 6.50 ml
- verde primario = 5.00 mq/abitante
- parcheggi = 5.00 mq/abitante

Per le distanze in tutte le zone valgono le norme di cui al precedente art. 8 N.T.A.

**ART. 27    ZONE RESIDENZIALI    DI ESPANSIONE CON EDIFICAZIONE PREESISTENTE "C1.1" E "C1.2"**

**1 - Individuazione**

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

**2 - Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 14 relativo alle norme generali per le zone residenziali.

**3 - Tipologie d'intervento**

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

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

Per i fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione della presente Variante al P.R.G. ed edificati con concessione edilizia od autorizzazione da almeno 5 anni che hanno saturato l'indice edificatorio, è comunque ammesso l'ampliamento nei seguenti limiti :

a) per edifici uni-bifamiliari isolati e a schiera è concesso per una sola volta un ampliamento massimo fino a 50 mc di volume per alloggio fino ad un massimo complessivo di 350 mc non cumulabile al fine della creazione di nuove unità indipendenti:

b) per edifici plurifamiliari fino a 20 mc di volume per alloggio fino ad un massimo complessivo di 350 mc non cumulabile al fine della creazione di nuove unità indipendenti.

Per la nuova edificazione nei lotti liberi ed il completamento di quelli già parzialmente costruiti, viene fissato l'indice di utilizzazione fondiaria.

Il P.R.G. identifica con apposita simbologia le aree per le quali è previsto l'attuazione con concessione edilizia convenzionata previa redazione di apposito progetto unitario convenzionato di coordinamento. Tali zone sono dichiarate di degrado

L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle Zone "C1" o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ha la facoltà di subordinare il rilascio di ulteriori atti amministrativi concessori o autorizzativi alla realizzazione delle dotazioni mancanti, a spese dei titolari delle proprietà direttamente interessate.

**4 - Parametri urbanistici**

Zone territoriali omogenee C1.1:

- indice di densità fondiaria: 1,10 mc./mq.;

- altezza massima: 9,00 ml.;
- distanze : art. 8 N.T.A.

Zone territoriali omogenee C1.2:

- indice di densità fondiaria: 1,00 mc./mq.;
- altezza massima: 7,80 ml.;
- distanze: art. 8 N.T.A.

## **ART. 28    ZONE RESIDENZIALI CON EDIFICAZIONE PREESISTENTE E LOCALIZZATE AI MARGINI DEGLI AGGREGATI RESIDENZIALI, DI TIPO "C1.3".**

### **1 - Individuazione**

Comprendono le parti del territorio parzialmente edificate e site ai margini degli aggregati residenziali o, in taluni casi, addirittura in zona agricola.

Nella maggioranza dei casi rappresentano fenomeni di urbanizzazione nastriforme lungo gli assi stradali di maggiore importanza. Brani urbanistici largamente dipendenti dal frazionamento fondiario che nulla hanno di caratteristico delle zone agricole e che vanno disciplinati affinché venga a cessare la situazione di paralisi normativa e di blocco urbanistico in cui si trovano.

All'interno di queste zone, gli interventi dovranno essere finalizzati: al risanamento delle condizioni di degrado urbanistico ed edilizio, all'adeguamento igienico-sanitario degli edifici ed al riordino funzionale e strutturale.

### **2 - Destinazione d'uso**

Premesso che l'azione amministrativa si intende finalizzata al blocco ed al riordino di tali fenomeni di abusivismo e di deregolamentazione, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali di cui all'art.14, con attenzione all'adeguamento funzionale delle unità abitative. Si prevede, altresì, la localizzazione di attività commerciali e di servizio, tipiche delle zone residenziali.

Data la loro prevalente localizzazione nelle zone periurbane e rurali, per tali aree si fa esclusione di ogni altro tipo di insediamento, potenziale causa di inquinamento e di degradazione ambientale.

### **3 - Tipologie d'intervento**

In queste zone il P.R.G. si attua mediante Intervento Edilizio Diretto relativamente ai lotti ancora in condizioni di edificabilità, nonché agli edifici suscettibili di ampliamento, ristrutturazione o demolizione con ricostruzione.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia. Per ogni unità immobiliare residenziale con relative pertinenze viene concesso per una sola volta un ampliamento fino al 20% del proprio volume, qualora l'ampliamento così ottenuto sia inferiore ai 150 mc. è concesso comunque il raggiungimento di tale limite. Tali ampliamenti dovranno rispettare i parametri edilizi e distanze di cui all'art. 8.

Il P.R.G. identifica all'interno di tali zone alcune aree da assoggettarsi a "progetto unitario convenzionato di coordinamento" riconoscendone alle stesse valore di zone di degrado. Con piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica lo strumento di riferimento sarà il piano di recupero di iniziativa pubblica.

L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle Zone "C1.3" o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ha la facoltà di subordinare il rilascio di ulteriori atti amministrativi concessori o autorizzativi alla realizzazione delle dotazioni mancanti, a spese dei titolari delle proprietà direttamente interessate.

### **4 - Accessi e viabilità**

Al fine di salvaguardare l'estendersi dell'edificazione nastriforme lungo gli assi stradali, nonché di impedire una eccessiva e pericolosa frammistione di traffico sulle sedi stradali di scorrimento e di collegamento, il P.R.G. identifica con apposita grafia, i lotti ineditati corrispondenti all'assetto di proprietà alla data di adozione della presente variante, indicando l'indice di densità fondiaria pari ad 1,00 mc/mq fino ad un massimo di 500 mc. per i lotti tipo "A" e 800 mc. per i lotti tipo "B". Identifica inoltre gli accessi esistenti, i nuovi accessi e gli arretramenti obbligatori per il ricavo dei posti auto esterni.

L'edificabilità è ammessa solo in presenza di un accesso esistente alla data di adozione della presente variante. Nello specifico, al fine di ottenere il Permesso di Costruire sui lotti A e B di nuova formazione, dovrà darsi dimostrazione di almeno una delle seguenti condizioni:

1. esistenza di accesso veicolare alla data di adozione del presente P.R.G.;
2. possibilità di accesso al lotto mediante ampliamento di accesso limitrofo;
3. creazione di nuovo accesso a servizio di più lotti di nuova formazione A o B, per almeno due unità residenziali.

Con apposito P. di R. di iniziativa pubblica o privata, previa dichiarazione di zona di degrado, è possibile modificare lo schema degli accessi, i posti auto nonché il taglio dei lotti inedificati purché tale piano sia esteso all'intero ambito di zona identificato dal P.R.G..

## **5 - Parametri urbanistici**

Per la parte edificata:

- indice di densità fondiaria: pari ad esistente +20% ;
- altezza massima: 6,50 ml.;
- distanza: art. 8 N.T.A.

per i lotti inedificati ed individuati:

Tipo "A"

- indice di densità fondiaria: 1,00 mc./mq. max 500 mc
- altezza massima: 6,50 ml..
- distanza: art. 8 N.T.A.

Tipo "B"

- indice di densità fondiaria: 1,00 mc./mq. max 800 mc
- altezza massima: 6,50 ml..
- distanza: art. 8 N.T.A.

## **CAPO III ZONE TERRITORIALI OMOGENEE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.**

### **ART. 29 ZONE DI ESPANSIONE INEDIFICATE A DEST. RESIDENZIALE DI TIPO "C2.1".**

#### **1 - Individuazione**

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale .

#### **2 - Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 14 relativo alle norme generali per le zone residenziali.

Le destinazioni diverse dalla residenza previste dall'art. 14 delle presenti norme, sono comunque ammesse nelle zone di nuova edificazione del limite del 20% della capacità insediativa dell'area, fatto salvo quanto puntualmente indicato.

#### **3 - Tipologie d'intervento**

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

La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista dallo Strumento Urbanistico Attuativo deve rispettare i limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigenti nonché quanto previsto all'art. 11 delle presenti N.T.A.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati, deve essere rispettata la disposizione di cui all'art.12 delle presenti N.T.A.

Nei grafici di P.R.G. possono essere contenute indicazioni interne alla z.t.o. relativamente a tracciati viari e indicazioni di aree a standard. Tali indicazioni non hanno valore prescrittivo ma solo orientativo possono essere modificate purché opportunamente motivate da miglioramento di assetto complessivo della zona o in conseguenza a particolari configurazioni degli ambiti.

Tra gli elaborati obbligatori per la redazione del Piano Urbanistico Attuativo deve essere espressamente redatto, con valore vincolante, il planivolumetrico organizzativo delle altezze massime e dei volumi per l'intero intervento.

#### **4 - Parametri urbanistici**

Zone territoriali omogenee C2.1:

- densità territoriale: Massima pari a 1,00 mc/mq, minima pari al 75% della massima;
- altezza massima: 7,50 ml;
- distacchi tra i fabbricati e distanze: valgono le norme di cui all'art.8 delle presenti N.T.A.;
- standard: valgono le norme di cui all'art. 11 punto 2 delle presenti N.T.A..

## **ART. 30    ZONE DI ESPANSIONE INEDIFICATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI DI TIPO “C2.2”.**

### **1 - Individuazione**

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale ed a spazi pubblici per servizi della residenza.

### **2 - Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. 14 per le porzioni residenziali.

Per gli spazi pubblici a servizio della residenza le destinazioni previste sono quelle relative alle zone Fa - Fb – Fc di cui al successivo articolo 36.

Le destinazioni diverse dalla residenza previste dall'art. 14 delle presenti norme, sono comunque ammesse nelle zone di nuova edificazione del limite del 20% della capacità insediativa dell'area, fatto salvo quanto puntualmente indicato.

### **3 - Tipologie d'intervento**

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso il Piano urbanistico attuativo. Sono da osservarsi con le seguenti modalità:

1. viene prescritto un indice di edificabilità territoriale applicabile all'intero ambito di Piano;
2. la dotazione di spazi pubblici da soddisfare relativa alla capacità insediativa prevista nel Piano Urbanistico Attuativo è riferita alla sola quota per l'urbanizzazione primaria e stabilita in mq/ab. 5,00 per verde primario e mq/ab. 3,50 per parcheggio;
3. è prescritta inoltre la cessione di una quota parte dell'area, destinata a soddisfare il fabbisogno di spazi pubblici per servizi alla residenza (Z.T.O. Fa, Fb e Fc). La delimitazione dell'area da cedere e la specifica categoria di appartenenza dell'area a servizi, nonché se necessario il tipo di servizio o attrezzatura, se non precisato nei grafici di P.R.G., viene eseguita in sede di Piano urbanistico Attuativo, oppure a seguito di progetto esecutivo delle opere redatto dal Comune. La cessione viene effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'art.86 della L.R. 61/85, fino al concorrimiento degli stessi.
4. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati, deve essere rispettata la disposizione di cui all'art.12 delle presenti N.T.A.

Nei grafici di P.R.G. possono essere contenute indicazioni interne alla z.t.o. relativamente a tracciati viari e indicazioni di aree a standard. Tali indicazioni non hanno valore prescrittivo ma solo orientativo possono essere modificate purché opportunamente motivate da miglioramento di assetto complessivo della zona o in conseguenza a particolari configurazioni degli ambiti.

Tra gli elaborati obbligatori per la relazione del Piano Urbanistico Attuativo deve essere espressamente redatto, con valore vincolante, il planivolumetrico organizzativo delle altezze massime e dei volumi per l'intero intervento.

#### **4 - Parametri urbanistici**

- Densità territoriale: massima pari a 1,00 mc/mq, minima pari al 75% della massima;
- altezza massima: 7,50 ml;
- distacchi tra fabbricati e distanze: valgono le norme di cui all'art. 8 delle presenti N.T.A.;
- superficie da destinare a spazi pubblici per servizi alla residenza: vedi normativa specifica delle singole zone.

Gli indici da applicare nelle aree utilizzate per servizi pubblici sono quelli dell'art. 44 a seconda dei diversi tipi di servizio.

#### **5 - Normative specifiche dei singoli ambiti**

Z.T.O. C2.2-1 Area Muliparte Bordeloc

Il P.R.G. per quest'ambito individua la posizione dell'area a servizi obbligatoriamente posta a nord dell'ambito stesso in adiacenza a via Cornuda. Tale area è destinata a soddisfare la necessità di spazi per le feste frazionali ed è quindi classificata nella categoria "c – area attrezzata a parco-gioco-sport" soggetta alla normativa art.45 punto 3.2 delle presenti norme. In caso di inerzia dei proprietari è ammesso l'intervento pubblico finalizzato al reperimento dell'area a servizi tramite Piano Particolareggiato. Lo schema viario di distribuzione contenuto nelle tavole di P.R.G. è vincolante. La quota di verde secondario è pari al 35% della superficie territoriale. Con il P. di L. devono inoltre essere reperite le aree di urbanizzazione primaria. Trattandosi di zona residenziale di nuova formazione che il presente Piano conferma rispetto al P.R.G. vigente con modificazione del perimetro per inglobamento di una porzione precedentemente classificata di completamento sono da considerarsi più restrittive le norme contenute nel presente P.R.G..

Z.T.O. C2.2-2 Area Coste Via Bassanese

Il P.R.G. per quest'ambito prescrive quali obbligatori la posizione della viabilità di accesso da Via Bassanese e la localizzazione dell'area a servizi da destinarsi a z.t.o. Fc per "parco-gioco e sport" nella percentuale del 25% della superficie territoriale. Il Piano di Lottizzazione deve inoltre ricavare tutti gli spazi necessari per la completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Z.T.O. C2.2-3 Area Coste Via Motte

Il P.R.G. prescrive quali elementi obbligatori il tracciato viario principale di collegamento tra via Motte e via Caldiroro, la viabilità di penetrazione a servizio della nuova edificazione contenuta nelle tavole di Piano è indicativa. L'area a servizi individuata nella cartografia è obbligatoria. L'area a servizi da destinarsi a z.t.o. Fc per "parco-gioco e sport" è pari alla percentuale del 25% della superficie territoriale. Il Piano di Lottizzazione deve inoltre ricavare tutti gli spazi necessari per la completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Z.T.O. C2.2-5 Area Maser Via Vittorio Emanuele

Il P.R.G. per questa zona non prevede particolari condizioni obbligatorie. L'area a servizi da destinarsi a z.t.o. Fc per "parco-gioco e sport" è pari alla percentuale del 25% della superficie territoriale. Il Piano di Lottizzazione deve inoltre ricavare tutti gli spazi necessari per la completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Z.T.O. C2.2-6 Area Crespignaga completamento zona Casermon

Il P.R.G. per questa zona non prevede particolari condizioni obbligatorie. L'area a servizi da destinarsi a Z.T.O. Fc per "parco-gioco e sport" è pari alla percentuale del 30% della superficie territoriale, da localizzarvi in continuità con la zona Fc adiacente. Il Piano di Lottizzazione deve inoltre ricavare tutti gli spazi necessari per la completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Trattandosi di beni di proprietà comunale lo Strumento Urbanistico Attuativo di riferimento può essere sia un P. di L. che un Piano Particolareggiato. In recepimento delle considerazioni espresse nella D.G.R. n.754/2004 che ha rilevato la delicatezza del sito per l'insediamento edilizio, per la C2.2/6 si prescrive un'altezza massima dei fabbricati a mt.6,50 analogamente a quanto normato per il Piano Particolareggiato "Casermon", di cui la C2.2/6 stessa costituisce completamento. L'inserimento dei nuovi corpi di fabbrica dovrà inoltre distare almeno mt.10,00 dal ciglio di via Gorghesana.

Z.T.O. C2.2-7 Area Crespignaga zona sportiva - centro

Il P.R.G. individua la zona C2.2-7 molto estesa conglobando l'intera proprietà comunale attualmente utilizzata quale campo sportivo, campo bocce, campi da tennis, ex scuola elementare ed alcuni tratti di via Bassanese e via Chiesa con l'obiettivo di riqualificare l'intero centro frazionale. In questo caso l'edificabilità a fini residenziali non è estesa a tutto l'ambito ma è circoscritta alla sola zona residenziale individuata di circa 6.200 mq con indice territoriale pari a 1.30 mc/mq. Gli elementi obbligatori contenuti nella cartografia di Piano sono il cono di visuale individuato a ridosso di via Bassanese e corrispondente all'attuale campo di calcio, la macchia vegetazionale individuata con il n°67, la posizione dei parcheggi su via Chiesa che possono configurarsi anche quale piazza e la localizzazione della zona residenziale. L'area a servizi da destinarsi a z.t.o. Fc per "parco-

gioco e sport” è pari alla percentuale del 65% della superficie territoriale. Lo Strumento Urbanistico Attuativo deve inoltre ricavare tutti gli spazi necessari per la completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Trattandosi di beni di proprietà comunale lo Strumento Urbanistico Attuativo di riferimento può essere sia un P. di L. che un Piano Particolareggiato.

Z.T.O. C2.2-8 Area Madonna della Salute Via Cornaro

Il P.R.G. per questa zona non prevede particolari condizioni obbligatorie. L'area a servizi da destinarsi a z.t.o. Fc per “parco-gioco e sport” è pari alla percentuale del 25% della superficie territoriale. Il Piano di Lottizzazione deve inoltre ricavare tutti gli spazi necessari per la completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

## **ART. 31      ZONE DI ESPANSIONE INEDIFICATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA DI TIPO “C2.3”**

### **1 - Individuazione**

Comprendono le zone residenziali di espansione riservate sia per l'edilizia libera che per l'edilizia convenzionata o sovvenzionata.

### **2 - Destinazioni d'uso**

Valgono le norme dell'art. 14 delle presenti N.T.A.

Le destinazioni diverse dalla residenza previste dall'art. 14 delle presenti norme, sono comunque ammesse nelle zone di nuova edificazione del limite del 20% della capacità insediativa dell'area, fatto salvo quanto puntualmente indicato.

### **3 - Tipologia d'intervento**

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso P.U.A. Sono da osservarsi le seguenti modalità:

- a) viene prescritto un indice di utilizzazione territoriale, dal quale deriva la volumetria massima realizzabile nella zona
- b) la dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel S.U.A., deve rispettare i limiti previsti all'art. 11 paragrafo 2, sola urbanizzazione primaria.  
L'area per l'urbanizzazione secondaria è monetizzata
- c) è prescritta inoltre la cessione di una parte della capacità insediativa totale nella misura prevista dal successivo paragrafo 4, da destinarsi all'edilizia residenziale convenzionata ai sensi delle leggi vigenti.

- d) Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati, deve essere rispettata la disposizione di cui all'art.12 delle presenti N.T.A.

La delimitazione dell'area destinata all'edilizia convenzionata o sovvenzionata può essere indicata dall'Amministrazione comunale o su proposta del Consorzio di Lottizzazione, ovvero quale P.E.E.P. su proposta dell'Amministrazione Comunale. La cessione viene effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.86 della L.R. 61/85, fino al concorrimiento degli stessi.

Nei grafici di P.R.G. possono essere contenute indicazioni interne alla z.t.o. relativamente a tracciati viari e indicazioni di aree a standard. Tali indicazioni non hanno valore prescrittivo ma solo orientativo possono essere modificate purché opportunamente motivate da miglioramento di assetto complessivo della zona o in conseguenza a particolari configurazioni degli ambiti.

Tra gli elaborati obbligatori per la relazione del Piano Urbanistico Attuativo deve essere espressamente redatto, con valore vincolante, il planivolumetrico organizzativo delle altezze massime e dei volumi per l'intero intervento.

#### **4 - Parametri urbanistici.**

- Densità territoriale: massima pari a 1,00 mc/mq, minima pari al 75% della massima;
- altezza massima: 9,80 ml;
- distacchi tra fabbricati e distanze: valgono le norme di cui all'art. 8 delle presenti N.T.A.;
- quota di edilizia convenzionata o sovvenzionata : 30% del Volume complessivo e 20% della superficie fondiaria.

##### Z.T.O. C2.3-1 Coste Via S. Anna – Bassanese

Il P.R.G. prevede quali elementi obbligatori il tracciato viario principale di collegamento tra via S.Anna e Via Bassanese nonché la localizzazione della zona a servizi da dimensionarsi più esattamente sulla base del dimensionamento di P.U.A. relativamente alle sole quantità di verde primario. Lo standard secondario è monetizzato. L'attuazione dell'intero comparto può avvenire per singoli stralci purché funzionali.

##### Z.T.O. C2.3-2 Maser Via S. Antonio – Piscine nuove

Il P.R.G. prevede quali elementi obbligatori il tracciato viario principale di collegamento tra via S.Antonio e Via Motte nonché la viabilità di penetrazione a sud dell'area stessa.

##### Z.T.O. C2.3-3 Crespignaga Via Negri – Via Fabbri

Il P.R.G. prevede quali elementi obbligatori l'accesso da Via Negri ed il mantenimento della siepe ripariale lungo il confine Est. L'esecuzione può avvenire per stralci funzionali.

Z.T.O. C2.3-4 Madonna della Salute – Via Mulino - Via Cornaro

Il P.R.G. non prescrive particolari elementi vincolanti salvo l'accesso da posizionarsi su Via Mulino ed il mantenimento della siepe lungo Via Cornaro.

#### **ART. 32 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI CONFERMATI DI TIPO “C 2.C”.**

I Piani Urbanistici Attuativi approvati anteriormente alla data di adozione della presente variante generale al P.R.G. mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza dei periodi sottodefiniti:

- periodo fissato nella relativa convenzione, se trattasi di piani di iniziativa privata in ogni caso ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione la volumetria già assentita e non realizzata costituisce diritto acquisito del proprietario da realizzarsi secondo i parametri edilizi previsti dal P.U.A. originario;
- periodo fissato nel decreto di approvazione, se trattasi di Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica.

Durante il periodo di validità ed efficacia definito dal primo comma, i suddetti piani attuativi potranno essere assoggettati a varianti di assetto planivolumetrico che non incidano sul perimetro e criteri informativi.

Nelle tavole di P.R.G. è riportata per ogni singolo piano attuativo la nuova classificazione attribuita. L'adeguamento al P.R.G. è possibile solo dopo la decadenza o revoca dello strumento urbanistico attuativo, oppure tramite apposita variante allo stesso.

## **TITOLO II      ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DIREZIONALI E RURALI.**

### **CAPO I          ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E DIREZIONALI .**

#### **ART. 33        IMPIANTI PRODUTTIVI – INDUSTRIALI – COMMERCIALI E DIREZIONALI.**

Il P.R.G. definisce le aree per gli impianti produttivi esistenti che si confermano e per le eventuali loro espansioni, oltre che per i nuovi impianti produttivi in aree di completamento e in aree attrezzate di nuovo impianto. Nei nuovi interventi, siano essi nelle zone di espansione che di completamento, comprese anche le ricostruzioni e gli ampliamenti, devono essere riservati spazi per verde e parcheggio in misura non inferiore al 30% della superficie di pavimento destinata all'attività produttiva.

Nella realizzazione dei parcheggi le superfici dovranno preferibilmente essere mantenute permeabili. Nel caso di possibile inquinamento, diversamente, le acque meteoriche dovranno essere raccolte e depurate prima di essere restituite nei corsi d'acqua superficiali.

Per superficie di pavimento si intende la superficie adibita sia ad attività produttiva principale che accessoria della stessa come pure ad abitazione del custode o commerciale calcolata al netto delle murature per ogni piano compresi gli interrati.

Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno della superficie del piano di maggiore estensione compresi i muri perimetrali, sono esclusi i corpi aggettanti senza sovrastanti parti chiuse, con sbalzi fino a ml. 1.50, non formano inoltre superficie coperta gli impianti tecnologici che per loro caratteristica e condizione debbono essere collocati all'esterno del fabbricato, gli stessi debbono comunque rispettare le distanze minime previste dai confini e da altri fabbricati.

Limitatamente alle zone D1 e D2 è consentito, salvo norme specifiche di zona nonché fatte salve attività legittimamente già insediate, l'insediamento di attività produttive (artigianali e industriali) insalubri di I° e II° Classe di cui all'art. 216 R.D. n.1265/34 (T.U. leggi sanitarie) ricomprese nell'elenco del D.M. 05/09/94, a condizione che siano previsti impianti idonei a protezione degli inquinamenti previo parere del Consiglio Comunale, con l'esclusione della lavorazione, l'utilizzo e lo stoccaggio di oli di qualunque tipo e origine, bitumi, qualunque tipo di prodotto petrolifero, cementi di qualunque tipo, additivi liquidi, minerali in polvere, tutti i tipi di alluminati e silicati, calcestruzzi sia liquidi che solidi, inerti contenenti cloruri, solfati, silice alcali-reattiva, limi argillosi o sostanze organiche di qualunque tipo.

#### **ART. 34        ZONA D1 : ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO**

##### **1 - Individuazione**

Comprendono la parte di territorio parzialmente o totalmente edificate da interventi di tipo industriale o artigianale di recente formazione .

##### **2 - Destinazioni d'uso**

Impianti artigianali, industriali ed agroindustriali-agroalimentari, servizi tecnici ed amministrativi degli impianti artigianali ed industriali, attività commerciali e di servizio in misura non superiore al 25% della superficie massima realizzabile nella stessa zona,

un'abitazione per ciascun impianto ad uso del custode o del titolare dell'azienda con i seguenti requisiti:

- cubatura massima: mc 500;
- ingresso indipendente da quello dell'attività;
- una superficie contigua di almeno 200 mq mantenuta a verde, oltre agli standard previsti negli articoli successivi. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di recuperare gli standard previsti o la loro inutilità sarà discrezione dell'Amministrazione valutare la monetizzazione.

E' inoltre consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, zone attrezzate per la sosta di automezzi pesanti, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli utenti delle zone stesse, uffici e mostre connessi alla attività della zona .

#### **4 - Tipologie di intervento**

Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti con concessione edilizia di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione

#### **5 - Parametri urbanistici**

- Superficie coperta massima : 60% della superficie fondiaria;
  - altezza massima :ml 10.00 (salvo impianti tecnologici);
- per interventi di nuova costruzione, gli ampliamenti, per le sole parti ampliate e per demolizione con ricostruzione si prescrivono i seguenti standard pubblici da ricavarsi all'esterno della recinzione:
- opere di urbanizzazione primaria : 5% della superficie fondiaria di cui l'80% a parcheggi;
  - opere di urbanizzazione secondaria : 5% della superficie fondiaria riducibili fino al 2% con monetizzazione delle aree, ovvero intieramente monetizzabili se la superficie minima del 2% risulta inferiore a mq 2000.
  - All'interno del lotto deve essere garantita la percentuale minima del 20% della superficie fondiaria recintabile a superficie permeabile inerbita ricavabile per la metà anche da superfici a parcheggio purchè pavimentate con materiali che garantiscano le caratteristiche d'inerbimento.
  - Parcheggi privati secondo le quantità individuate all'art.12.

**ART. 35      ZONA D1.1 : ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI MANTENIMENTO  
                 ALLO STATO DI FATTO**

**1 - Individuazione**

Comprendono la parte di territorio parzialmente o totalmente edificate da interventi di tipo industriale o artigianale di recente formazione in zone commistate con residenza.

**2 - Destinazioni d'uso**

Impianti artigianali ed industriali, servizi tecnici ed amministrativi degli impianti artigianali ed industriali, attività commerciali e di servizio, un'abitazione per ciascun impianto ad uso del custode o del titolare dell'azienda con i seguenti requisiti:

- cubatura massima: mc 500;
- ingresso indipendente da quello dell'attività;
- una superficie contigua di almeno 200 mq mantenuta a verde, oltre agli standard previsti negli articoli successivi. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di recuperare gli standard previsti o la loro inutilità sarà discrezione dell'Amministrazione valutare la monetizzazione.

E' inoltre consentita l'installazione di magazzini, depositi, autorimesse, zone attrezzate per la sosta di automezzi pesanti, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli utenti, uffici e mostre connessi alla attività della zona .

**3 - Tipologie di intervento**

Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti con concessione edilizia di sola ristrutturazione dell'esistente.

**4 - Parametri urbanistici**

- Superficie coperta massima : pari all'esistente + 10%.
- Altezza massima : 8,50 .
- Le aree scoperte dovranno essere riorganizzate in modo tale da poter garantire i parcheggi privati di cui all'art.12 e ove possibile il recupero della superficie permeabile inerbita fino al raggiungimento del limite massimo pari al 20%.

**ART. 36      ZONA D2 : ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE**

**1 - Individuazione**

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di carattere industriale od artigianale.

## 2 - Destinazioni d'uso

Impianti artigianali, industriali ed agroindustriali-agroalimentari, servizi tecnici ed amministrativi degli impianti artigianali ed industriali, attività commerciali e di servizio in misura non superiore al 25% della superficie massima realizzabile nella stessa zona, un'abitazione per ciascun impianto ad uso del custode o del titolare dell'azienda con i seguenti requisiti:

- cubatura massima: mc 500;
- ingresso indipendente da quello dell'attività;
- una superficie contigua di almeno 200 mq mantenuta a verde, oltre agli standard previsti negli articoli successivi. **Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di recuperare gli standard previsti o la loro inutilità sarà discrezione dell'Amministrazione valutare la monetizzazione.**

E' inoltre consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, zone attrezzate per la sosta di automezzi pesanti, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli utenti delle zone stesse, uffici e mostre connessi alla attività della zona .

## 3 - Tipologie di intervento

Il P.R.G. si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo.

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere oltre alle porzioni di viabilità incluse nell'ambito agli adeguamenti alla viabilità ed agli accessi, necessari per rendere idonee le strutture esistenti ai nuovi carichi indotti. Tali adeguamenti sono definiti in accordo con l'Ente competente per il tipo di strada e la loro realizzazione è pregiudizievole del rilascio dell'agibilità di nuovi locali.

In ogni caso nelle zone di nuova formazione limitrofe ad insediamenti residenziali o agricoli, anche qualora non graficamente indicate, vanno inserite "fasce di protezione" a verde, di almeno 20 mt, nelle quali dovranno essere messe a dimora specie arboree ed arbustive locali, tali da costituire una adeguata barriera visiva, e di protezione da rumore.

Tale prescrizione si estende alle fasce di protezione già individuate nelle tavole 13.3 in scala 1:2000.

Nelle zone di completamento e qualora non sia possibile la realizzazione della "fascia di protezione", la stessa è sostituita da altri elementi (siepi, pannelli, ecc.) che realizzino gli stessi obiettivi.

La realizzazione delle "fasce di protezione" è condizione pregiudiziale al rilascio dell'agibilità dei locali.

## 4 - Parametri urbanistici

- Ambito di piano urbanistico come definito ai precedenti articoli 5 e 10.
- Superficie coperta massima : 50% della superficie territoriale

- Superficie permeabile inerbata del suolo : 20% della superficie fondiaria di cui la metà può essere recuperata utilizzando le aree a parcheggio privato purchè pavimentate con materiali che garantiscano le caratteristiche dell'inerbimento;
- altezza massima degli impianti produttivi di tipo industriali e artigianale :ml 12,00 (salvo impianti tecnologici);
- altezza massima degli impianti commerciali :ml 9,00 ;
- opere di urbanizzazione primarie, verde e parcheggi : 10% della superficie territoriale di cui il 50% a parcheggio;
- opere di urbanizzazione secondarie : 10% della superficie fondiaria riducibile al 4% ;
- distanza dai confini ml 6,00 (sia per gli impianti produttivi che tecnologici);
- distanza dalle strade ml 8,00, salvo fasce di rispetto stradale di P.R.G. (sia per gli impianti produttivi che tecnologici);
- altezza massima delle recinzioni ml 2,00.

## 5 - Norme specifiche per le zone

### **D2.1 Crespignaga Campagna – Via Bosco – Via Manin**

Il P.R.G. prevede quali elementi obbligatori il tracciato viario principale di collegamento tra via Bosco e Via Manin. Lungo il confine Ovest è prescritta la formazione di una fascia di ml 20 di protezione e di schermatura rispetto alle limitrofe zone residenziali da eseguirsi con alberatura ad alto fusto a triplo filare.

### **D2.2 Crespignaga Campagna – Via Sacconi – Via Nome di Maria**

Il P.R.G. prevede quali elementi obbligatori il tracciato viario principale di collegamento tra via Sacconi e Via Nome di Maria. Lungo il confine Est, come da grafici, è prescritta una fascia di ml 20 di protezione e di schermatura rispetto alle limitrofe zone residenziali da eseguirsi con alberatura ad alto fusto a triplo filare con la precisazione che nell'angolo nord.-est i ml 20 di fascia vanno calcolati dal fabbricato esistente, per l'angolo sud-est la fascia di protezione si riduce a ml 6 in ambito D2 ed a ml 14 sulla z.t.o. C1.3. La zona produttiva D2.2 è già parzialmente edificata con edilizia agricola, artigianale e residenziale, la stessa risulta inoltre estremamente frazionata. L'obiettivo del P.R.G. è di riqualificare una zona sostanzialmente degradata ed interessata già da commistione di destinazioni d'uso. A tal fine si prescrive una destinazione specifica per sole attività artigianali con dimensione massima di mq 1000 di superficie coperta complessiva per attività, servizi tecnici ed amministrativi degli impianti artigianali, attività commerciali e di servizio in misura non superiore al 25% della superficie massima realizzabile nella stessa zona, un'abitazione per ciascun impianto fino ad un massimo di 500 mc ad uso del custode o del titolare

dell'azienda. Al fine di agevolare la formazione del piano urbanistico attuativo obbligatorio l'ambito è suddiviso in due sub-ambiti autonomamente indipendenti D2.2 e D2. 2.1. , *ciascuno suddivisibile a sua volta in "n" stralci autonomi, purchè funzionali e non lesivi degli altrui diritti. La realizzazione della viabilità di Piano di via Raffaello Sanzio compete in quota proporzionale a ciascun sub ambito ovvero stralcio autonomo, pertanto l'onere della sua realizzazione (o eventuale monetizzazione, a discrezione dell'Amministrazione e conteggio a cura dell'Ufficio preposto) compete, proporzionalmente, a ciascun sub ambito ovvero stralcio autonomo. La realizzazione degli standard Fd/49, V e P individuati dalla Tav.13.3.6 di PRG competono al sub ambito D2.2. Gli standard di urbanizzazione primari e secondari del sub ambito D2.2.1 dovranno essere ricavati all'interno del medesimo sub ambito.*

### **D2.3 Coste Campagna – Via Marosticana – Via Dei Rizzi – Via Garibaldi**

Il P.R.G. prevede quale elemento obbligatorio l'accesso da Via dei Rizzi. Lungo parte del confine Est, tutto il confine Sud, parte del confine Ovest è prescritta la formazione di una fascia di ml 20 di protezione e di schermatura rispetto alle limitrofe zone residenziali da eseguirsi con alberatura ad alto fusto a triplo filare con la precisazione che nel lato nord la fascia diventa di ml 30. Tale zona è inserita in P.R.G. per permettere la delocalizzazione dell'attività produttiva insistente nella z.t.o. B3-6 nonché per garantire l'area necessaria per l'ampliamento della scuola media Fa-5. Pertanto con la convenzione dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere garantita la cessione bonaria dell'area a servizi scolastici Fa-5 a scomputo oneri secondari. Al fine di agevolare la formazione del Piano Urbanistico Attuativo Obbligatorio l'ambito D2.3 può essere suddiviso in due ambiti come individuato nelle tavole grafiche di P.R.G. o più sub-ambiti D2.3-1, D2.3-2 e D2.3-n a condizione che ciascun ambito sia autonomamente indipendente senza costituire impedimento all'attuazione complessiva dell'area.

All'interno del sub-ambito D2.3-2 è insistente un'attività di raccolta e trasformazione di rifiuti speciali, attività pertanto ad alto rischio ambientale, con il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere specificatamente affrontata la tematica di compatibilità ambientale delle lavorazioni in corso. E' esclusa la possibilità di ampliamento dell'impianto di raccolta e trasformazione esistente se non finalizzato al miglioramento delle qualità ambientali dell'impianto stesso. In particolare non è ammesso alcun nuovo inceneritore o vaporizzatore, alcun nuovo impianto di trattamento chimico-fisico di acque nè alcun impianto di trattamento di rifiuto degradabile. In particolare dovranno essere prioritariamente previsti i seguenti interventi:

- 1) installazione di impianti di depurazione dell'aria per tutti i trattamenti esistenti che producono emissioni in atmosfera.
- 2) Installazione di impianto abbattimento polveri per tutte le trasformazioni polverose.

- 3) Tutte le acque reflue meteoriche dovranno essere recuperate ed adeguatamente trattate.
- 4) Lungo il perimetro di recinzione dovrà essere prevista la formazione di un riporto di terreno di altezza minima ml 3.00 ricoperto di vegetazione.

Sono ammessi interventi di ampliamento dell'attività finalizzati ad autorimessa di mezzi e cassoni, officina meccanica, lavaggio, spogliatoi, uffici, stoccaggio e recupero di materiali non organici da riciclo, laboratori di analisi. Tali ampliamenti sono concessi a seguito di redazione di vincolo di destinazione d'uso debitamente registrato e trascritto e coperti con polizza fideiussoria a garanzia corrispondente al 100% del valore dell'intervento svincolabile dopo il rilascio del certificato di agibilità. Lungo tutto il perimetro dell'area ove indicato in D2/3.2 è istituita una fascia di protezione a verde privato alberato con essenze di alto fusto per una profondità di ml 30.00.

#### **D2.4 Coste Campagna – Via Mattei – Via Dei Rizzi**

Il P.R.G. prevede quale elemento obbligatorio l'accesso da Via Mattei. Lungo parte del confine Sud ed Ovest è prescritta la formazione di una fascia di ml 20 di protezione e di schermatura rispetto alle limitrofe zone residenziali da eseguirsi con alberatura ad alto fusto a triplo filare.

### **ART. 37 ZONA D2.C ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE CON P.U.A. APPROVATO.**

Il P.R.G. identifica gli ambiti dei Piani Urbanistici Attuativi approvati anteriormente alla data di adozione della presente variante generale al P.R.G. i quali mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza dei periodi sottodefiniti:

- periodo fissato nella relativa convenzione, se trattasi di piani di iniziativa privata in ogni caso ad avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione la volumetria già assentita e non realizzata costituisce diritto acquisito del proprietario;
- periodo fissato nel decreto di approvazione, se trattasi di Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica.

Durante il periodo di validità ed efficacia definito dal primo comma, i suddetti piani attuativi potranno essere assoggettati a varianti di assetto planivolumetrico che non incidano sul perimetro e criteri informativi.

Nelle tavole di P.R.G. è riportata per ogni singolo piano attuativo la nuova classificazione attribuita. L'adeguamento al P.R.G. è possibile solo dopo la decadenza o revoca dello strumento urbanistico attuativo, oppure tramite apposita variante allo stesso.

**ART. 38 ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESTERNE ALLE ZONE INDUSTRIALI OD ARTIGIANALI DA TRASFERIRE, BLOCCARE, DA AMPLIARE DEL 20% O CON SCHEDA.**

Il P.R.G. identifica con apposita simbologia le attività produttive esistenti esternamente alle zone produttive e specificatamente prevede:

a) attività produttive da trasferire:

per tali attività il P.R.G. ammette la sola manutenzione ordinaria prevedendo il trasferimento delle attività in zona territoriale omogenea opportuna e la ristrutturazione urbanistica delle aree di pertinenza perseguendo l'obiettivo della riqualificazione urbana

b) attività da bloccare:

per tutte le attività da bloccare specificatamente individuate nei grafici di P.R.G. e/o le eventuali attività presenti e non censite o individuate nei grafici il P.R.G. ammette interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, è vietato l'ampliamento e la sopraelevazione.

Qualora l'immobile sia interessato da interventi edilizi con mantenimento della destinazione produttiva le aree esterne vanno riqualificate con individuazione dei parcheggi nelle quantità di cui all'art. 12 e con il reperimento di superfici permeabili inerbite, ove possibile, fino al raggiungimento del limite del 20% della superficie coperta del lotto.

Le attività sono considerate ad esaurimento e sono tollerate nella consistenza documentata alla data di adozione della Variante Generale di riordino del P.R.G.. Per tanto non sono possibili riconversioni produttive o sostituzioni con altre attività che prevedano interventi edilizi oltre la manutenzione straordinaria. Più precisamente gli interventi edilizi ammessi sono :

manutenzione ordinaria,

manutenzione straordinaria al solo scopo di assicurare stabilità e sicurezza alle persone e l'adeguamento igienico sanitario necessario al buon funzionamento dell'attività.

d) attività con ampliamento su scheda:

per tali attività sono consentiti gli interventi di cui alle schede.

Tali schede definiscono dati dimensionali dell'ampliamento consentito, i relativi limiti e prescrizioni e la quantità di aree da destinare a verde e parcheggi.

Le aree da destinare a verde e parcheggi andranno individuate in modo da configurare un rapporto unitario con gli edifici produttivi, evitando la progettazione di aree di risulta e/o confinate in ambiti minimi slegati dal restante insediamento produttivo.

In particolare le aree a verde dovranno essere attrezzate con la messa a dimora di essenze arbustive ed arboree tipiche del luogo, scelte anche in rapporto alle condizioni morfologiche ed ecologiche delle stesse , le aree a parcheggio, salve specifiche prescrizioni previste nelle schede allegare delle attività, dovranno essere facilmente individuabili attraverso opportune

pavimentazioni e demolizioni.

Relativamente alle distanze dai confini, distacco tra i fabbricati e dalle strade vale quanto stabilito dalle norme specifiche della zona territoriale omogenea di appartenenza.

La qualità di aree da destinare a verde e parcheggio dovranno comunque rispettare gli standard minimi di legge per ogni specifica categoria di attività.

Gli obblighi derivanti dalla scheda di progetto, vanno riportati nella convenzione; in essa dovrà essere indicato il periodo massimo di tre anni per la realizzazione degli interventi previsti, nonché la cauzione a garanzia, depositata presso la tesoreria del Comune, pari all'importo degli oneri di Permesso di Costruire. L'inadempimento degli stessi e il non rispetto della tempistica indicata comporta la decadenza del PdC e l'incameramento da parte del Comune della cauzione depositata.

Gli ampliamenti vanno realizzati esclusivamente in aderenza all'edificio nel quale viene svolta l'attività ed all'interno dell'ambito individuato delle schede di valutazione.

## **ART. 39 ATTIVITÀ INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI ED ALBERGHIERE GIA' SCHEDATE CON PRECEDENTE VARIANTE AI SENSI L.R. 11/87.**

Gli ampliamenti concessi alle attività industriali, artigianali, commerciali ed alberghiere con la precedente variante D.G.R. 6629 del 06/10/88 ai sensi della L.R. 11/87 non ancora realizzati sono dichiarati decaduti. Per gli interventi già realizzati restano in vigore gli impegni assunti nelle relative convenzioni sottoscritte.

## **ART. 40 Z.T.O. D3: CENTRO ORGANIZZATO CON SPECIFICA NORMATIVA.**

### **1 - Individuazione**

Il P.R.G. individua un'area a centro organizzato in cui trovano collocazione attività commerciali, direzionali, residenza ed artigianato di servizio.

### **2 - Destinazioni d'uso**

- a) esercizi commerciali di vicinato;
- b) medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita;
- c) mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- d) impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate (mercato);
- e) uffici pubblici e privati;
- f) attrezzature ricettive per la ristorazione;
- g) artigianato di servizio alla residenza quale: barbiere, parrucchiere, calzolaio, tecnici riparazione elettrodomestici, servizi di assistenza interventi manutentivi sugli edifici ed in genere tutte le attività di riparazione e/o di produzione di beni e servizi direttamente

riferibili alla residenza purchè le emissioni nocive (compresi i livelli di rumorosità) non eccedano quelle ammesse per le zone residenziali;

h) residenze nella quota minima del 25% e max del 40% della volumetria complessiva.

### **3 - Tipologie**

In questa zona il P.R.G. si attua mediante piano urbanistico attuativo esteso all'intero ambito individuato nelle tavole di P.R.G. nel rispetto della scheda progetto norma "Centro Organizzato".

La viabilità principale individuata è vincolante. Sono ammesse solo limitate modificazioni ai tracciati per esigenze tecniche di realizzazioni o per adattarla a particolari situazioni topografiche od altimetriche.

La posizione della fascia di protezione è obbligatoria ed ha valenza di verde privato e/o pubblico e parcheggi su cui dovranno essere messe a dimora essenze arbustive ed arboree tipiche del luogo.

Tra gli elaborati obbligatori per la redazione del piano urbanistico attuativo deve essere espressamente redatto, con valore vincolante, il planivolumetrico organizzativo delle altezze massime e dei volumi per l'intero intervento.

### **4 - Parametri urbanistici**

- densità territoriale: massima pari a 1.20 mc/mq, minima pari ad 75% della massima;
- altezza massima: ml 9.80;
- distacchi tra fabbricati e distanze: valgono le norme di cui all'art.8 delle presenti N.T.A.;
- standard: valgono le norme di cui all'art.11 punto 2 delle presenti N.T.A. a seconda delle varie destinazioni d'uso.
- quota da cedere al Comune: 30% del volume complessivo corrispondente al minimo del 20% della superficie fondiaria.

## **ART. 41 D4 ATTREZZATURE RICETTIVE CON SPECIFICA NORMATIVA.**

### **1 - Individuazione**

Il P.R.G. individua alcune aree per l'insediamento di attrezzature ricettive e di ristorazione.

### **2 - Destinazioni d'uso**

Premesso che la finalità dell'azione amministrativa è indirizzata allo sviluppo di una struttura ricettiva adeguata alle necessità generate dalla vivace struttura produttiva e della crescente richiesta turistica, alberghiera e conseguenti quali bar, ristorante, locali di divertimento, sale riunioni ecc..

### **3 - Tipologie d'intervento**

In queste zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto esteso all'intero ambito di zona così come individuato nelle tavole di P.R.G.. Gli interventi devono essere rivolti alla riqualificazione ambientale e pertanto dovrà essere posta particolare cura progettuale nella sistemazione delle aree esterne e nell'organizzazione dei parcheggi ; in particolare gli interventi sono così normati :

#### **ZONA D4.1 RISTORANTE "IL MORER"**

Il P.R.G. identifica una zona ricettiva di circa 4000 mq. includente l'attuale ristorante ed un fabbricato adibito ad annesso rustico con possibilità di ampliamento di nuova edificazione di mc.2000 per la nuova struttura alberghiera e di mc.600 per l'adeguamento igienico sanitario ed ampliamento del ristorante. L'altezza massima è fissata in ml.9.80 corrispondente a tre piani fuori terra. Per il distacco tra fabbricati e distanze dal confine valgono le norme di cui all'art.8 delle presenti N.T.A..

L'altezza del nuovo edificio dovrà essere valutata in sede di concessione edilizia in rapporto alle preesistenze storiche e alle tipologie tradizionali in zona agricola collinare.

Va posta inoltre particolare attenzione alla percezione degli edifici da vari punti visuali in modo da assumere tutte le necessarie mitigazioni nei confronti del paesaggio collinare. Gli interventi dovranno essere sottoposti ad apposita valutazione di incidenza nei confronti del SIC, ed inoltre garantire un rigoroso controllo sulla stabilità dei terreni e sul sistema di raccolta e smaltimento delle acque.

#### **ZONA D4.2 RISTORANTE "LE MOTTE"**

È una zona ricettiva interessante un ristorante esistente per il quale vengono fissati i seguenti interventi :

- a) sul fabbricato manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento di mc.300 ;
- b) per le aree scoperte la riorganizzazione dei parcheggi e delle aree verdi con impianto di essenze arbustive ed arboree.

#### **ZONA D4.3 BIRRERIA "DUCA DI BAVIERA"**

Per tale zona il P.R.G. prevede per i fabbricati esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia a seconda del grado di protezione, con cambio di destinazione in conformità con le destinazioni di cui al precedente punto 2.

## **ART. 42 D5 AREE A SERVIZIO DELLA MOBILITÀ.**

### **1 - Individuazione**

Il P.R.G. individua un'area a servizi per la mobilità con funzione prevalente di parcheggio per mezzi pesanti di trasporto e strutture accessorie lungo Via De Gasperi a sud della zona industriale.

### **2 - Destinazioni d'uso**

Parcheggio e servizi accessori quali officina meccanica, elettrauto, carrozzeria, gommista, distributore di carburante, bar, ristorante e quant'altro strettamente collegato con la destinazione prevalente di parcheggio attrezzato.

### **3 - Tipologie di intervento**

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto con concessione estesa all'intero ambito, di servizio alle attività artigianali-industriali, terziarie e amministrative.

### **4 - Parametri urbanistici**

- Superficie coperta massima : 30% della superficie fondiaria;
- Altezza massima : 9,80 ml. ;
- Distacchi tra i fabbricati e distanze : valgono le norme di cui all'art.8 delle presenti N.T.A.;
- Superficie non pavimentata: minimo 20% della superficie fondiaria.

## **ART. 43 CS: CENTRO SERVIZI.**

### **1 - Individuazione**

È un'area ubicata lungo la SS 248 Schiavonesca – Marosticana destinata all'insediamento di attività a servizio della mobilità e delle persone che in questa sede si riconosce quale zona di degrado ed un'area ubicata lungo via A. De Gasperi a sud della zona industriale.

## **2 - Destinazioni d'uso**

In queste zone trovano localizzazione attività alberghiere, bar, ristoranti, locali di divertimento, sale riunioni, officine meccaniche, distributori di carburante, di servizio alle attività artigianali-industriali, terziarie e amministrative.

## **3 - Tipologie di intervento**

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso Piano di Recupero esteso a tutto l'ambito individuato nella tavola 13.3.7.

Per la zona CS.1 al fine del mantenimento delle particolari visuali panoramiche verso la collina, con il Piano di Recupero dovrà essere valutato il corretto inserimento architettonico ed ambientale dei fabbricati. Dovranno in particolare essere individuati gli accessi, il sistema della viabilità, dei percorsi interni, le aree a parcheggio ed a verde primario. In luogo dell'individuazione di aree per l'urbanizzazione secondaria vista la particolare localizzazione dell'area, n'è prevista la monetizzazione. In assenza di Piano di Recupero sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia con il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto.

Per la zona CS.2 va tenuta in debita considerazione la presenza sul confine est del scolo vallivo "Valle della Guizza" e della siepe ripariale mantenendone una distanza adeguata di salvaguardia.

Il sistema di accessibilità dell'area dovrà essere concordato con l'Ente competente per il tipo di viabilità ed attrezzature conseguentemente agli accessi. Va posta la massima attenzione al percorso di interesse storico posto a nord dell'area (via Mercato Vecchio) che va mantenuto per dimensioni e quote, salvaguardando i fossati laterali e la vegetazione ripariale.

## **4 - Parametri urbanistici**

- Densità territoriale : 1,8 mc/mq ;
- Altezza massima : 9,80 ml. ;
- Distacchi tra i fabbricati e distanze : valgono le norme di cui all'art.8 delle presenti N.T.A.;
- Standard : valgono le norme di cui all'art.11 punto 2 delle presenti N.T.A., le aree per urbanizzazione secondaria sono monetizzate.

## **CAPO II        ZONE RURALI.**

### **ART. 44        PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USI AGRICOLI.**

#### **1 -        Definizione delle zone rurali.**

Sono definite Zone Territoriali Omogenee di tipo "E" le parti del territorio comunale destinate all'uso agricolo e forestale.

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

Il P.R.G. individua, con apposita grafia, le parti del territorio riservate agli usi agricoli e disciplina gli interventi ammessi nel rispetto della tutela delle risorse rurali, favorendo, nel contempo, il recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### **2 -        Destinazioni d'uso**

In queste zone sono ammessi solo gli interventi edificatori relazionati alla conduzione del fondo e cioè:

- a) Abitazione degli agricoltori (proprietari, coltivatori diretti, fittavoli) o comunque interessati alla coltivazione del fondo.
- b) Attrezzature a servizio diretto della produzione.
- c) Attrezzature per lo stallaggio, l'allevamento, il magazzinaggio, le concimaie, i silos, le serre.
- d) Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali e forestali, canali, opere di difesa idraulica e simili.
- e) Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decomposizione per il gas, acquedotti e simili.
- f) Serre fisse e serre mobili.
- g) Il cambio di destinazione d'uso degli edifici è soggetto al combinato disposto dagli articoli 4 comma II della L.R.24/85, art. 31 della Legge 5/8/1978 n. 457 e art. 76 commi I e II della L.R.27/5/85 n. 61.
- h) Sono vietati i depositi di materiale non strettamente collegato con l'attività agricola.

Per le zone agricole il cambio di destinazione d'uso, se non ammesso dalla presente normativa e/o sostenuto dal fondo agricolo di pertinenza, costituisce variazione essenziale anche se eseguito senza opere e su una porzione di fabbricato anche inferiore al 50% della superficie lorda complessiva dello stesso.

Inoltre, ai sensi dell'art.11 della L.R.24/85 ultimo comma, il cambio d'uso, qualora ammesso, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali degli

edifici stessi, salvaguardando la conservazione del patrimonio storico-ambientale e il rispetto delle tradizioni locali.

In tutte le sottozone agricole il cambio d'uso è consentito per gli edifici preesistenti nel rispetto dai parametri edificatori stabiliti dal P.R.G. e dalla L.R. 24/85. L'ampliamento di cui all'art. 4 della L.R. 24/85 è ammesso per una sola volta; qualora esso abbia generato più unità abitative nella sua applicazione, né quest'ultime né l'abitazione originaria potranno in alcun modo avvalersi del medesimo articolo di legge per ulteriori ampliamenti. Per ogni singola sottozona le destinazioni ammesse sono quelle sopra previste, con l'eccezione relativa ai fabbricati censiti ed individuati come edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e per quelli individuati di valore storico ed ambientale di cui all'art.10 della L.R.24/85 per i quali è ammesso il cambio di destinazione d'uso anche in funzione turistico-ricettiva.

Accessi carrai: lungo le strade statali, provinciali, comunali e vicinali la nuova edificazione sarà ammessa solo se verranno utilizzati gli accessi già esistenti. Tale divieto resta valido, per le strade provinciali fino all'approvazione di un progetto, coordinato tra Provincia e Comune, di razionalizzazione, sostituzione ed eventualmente eliminazione degli accessi esistenti. In queste zone l'edificazione è condizionata dalla presenza delle opere di urbanizzazione primaria essenziali relativamente al fabbricato oggetto della domanda di Concessione (strada di accesso, acquedotto, pozzo artesiano, fognatura o impianto specifico di depurazione, rete elettrica).

### **3 - Tipologie d'intervento**

#### **3.1 Tipi di interventi.**

L'edificazione nelle zone agricole è regolamentata dalla L.R.24./1985, così come integrate dalle presenti norme.

#### **3.2 Sottozone.**

Queste parti si dividono nelle seguenti sottozone, in conformità alla L.R.24/85

E1 - AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA ELEVATA COPERTURA BOSCHIVA

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

E3 - AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO.

#### **3.3. Definizioni**

- C è l'indice fondiario di copertura;
- Sf è l'indice edilizio fondiario;
- H è l'altezza del fabbricato;

- Ds è la distanza dalle strade;
- Dc è la distanza dai confini;
- Df è il distacco tra i fabbricati;
- Dz è la distanza dell'edificio dai confini di un'altra Zona Territoriale Omogenea (d'ora in poi ZTO) diversa dalle ZTO E1, E2, E3;
- Da è la distanza dell'edificio dalle abitazioni;
- Da/c è la distanza delle concimaie dalle abitazioni;
- allevamento a carattere familiare: è quello che non ha più di 80 capi da cortile e non più di 10 bovini o 4 suini adulti;
- allevamento a carattere non intensivo: è quello in cui almeno il 25% del fabbisogno alimentare è coperto da prodotti aziendali, comprovato da relazione agronomica e comunque con un carico elevato non superiore ai 40 ql per ettaro con esclusione dei terreni di cui alle lettere a) e b) art.3 L.R. 24/85 ;
- allevamento zootecnico - intensivo: è quello in cui meno del 25% del fabbisogno alimentare è coperto da prodotti dell'azienda e con carico inferiore a 40 quintali/ettaro. E' comunque fatto salvo quanto precisato e disposto dal D.G.R. 7949/89. Gli allevamenti intensivi esistenti estendono di fatto un vincolo di inedificabilità per locali in cui è prevista la permanenza di persone superiore alle 4 ore come da citata D.G.R..

### 3.4 Norme generali per gli edifici residenziali.

Le edificazioni di nuovi edifici residenziali e gli interventi su quelli esistenti, ancorché ammessi, devono rispettare i seguenti indici:

- H max = 6,50 ml, preferibilmente con due piani, salvo riproposizione tipologie-territoriali storiche documentate.
- Ds = come da D.M. 1 aprile 1968 n.1404 e precedente art.8
- Dc = 5,00 ml e precedente art.8
- Df = 10,00 ml e precedente art.8

Si danno le seguenti prescrizioni circa le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi edifici residenziali e degli interventi su quelli esistenti.

- a) **Tipologia edilizia:** edifici di tipo isolato o a schiera costituenti nuclei di due o più unità, di forma prevalentemente parallelepipedica;
- b) **Aggregazioni:** è consentita l'aggregazione di due o più edifici purchè allineati lungo un asse principale posto conformemente a quello degli edifici "storici" della zona in cui si realizza l'intervento;
- c) **Coperture:** obbligatoriamente a due falde ovvero per continuità architettonica-tipologica a padiglione: pendenze e aggetti devono essere di tipo tradizionale: non sono consentiti aggetti di copertura sulle facciate a timpano. La mantella dovrà

essere esclusivamente in tegole in cotto (coppi), le grondaie in lamiera di rame o zincata o preverniciata in colore testa di moro, con sezione semicircolare e i pluviali dello stesso materiale, ma con sezione circolare;

- d) **Materiali di finitura:** muratura con finitura ad intonaco con colore incorporato, a calce, a fresco, purchè esclusivamente di colore tipico della zona (rosso mattone, rosato chiaro, avorio chiaro, bianco, giallo paglierino, terra di Lereda). E' assolutamente vietato l'uso di pitture a base sintetica o lavabile in genere;
- e) **Forature:** devono essere dimensionate in modo da risultare in armonia con quelle tradizionali e soprattutto al fine di rispettare i rapporti tipici tra larghezza e altezza. I serramenti dovranno essere di tipo tradizionale e gli oscuri del tipo a libro o ad anta. Sono vietate sia le persiane (avvolgibili) esterne sia i serramenti metallici o in materiale plastico; qualora venga eccezionalmente concesso l'uso di serramenti metallici, sempre concedibili, per motivate ragioni tecniche, per fori di dimensioni eccezionali, dovranno essere o in alluminio elettrocolorato o verniciato nero o testa di moro o in ferro verniciato con gli stessi colori;
- f) **Porticati:** è consentita la realizzazione di porticati purchè compresi all'interno del corpo di fabbrica principale, salva la possibilità di realizzazione di porticati in aderenza, anche su fabbricati esistenti, purchè realizzati esclusivamente con andamento a falda, con orditura in legno e con mantellata in coppi;
- g) **Poggioli:** è vietata la realizzazione di poggioli, di terrazze e di ogni altro genere di elementi a sbalzo (pensiline, tettoie, ecc.);
- h) **Annessi rustici:** devono per lo più far corpo unico con la parte residenziale ed essere realizzati analogamente alla parte residenziale, salvo che per la copertura che dovrà essere obbligatoriamente a due falde. E' ammesso l'uso di materiali diversi esclusivamente per i fabbricati per allevamenti zootecnici e per quelli adibiti ad insediamenti produttivi (agricoli);
- i) **Coni visuali:** devono essere salvaguardati i coni visuali sui crinali, sui ruderi monumentali, sui fabbricati di valore monumentale, storico o ambientale e sul paesaggio, al fine di garantirne la vista ed il godimento dalla viabilità pubblica;
- j) **Aree di pertinenza:** si intende per area di pertinenza quella che circonda i fabbricati fino ad un massimo compreso in un raggio di mt. 35. Tali aree dovranno essere sistemate esclusivamente a verde inerbato e piantumato con essenze tipiche, con obbligo di conservazione delle alberature di pregio esistenti: solamente il 20% potrà essere pavimentato per la realizzazione di spazi a parcheggio; la viabilità interna, pedonale e/o carraia, potrà essere realizzata esclusivamente in pietra naturale, cotto o ghiaia, con divieto assoluto di zone asfaltate o in cemento: la eventuale realizzazione di zone pavimentate in materiali

tipo "linea verde" può essere concessa anche in eccesso rispetto alla percentuale sopra riportata e fino alla concorrenza massima del 50% dell'area. Le pertinenze si intendono, identificate ai fini urbanistici, contestualmente all'edificato. Pertanto le aree a corte, a cortile, ad aia, gli elementi puntuali e lineari significativi dovranno essere salvaguardati e valorizzati.

- k) **Recinzioni:** per le recinzioni sono ammesse soltanto le tipologie tradizionali, composte da pali e rete o siepi di essenze intercalate con particolare preferenza per queste ultime. E' fatto divieto realizzare zoccoli di recinzione opaca di qualsiasi genere emergenti dal terreno. Qualora la recinzione svolga parimenti funzione di contenimento delle acque, essa potrà essere eseguita in materiale opaco ma con arretramento del confine di proprietà e creazione di scarpata con riporto di terreno tale da occultare completamente la porzione di recinzione opaca.

Per gli ambiti E1.1 – E1.2 ed E2.a le recinzioni ove permesse dovranno tenere in considerazione la necessità di attraversamento interpodereale della fauna selvatica, disponendo per lo più pali in legno con staccionate orizzontali distanziate tra loro di almeno cm 40 di luce libera.

- l) **Elementi naturali:** i progetti dei nuovi edifici e degli interventi su quelli esistenti devono essere accompagnati da un'adeguata documentazione dello stato di fatto degli alberi e delle siepi, nonché da una accurata previsione dei nuovi interventi arborei. La scelta delle specie deve essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali, restando comunque escluse le esotiche in genere.

- m) **Interrati:** in tutte le sottozone è ammessa la costruzione di locali interrati di pertinenza residenziale anche oltre il sedime dei fabbricati, purché non superiori al 50% della superficie coperta della parte abitativa e integrati con i fabbricati esistenti.

Sono ammessi indici superiori, purché relazionati alla costruzione di cantine esclusivamente funzionali alle esigenze del fondo, dimostrate con idonea perizia agronomica asseverata.

- n) **Norme igienico-sanitarie:** per i locali delle abitazioni si applicano le norme legislative e regolamentari relative ai locali delle abitazioni civili. Sono ammessi nel corpo del fabbricato piccoli locali per ricovero di animali, fienile e granaio, purché accessibili dall'esterno e comunque non dall'alloggio e separato da questo preferibilmente mediante un muro dello spessore di almeno 25 cm.
- o) Qualora l'edificazione in zona agricola abbia esclusiva destinazione residenziale, sono ammesse le **strutture di giardinaggio** previste dall'art. 21.1. lettera b)

### 3.5 Tutela dei beni culturali ed ambientali.

La schedatura degli edifici di valore storico e/o ambientali ricadenti nel territorio agricolo e indicati nelle tavole di progetto costituisce l'individuazione di cui all'art. 10 della L.R.24/85 e successive modificazioni. Per detti edifici, le destinazioni d'uso consentite sono quelle definite dal precedente punto 2 con le modalità di intervento di cui al precedente art. 18 e 19, è inoltre ammesso il recupero di tutta la volumetria esistente a fini abitativi.

Per gli edifici di pregio il recupero aziendale scollegato alla conduzione del fondo, anche dell'intera volumetria, è ammesso a condizione che lo stesso edificio sia stato in passato in tutto o in parte utilizzato come residenza stabile. Le aree esterne ad essi pertinenti dovranno comunque rimanere omogenee e non presentare suddivisioni mediante recinzioni di qualsiasi genere, nemmeno se suddivisi in più unità immobiliari.

In ambito collinare a nord della S.P. n° 84, per gli edifici di pregio abbandonati che in passato hanno svolto solo funzioni di annesso è ammesso, oltre a quanto previsto alle lettere a), b), c) del punto 2 art. 44 delle presenti N.T.A., la destinazione "dimora provvisoria o temporanea" soggetta alla sola agibilità.

Per gli edifici individuati e classificati, il P.R.G. fissa un perimetro di rispetto ambientale entro il quale non dovrà esservi nuova edificazione in corpo autonomo, salvo gli ampliamenti di cubatura consentiti dalla citata L.R.24/85, sempreché nel rispetto degli allineamenti piano altimetrici esistenti.

Negli interventi di recupero della volumetria esistente sono escluse tipologie residenziali che prevedano il ricavo di alloggi con superficie utile abitabile, calcolata come da D.M.L.L. 10/05/77 art. 3 , inferiore a mq. 65

La Commissione Edilizia verifica per ogni intervento proposto la congruità e la compatibilità della tipologia prevista negli interventi con l'organismo edilizio originario esprimendosi specificatamente nel merito.

Restano ferme altresì le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1 giugno 1939 n. 1089, 20 giugno 1939 n. 1497, L. 08.08.85 n °431 e successive modificazioni ed integrazioni. Nelle zone agricole sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto o nelle schede di rilevamento. Esse riguardano particolarmente:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade, le carrarecce, i percorsi ed i sentieri;
- le rogge, i fossi, i canali di irrigazione e di scolo;
- le tracce di antiche colonizzazioni del territorio;
- le alberature isolate in aperta campagna;

- i filari alberati;
- i pozzi, i capitelli, i sacelli votivi.

I lavori relativi a movimenti di terra, lavori di terrazzamento o di demolizione, alterazioni di corsi d'acqua, abbattimento di macchie e filari alberati, sono ammessi per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo con l'esclusione degli elementi cartografati ed individuati nelle tavole di progetto del P.R.G..

Gli elementi sopraccitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati, le alberature eventualmente abbattute dovranno essere ricostituite, utilizzando essenze locali tipiche.

### **3.6 Annessi non più funzionali alla conduzione del fondo.**

Gli edifici individuati nelle tavole di progetto del P.R.G. e catalogati con le schede di censimento (art.12 della L.R.24/85 ), purchè ne venga dimostrata la legittimità, costituiscono i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo e per tali edifici il P.R.G. stabilisce:

- 1 - Gli interventi ammessi sono quelli relativi alle classi a-b-c-d-f-h-i dell'art. 9 delle presenti norme.
- 2 - Destinazioni d'uso consentite sono quelle definite dal precedente art. 14 purché compatibili con il carattere agricolo della zona, per gli annessi rustici vincolati ai sensi dell'art. 8 della L.R. 24/85 il cambio d'uso se consentito può avvenire solo previa cancellazione del vincolo stesso e la corresponsione del doppio degli oneri di urbanizzazione secondo la nuova destinazione, anche se non dovuti.
- 3 - In ogni caso deve essere privilegiata la funzione residenziale stanziale o stagionale specialmente nel caso vi sia una preesistenza della stessa in un edificio con destinazione mista, in subordine le attività di agriturismo ed eventualmente le piccole attività direzionali e commerciali, quest'ultime connesse preferibilmente alla commercializzazione dei prodotti del fondo (impianti orticoli, floricoli, ecc.), nonché al deposito e commercializzazione di prodotti.

In ambito collinare a nord della S.P. n° 84 per gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, isolati e privi di pregio, il recupero volumetrico a destinazione residenziale è ammesso a condizione che venga rilocalizzato all'interno di un raggio massimo di 50 mt dal centro aziendale, o dall'aggregato edilizio.

Purché al di fuori delle aree boscate e con l'impiego di tipologie e materiali tipici della tradizione locale, secondo quanto definito al precedente punto 3.4

- 4 - Le schede tecnico normative di cui al comma 1 del presente articolo punto 3.6 (indagine sugli annessi non più funzionali al fondo) le quali costituiscono parte

- integrante delle presenti norme, sono complete di valutazione agronomica ed urbanistica. Esse individuano i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo.
- 5 - Per i fabbricati la cui destinazione d'uso prescelta è residenziale è possibile recuperare l'intero volume dell'edificio sino a raggiungere la volumetria legalmente esistente, opportunamente documentata in sede di progetto esecutivo, nonché nella scheda relativa. E' prescritta una volumetria minima di mc 300 per ogni nucleo familiare insediabile, salvo per edifici con volume totale inferiore che possono essere recuperati totalmente. Eventuali pertinenze condonate ai sensi della legge 47/85 e della Legge 724/94 dovranno essere conteggiate nel computo della volumetria esistente. Per l'intervento di recupero è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza.
- 6 - Per i fabbricati la cui destinazione d'uso prescelta non è residenziale è ammesso il recupero dell'intera superficie coperta, senza possibilità di ampliamento della stessa ma avendo cura che l'intervento di ristrutturazione sia compatibile con le strutture edilizie esistenti e comunque si integri il più possibile nell'ambiente circostante salvo diverse prescrizioni previste dalla scheda.
- 7 - Non è ammessa l'edificazione di nuovi annessi rustici sul fondo se non vi è variazione della consistenza del fondo stesso, del tipo o dell'entità delle colture praticate nell'azienda agricola nonché del tipo di conduzione della stessa; il tutto andrà opportunamente documentato a seguito di relazione agronomica. Per la concessione di cambio d'uso deve essere identificato l'impianto complessivo anche originario.
- 8 - Nella cartografia di P.R.G. sono individuati con apposita simbologia gli edifici che ospitano attività dismesse che necessitano di una "riqualificazione ambientale", nonché attività poste in zona impropria (es. allevamenti) che necessitano di misure relative alla ricomposizione ed all'inserimento ambientale.

Gli interventi consentiti e le destinazioni d'uso nonché le carature urbanistiche ammesse sono contenuti nell'apposita scheda tecnico-normativa redatta alla scala 1:2000 ed allegata alle presenti norme.

Su tali edifici sono pertanto ammessi i seguenti interventi:

- a) ampliamento una-tantum come definito nella scheda tecnico-normativa;
- b) l'ampliamento di cui alla lettera precedente potrà essere concesso con la precisazione che l'indice di copertura complessivamente esistente + ampliamento

non potrà superare il 60% della zona di pertinenza individuata nella scheda tecnico-normativa di cui alla lettera precedente;

- c) il rilascio della concessione è subordinato alle seguenti prescrizioni:
- sia identificato il fondo di pertinenza ed istituito il vincolo di non edificazione di cui al precedente punto 7;
  - l'area di pertinenza dovrà essere sistemata a verde e parcheggio nella misura complessiva del 20% della superficie della zona di pertinenza e, per quanto riguarda il verde, secondo il disegno di ricomposizione ambientale riportato nella scheda;
  - in ogni caso si dovranno usare materiali e tecniche costruttive che consentano l'integrazione nell'ambiente circostante;
  - l'intervento architettonico dovrà ricomprendere anche il fabbricato esistente per dare vita ad un organismo edilizio omogeneo; l'ampliamento non potrà pertanto configurarsi come edificio a sé stante;
- d) per quanto riguarda i seguenti parametri: altezze – distanze dalle strade – distanze dai confini – valgono le norme specifiche delle zone in cui tali edifici ricadono, salvo quanto eventualmente prescritto nella scheda tecnico-normativa;
- e) sono ammesse eventuali modeste modifiche al sedime di ampliamento indicato nella scheda tecnico-normativa in sede di progetto esecutivo;
- f) gli interventi previsti nel presente articolo saranno soggetti a specifica convenzione che determinerà le modalità di recupero, i tempi ed eventuali oneri accessori.

### **3.7 Vincolo delle superfici.**

In tutte le sottozone i volumi dei fabbricati esistenti, residenza o annessi, anche se classificate "non più funzionali alle esigenze del fondo" si computano ai fini degli indici di cui alla L.R.24/85 così come integrati delle presenti norme. Ogni fabbricato e ampliamento dello stesso istituisce vincolo sull'area corrispondente.

Restano validi i vincoli apposti ai sensi della L.R.58/78.

In queste zone, qualsiasi richiesta di Conc. e/o autoriz. dovrà essere completata dal progetto schematico o esecutivo (a richiesta della C.E. in relazione alla pericolosità dell'impianto) per il trattamento dei rifiuti sia domestici che derivanti dalle attività agricole di trasformazione.

### **3.8 Riaccorpamento dei volumi diversi.**

In queste aree è sempre possibile, nel rispetto della norme di zona, aggregare e riaccorpare volumi diversi preesistenti in funzione di una migliore organizzazione

distributiva delle preesistenze, purché tali operazioni siano espressamente menzionate e quindi autorizzate nella relativa Concessione Edilizia.

Non sono comunque possibili demolizioni di fabbricati dotati di valore storico, ambientale o paesaggistico, individuati nella grafia di P.R.G. o nelle schede di indagine redatte ai sensi dell'art. 12 della L.R. 24/85.

Nelle zone agricole, tutte le preesistenze individuate catastalmente, a partire dal Catasto Italiano di primo '900, o individuate dalle schede di cui sopra, purché preesistenti al 1967, possono essere recuperate secondo la destinazione originaria senza aumento volumetrico, se non quello ammesso in relazione allo specifico grado di protezione.

La legittimità delle preesistenze ai fini del recupero dovrà essere dimostrata dal tecnico professionista asseverandone la veridicità sulla base della consistenza degli elementi e organismi strutturali esistenti (fondazioni, murature, solai, tetto) che debbono essere tali da individuare con chiarezza, la volumetria, la superficie, la tipologia e la destinazione originaria e certificata dallo stesso.

#### **4 - Annessi rustici ed allevamenti.**

##### **4.1 Norme generali per gli annessi rustici e gli insediamenti produttivi.**

Le norme tipologiche costruttive e formali del precedente punto 3.3. si applicano, per quanto possibile, anche agli annessi rustici ed agli altri insediamenti produttivi di cui all'art.6 della L.R. 24/85, ancorché ammessi.

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

Devono altresì essere accuratamente valutati i problemi relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in relazione alla natura dei terreni ed all'andamento della falda freatica.

Devono essere indicate nel progetto le alberature e le siepi, esistenti e previste, le adduzioni di acqua, gli impianti di scarico, depurazione ed allontanamento dei rifiuti.

E' vietato immettere direttamente nei condotti a cielo aperto (fiumi, fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini acque usate per usi domestici, industriali, ecc. diverse da quelle meteoriche.

Si applicano le disposizioni del Decreto legislativo 10/05/1999 n° 152, L.R. 16/04/1985 n° 33 e successive modifiche ed integrazioni P.R.R.A. in vigore.

Si applicano altresì le disposizioni della Autorità Sanitaria competente.

I ricoveri per gli animali, gli impianti e le attrezzature relative, devono essere aerati ed illuminati dall'esterno, con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della

superficie di pavimento; devono inoltre essere ventilate con canne, che partendo dal soffitto, si elevino oltre il tetto.

I pavimenti devono essere costruiti con materiali ben connessi, impermeabili, raccordati con le pareti ed inclinati verso canalette di scolo a superficie liscia ed impermeabile, le quali adducano i liquami di scarico agli impianti di depurazione o alle vasche di deposito temporaneo, assolutamente stagne.

Mangiatoie, rastrelliere, abbeveratoi, devono essere costruiti con materiali di facile lavatura e disinfezione.

Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.

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

Oltre alle sue consuete competenze il Direttore del servizio igiene e sanità pubblica si pronuncia con particolare attenzione sulla osservanza delle vigenti Leggi Sanitarie ed in particolare sul rispetto degli articoli 216, 233 e seguenti del Testo Unico 27 luglio 1934 n. 1265.

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

Le stalle destinate alle mucche lattifere devono essere conformi ai requisiti di cui al D.M. 184/185 del 9.5.1991 e le concimaie debbono essere costruite nelle immediate vicinanze delle stalle.

#### **4.2 Norme speciali per gli annessi rustici e gli insediamenti produttivi.**

Per l'edificazione di nuovi annessi rustici ed insediamenti produttivi e per gli interventi su quelli esistenti, si applicano le norme che seguono e comunque nel rispetto della deliberazione G.R. 7949/79 e D.G.R. 3733/92 del P.R.R.A. vigente:

##### **a) ANNESSI RUSTICI NON DESTINATI A RICOVERO DEGLI ANIMALI NÉ AD ACCUMULO DI DEIEZIONI**

Edificabilità C = 0.00 mq per Sf da 0 a 5000 mq

Edificabilità C = 30.0 mq di S.L.P. per Sf da 5001 a 10.000 mq

C = 1% per Sf da 10.001 a 20.000 mq

C = 0.5 % per Sf da 10.001 a 20.000 mq e oltre

COMUNE DI MASER  
Norme Tecniche di Attuazione

H = 5,50 ml; nel caso di costruzione in continuità al fabbricato principale, l'altezza non deve superare quella del fabbricato esistente, con il massimo di due piani;

Ds = come da D.M. 1 aprile 1968 n.1404;

Dc = 5,00 ml;

Dz = 5,00 ml;

In adeguamento alle finalità della L.R. 24/1985 e L.R. 35/2002, nel caso che la richiesta di costruzione di annessi rustici sia presentata da imprenditore agricolo a titolo principale, si applicano gli indici previsti dalle citate Norme Regionali fino alla concorrenza massima pari al doppio di quanto sopra determinato.

b) SERRE FISSE

C = 50%;

C = 90% senza strutture murarie fuori terra;

H = 3,00 ml;

Ds = come da D.M. 1 aprile 1968 n. 1404;

Dc = 3,00 ml;

Dz = 5,00 ml;

c) ALLEVAMENTI A CARATTERE FAMILIARE

C = fino a raggiungere con gli annessi rustici non destinati a ricovero degli animali né ad accumulo di deiezioni le quantità fissate al punto a);

H = 3,50 ml;

Ds = come da D.M. 1 aprile 1968 n.1404;

Dc = 10,00 ml;

Dz = 10,00 ml;

Da = 10,00 ml;

Da/c = 20,00 ml.

d) ALLEVAMENTI A CARATTERE NON INTENSIVO

C = fino a raggiungere con gli annessi rustici non destinati a ricovero degli animali né ad accumulo di deiezioni le quantità fissate al punto a);

H = 3,50 ml;

Ds = come da DM 1 aprile 1968 - n. 1404;

Dc = 20,00 ml;

Dz = 50,00 ml;

Da = 30,00 ml;

Da/c = 30,00 ml.

e) ALLEVAMENTI ZOOTECNICO - INTENSIVI

C = 50% compresi annessi rustici non destinati a ricovero degli animali né ad accumulo di deiezioni;

H = 4,50 ml;

Ds = come da D.M. 1 aprile 1968 n. 1404;

Dc = 50,00 ml minimo o quanto previsto dalla D.G.R. 7949 se superiore;

Dz = 200,00 ml per allevamenti bovini minimo o quanto previsto dalla D.G.R. 7949 se superiore;

Dz = 300,00 ml per allevamenti avicunicoli minimo o quanto previsto dalla D.G.R. 7949 se superiore;

Dz = 500,00 ml per allevamenti suinicoli minimo o quanto previsto dalla D.G.R. 7949 se superiore;

Da = 200,00 ml minimo o quanto previsto dalla D.G.R. 7949 se superiore;

Da/c = 50,00 ml minimo o quanto previsto dalla D.G.R. 7949 se superiore.

La distanza fra i singoli allevamenti zootecnici - intensivi non deve essere inferiore a 100,0 ml.

La distanza dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzate a scopo idropotabile non deve essere inferiore a 200,00 ml..

Lungo i confini dell'area di pertinenza deve essere predisposto un doppio filare di alberi di alto fusto con interasse dei soggetti non inferiore a 5,00 ml. La distanza della fila esterna dal confine di proprietà non deve essere inferiore a ml 3,00.

f) IMPIANTI PER ACQUACOLTURA

C = 50% ;

H = 3,00 ml;

Ds = come da D.M. 1 aprile 1968 n. 1404;

Dc = 20,00 ml (solo per gli edifici);

Dz = 100,00 ml;

Da = 30,00 ml;

Eventuali discordanze tra le Ds definite nel presente articolo, il citato D.M. 1404/1968 e l'art. 27 L.R. 61/85 e le indicazioni grafiche delle tavole del Piano Regolatore Generale, si intendono risolte a favore della zona di rispetto più estesa.

Si applicano le norme del penultimo comma dell'art.27 della Legge 27 giugno 1985 n.61.

**5 - Norme speciali per le singole sottozone.**

Il P.R.G. identifica ai sensi della L.R. 5.03.85 n°24 le seguenti sottozone:

a) zona E1 caratterizzata dalla prevalenza di aree boscate, tale zona risulta suddivisa in due sub ambiti così definiti:

E1.1 collinare sommitale ad elevata copertura boschiva con presenza di boschi di pregio;

E1.2 collinare versante sud boscata con copertura boschiva più rada con presenza di prati.

b) zona E2 caratterizzata dalla prevalenza di aziende agricole. Tale zona è di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva in relazione all'estensione, composizione, localizzazione dei terreni ed alla classificazione socio-economica delle aziende. All'interno della zona si sono individuati ambiti di tutela;

E2a ambito pedecollinare compreso fra la sp n.48 esterna alle zone abitate e la zona collinare boscat6a, caratterizzato da presenza di vigneti, frutteti, uliveti, con prati e con inclusione di zone boscate a robinia;

E2b ambito di villa Barbaro e settore Est. Caratterizzato dalla chiusura di cornice su Villa Volpi non edificato pianeggiante con presenze di elementi vegetazionali a siepe e filari di notevole valore con notevole copertura a vigneti;

E2c ambito di campagna di Madonna della Salute sud e campagna Coste sud-ovest caratterizzato dall'integrità agricola del suolo, presenza di siepi a chiusura degli ambiti, predominanza di colture a seminativo con orientamento nord-sud. Per Madonna della Salute sud tracce di centuriazione romana;

E2d ambito di campagna Madonna della Salute ovest caratterizzato dal taglio regolare derivante dalla centuriazione romana si pone immediatamente a nord della zona archeologica del Barco della Regina Cornaro. Lungo la viabilità perimetrale si è consolidato un sistema insediativo con presenza di fabbricati, le aree centrali conservano una notevole "pezzatura" indice di buona integrità, l'indirizzo agricolo prevalente è a seminativo;

E2e ambito di interesse archeologico naturale di espansione del Barco della Regina Cornaro posto immediatamente a sud, l'ambito è nettamente individuabile dalla presenza di notevoli siepi di chiusura sui tre lati ovest-nord-est.

c) zona E3 agricola di scarso pregio caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario e/o da un'elevata frammentazione aziendale, contemporaneamente utilizzata per scopi agricolo-produttivi, per scopi residenziali o misti, costituite da aree con dispersione di fabbricati.

5.1 Per ciascuna sottozona si applicano le norme particolari che seguono:

Z.T.O. E1.1 – E1.2

- a) per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente Piano sono consentiti solamente gli interventi edilizi di cui al precedente art.9 punti a-b-c-d-f-h-i. Limitatamente ad una sola volta, sono consentiti ampliamenti fino ad un volume massimo di 800 mc. comprensivo dell'esistente, ai sensi dell'art. 4 della L.R.24/85 sulla scorta delle indicazioni di cui al punto 3.4 del presente articolo. Non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni.
- b) per gli edifici destinati ad uso agrituristico valgono le indicazioni di cui all'articolo 4 della Legge 05/12/1985 n°730 e normativa Regionale in materia.
- c) la creazione di nuovi accessi dalla viabilità privata é consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità all'interno delle aree di pertinenza come definite al precedente art. 44.3.4 lettera j al fine di una razionale organizzazione del fondo; sono invece vietati i nuovi accessi dalla viabilità pubblica ad eccezione di quelli indispensabili per la conduzione del fondo.
- d) E' vietata l'apertura di nuove strade carrabili ad eccezione di quelle funzionali alle sottoindicate categorie comunque da eseguirsi con istituzione di passaggio ciclopeditone ad uso pubblico convenzionato:
  - opere funzionali alla difesa del suolo
  - opere di ordinaria coltivazione e miglioramento del bosco
  - manutenzione e ripristino di piste forestali.
- e) devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo e di canali irrigui e sono ammesse solo le tombinature strettamente necessarie all'accesso dei fondi rustici.
- f) gli ampliamenti devono comunque comporsi armonicamente con le preesistenze affinché l'edificio risultante, considerato nella sua globalità appaia organicamente definito.
- g) la realizzazione di annessi rustici é ammessa nell'ambito dell'aggregato abitativo con raggio ridotto a ml 50.00 purchè ricadenti in zona aperta non boscata e con pendenza non superiore al 25% nei limiti di cui all'articolo 44.4.2, con una superficie coperta non inferiore a 30 mq, fino ad un massimo di mq 300 di superficie. Il fondo rustico di riferimento è costituito dai terreni ricadenti in z.t.o. E1.1-E1.2-E2.a, non concorrono alla formazione degli indici di edificabilità le superfici classificate a bosco.

- h) nelle “aree boscate” definite nelle tavole di P.R.G. è vietata la riconversione culturale che preveda l’eliminazione e la sostituzione del bosco qualora sia compresente uno solo dei seguenti elementi:
- creste di rilievo
  - nicchie di distacco
  - valli incise
  - corsi d’acqua temporanei
  - pendenze superiori al 40%
- in questo caso sono possibili i soli interventi di difesa idrogeologica e quelli di miglioramento del bosco.
- i) sono esclusi insediamenti di allevamenti intensivi, sono ammessi quelli non intensivi purché il fabbisogno alimentare sia coperto almeno a 50% con prodotti aziendali ricavati nelle z.t.o. E1.1-E1.2-E2.a.
- j) per la sola zona E1.1 gli annessi rustici non potranno essere realizzati in corpo autonomo.
- k) Sono ammesse le serre fisse o mobili nei limiti di cui al precedente punto g). Le serre fisse e/o mobili sono in ogni caso vietate in area boscata o soggetta a rimboschimento.

#### Z.T.O. E2

Sono ammessi gli interventi previsti dagli art. 3, 4, 6 e 7 della legge 05.03.85 n°24 nelle aree specificamente perimetrate nella cartografia di piano. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate nell’aggregato abitativo o entro i perimetri che garantiscano la massima tutela dell’integrità del suolo indicati nelle tavole di P.R.G.. in particolare per gli ambiti di tutela il P.R.G. prescrive:

#### **Ambito E2.a - pedecollinare sopra s.p. 48**

- a) per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente Piano sono consentiti solamente gli interventi edilizi di cui ai punti a-b-c-d-h-i del precedente art. 9;
- limitatamente ad una sola volta, sono consentiti ampliamenti fino ad un volume massimo di 800 mc. comprensivo dell’esistente, ai sensi dell’art. 4 della L.R.24/85 sulla scorta delle indicazioni di cui al punto 3.4 del presente articolo;
  - non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni.
- b) per gli edifici destinati ad uso agriturismo valgono le indicazioni di cui all’articolo 4 della Legge 8.3.1985, n°24 - comma 3° e della L.R. n°9/97.

- c) la creazione di nuovi accessi dalla viabilità privata é consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo; sono invece vietati i nuovi accessi dalla viabilità pubblica ad eccezione di quelli indispensabili per la conduzione del fondo.
- d) devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo e di canali irrigui e sono ammesse solo le tombinature strettamente necessarie all'accesso dei fondi rustici.
- e) gli ampliamenti devono comunque comporsi armonicamente con le preesistenze affinché l'edificio risultante, considerato nella sua globalità appaia organicamente definito.
- f) la realizzazione di annessi rustici é ammessa nell'ambito dell'aggregato abitativo con raggio ridotto a ml 50.00 purché ricadenti in zona aperta non boscata e con pendenza non superiore al 25% ed orientati secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.), nei limiti stabiliti dall'art.44.4.2. Il fondo rustico di riferimento è costituito dai terreni ricadenti in z.t.o. E1.1-E1.2-E2.a.
- g) per le zone boscate individuate nelle tavole di P.R.G. costituite prevalentemente da boschi di Robinia la riconversione colturale di aree boscate in vigneto, uliveto e/o frutteto, è possibile ai sensi del R.D. 3267/23, dell'art.15 della L.R. 52/78 e dell'art.53 delle Prescrizioni di massima di polizia Forestale, a condizione che gli interventi di rimboschimento compensativo o di miglioramento boschivo vengono effettuati all'interno delle z.t.o. E1.1-E1.2, nei limiti di cui all'art. 31 del presente piano, favorendo la ricostituzione del bosco originario. Su tali aree è comunque vietata la riconversione colturale di aree boscate in seminativo.
- h) per versanti con pendenze superiori al 25% il reimpianto di vigneti, conseguente al rinnovamento colturale o ad interventi di riconversione colturale ove possibili, va effettuato con tecniche tradizionali di impianto a "girapoggio" con tutori in legno.
- i) è vietata la riconversione colturale di cui al precedente di cui al precedente punto g) qualora sia compresente nella zona boscata uno dei seguenti elementi:
  - valli incise
  - corsi d'acqua temporanei
  - pendenza superiore al 40%
- j) sono esclusi insediamenti di allevamenti intensivi
- k) è vietata l'apertura di nuove strade carrabili ad eccezione di quelle funzionali a quelle sottoindicate categorie comunque da eseguirsi con istituzione di passaggio ciclopedonale ad uso pubblico:
  - opere funzionali alla difesa del suolo

- opere di ordinaria coltivazione e miglioramento del bosco
- manutenzione e ripristino di piste forestali

**Ambito E2.b - Villa Barbaro e settore est**

- a) Per i fabbricati esistenti individuati quali beni culturali si applicano le norme contenute al punto 3.5 del presente articolo, per gli altri fabbricati esistenti alla data di adozione del presente Piano sono consentiti solamente gli interventi di cui ai punti a-b-c-d-h-i del precedente art.9 e gli ampliamenti consentiti dall'art.4 della L.R. 24/85.
- b) L'edificazione derivante dall'applicazione dell'art.6 della L.R. 24/85 è limitata ai soli annessi rustici da costruirsi comunque nell'ambito dell'aggregato abitativo o all'interno del perimetro di edificazione indicato nelle tavole di P.R.G. od in altra zona agricola compatibile comunque all'interno del raggio di 50 mt dall'aggregato o dal centro aziendale, e al di fuori dei coni di visuale individuati.
- c) È ammessa l'edificazione di allevamenti non intensivi all'interno del perimetro di edificazione comunque all'interno del raggio di 50 mt dall'aggregato o dal centro aziendale, e al di fuori dei coni di visuale individuati.
- d) È fatto divieto di ampliare e rettificare le strade esistenti; la percorribilità di tali zone è consentita solamente attraverso entrate sorvegliate e penetrazioni su percorsi preferenziali pedonali o ciclabili; l'accesso motorizzato è vietato, salvo per la necessità dei residenti della zona, per la coltivazione agricola e forestale dei terreni e per la conduzione di eventuali impianti pubblici. E' prescrittivamente fatto divieto di lastricare i percorsi poderali con superficie in asfalto, cemento o similari.
- e) La creazione di nuovi accessi dalla viabilità privata è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo, sono invece vietati i nuovi accessi dalla viabilità pubblica da eccezione di quelli indispensabili per la conduzione del fondo.
- f) Devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo e di canali irrigui e sono ammesse solo le tombinature strettamente necessarie all'accesso dei fondi rustici.
- g) Gli interventi di trasformazione delle colture agrarie pregiate in atto sono soggetti ad autorizzazione e sono esclusi gli sbancamenti con asportazione dello strato vegetale, le modifiche dell'assetto del suolo vanno anche con semplici massicciate saranno autorizzate previa valutazione di congruità con il valore ambientale dell'ambito. È esclusa l'attività di cava.

**Ambito E2.c - Madonna della Salute sud e campagna Coste sud-ovest**

- a) Per i fabbricati esistenti individuati quali beni culturali si applicano le norme contenute al punto 3.5 del presente articolo, per gli altri fabbricati esistenti alla data di adozione del presente Piano sono consentiti solamente gli interventi di cui ai punti a-b-c-d-h-i del precedente art.9 e gli ampliamenti consentiti dall'art.4 della L.R. 24/85. È ammessa la costruzione di nuove abitazioni (art.3 L.R. 24/85 purchè ubicate all'interno del perimetro di edificazione.
- b) L'edificazione derivante dall'applicazione dell'art.6 della L.R. 24/85 è limitata ai soli annessi rustici da costruirsi comunque nell'ambito dell'aggregato abitativo o all'interno del perimetro di edificazione indicato nelle tavole di P.R.G. od in altra zona agricola compatibile comunque all'interno del raggio di 50 mt dall'aggregato o dal centro aziendale, e al di fuori dei coni di visuale individuati.
- c) È ammessa l'edificazione di allevamenti non intensivi all'interno del perimetro di edificazione comunque all'interno del raggio di 50 mt dall'aggregato o dal centro aziendale, e al di fuori dei coni di visuale individuati.
- d) È fatto divieto di ampliare e rettificare le strade esistenti; la percorribilità di tali zone è consentita solamente attraverso entrate sorvegliate e penetrazioni su percorsi preferenziali pedonali o ciclabili; l'accesso motorizzato è vietato, salvo per la necessità dei residenti della zona, per la coltivazione agricola e forestale dei terreni e per la conduzione di eventuali impianti pubblici.
- e) La creazione di nuovi accessi dalla viabilità privata è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo, sono invece vietati i nuovi accessi dalla viabilità pubblica da eccezione di quelli indispensabili per la conduzione del fondo.
- f) Devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo e di canali irrigui e sono ammesse solo le tombinature strettamente necessarie all'accesso dei fondi rustici. È esclusa l'attività di cava.
- g) Gli interventi di trasformazione delle colture agrarie pregiate in atto sono soggetti ad autorizzazione e sono esclusi gli sbancamenti con asportazione dello strato vegetale, le modifiche dell'assetto del suolo vanno anche con semplici massicciate saranno autorizzate previa valutazione di congruità con il valore ambientale dell'ambito. È esclusa l'attività di cava.

**Ambito E2.d - Madonna della Salute ovest**

- a) per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente Piano sono consentiti gli interventi edilizi di cui ai punti a-b-c-d-h-i del precedente art.9. sono consentiti ampliamenti ai sensi dell'art.4 della L.R. 24/85 sulla scorta delle indicazioni di cui

al punto 3.4 del presente articolo. È ammessa la nuova edificazione prevista dall'art.3 L.R. 24/85 purchè ubicata all'interno del perimetro di edificazione.

- b) L'edificazione derivante dall'applicazione dell'art.6 della L.R. 24/85 è limitata ai soli annessi rustici da costruirsi comunque nell'ambito dell'aggregato abitativo o all'interno del perimetro di edificazione indicato nelle tavole di P.R.G. od in altra zona agricola compatibile comunque all'interno del raggio di 50 mt dall'aggregato o dal centro aziendale, e al di fuori dei coni di visuale individuati.
- c) È ammessa l'edificazione di allevamenti non intensivi all'interno del perimetro di edificazione comunque all'interno del raggio di 50 mt dall'aggregato o dal centro aziendale, e al di fuori dei coni di visuale individuati.
- d) La creazione di nuovi accessi dalla viabilità privata è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo, sono invece vietati i nuovi accessi dalla viabilità pubblica da eccezione di quelli indispensabili per la conduzione del fondo.
- e) Devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo e di canali irrigui e sono ammesse solo le tombinature strettamente necessarie all'accesso dei fondi rustici. È esclusa l'attività di cava.

#### **Ambito E2.e – Barco della Regina Cornaro nord**

- a) trattandosi di zona con rilevante valore archeologico ed attualmente non edificata sulla quale il P.R.G. persegue la massima tutela non è ammessa alcuna nuova edificazione. L'edificazione derivante dall'applicazione degli indici previsti dalla L.R. 24/85 potrà essere utilizzata in zona agricola circostante purchè la stessa sia compatibile al tipo di insediamento.
- b) È esclusa l'attività di cava.
- c) Non sono permessi interventi di trasformazione delle colture agrarie se comportanti manomissioni dello strato di terreno vegetale oltre i 40 cm.
- d) Devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti.

#### **Z.T.O. E3**

- a) gli interventi previsti sono: secondo quanto previsto dagli artt. 3,4,5,6 e 7 della L.R. 5 marzo 1985, n.24; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.
- b) La costruzione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nel punto 3.5 del presente articolo.

- c) Qualora l'azienda presenti appezzamenti in sottozone diverse, la possibilità di usufruire delle opportunità di cui all'art.5 della L.R. 24/1985 dipenderà dall'ubicazione dell'aggregato abitativo.
- d) La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute al punto 4 del precedente articolo.

## **6 - Recinzioni.**

In tutte le zone agricole si possono realizzare recinzioni se riferite ai seguenti casi:

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

Il lotto massimo recintabile di pertinenza dei fabbricati deve essere compreso nel raggio di ml 35 con centro nel fabbricato stesso. In alternativa, è ammessa la recinzione dell' area pertinenziale dei fabbricati fino a mq. 2.000 indipendentemente dal rispetto della distanza radiale di ml 35 con centro nel fabbricato stesso, in pali e rete metallica di altezza massima cm. 150.

E' possibile derogare la distanza radiale di ml 35 con centro nel fabbricato stesso o quella dell' area pertinenziale dei fabbricati fino a mq. 2.000 solo nel caso di recinzioni funzionali a particolari allevamenti o colture specializzate il cui titolare sia "Imprenditore Agricolo a titolo principale" e solo previa presentazione specifica documentazione che ne attesti la necessità compreso piano di sviluppo e i parametri in esso previsti.

E' sempre ammessa la demarcazione della proprietà agricola con pali in legno semplicemente infissi al suolo ed aventi altezza di mt. 1,00 ed interasse di ml 2,00 con filo metallico longitudinale a correre.

E' ammessa la recinzione dell' area pertinenziale di fabbricati ubicati in zona territoriale diversa dalla agricola purchè l'area sia catastalmente attribuita al fabbricato e nella misura massima di mq.500.

Sono comunque vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o materiali plastici. Sono ammesse soltanto le tipologie tradizionali, composte da pali e rete o siepi di essenze intercalate con particolare preferenza per queste ultime. E' fatto divieto realizzare zoccoli di recinzione opaca di qualsiasi genere emergenti dal terreno. Qualora la recinzione svolga parimenti funzione di contenimento delle acque, essa potrà essere eseguita in materiale opaco ma con arretramento del

confine di proprietà e creazione di scarpata con riporto di terreno tale da occultare completamente la porzione di recinzione opaca.

L'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,50 ml.

**7 - Modalità per la presentazione del progetto.**

I progetti di nuova costruzione, di ampliamento e di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno contenere, oltre alla documentazione prevista dal R.E.C., una rappresentazione fotografica in grado di evidenziare l'inserimento del fabbricato nel contesto agricolo o edificato, nonché i particolari costruttivi o decorativi interni ed esterni qualora presenti nello stesso.

Dovranno inoltre essere accompagnati da un'adeguata documentazione dello stato di fatto degli alberi e delle siepi, nonché da una accurata previsione di nuovi interventi arborei.

La scelta delle specie deve essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali, restando comunque escluse quelle esotiche in genere.

I progetti dovranno inoltre essere integrati da un elaborato grafico che evidenzi in scala adeguata i particolari costruttivi adottati unitamente all'uso dei materiali.

**8 - Strade agrarie e sentieri.**

Le strade agro-silvo-pastorali e i sentieri esistenti, non devono essere chiusi da cancelli o sbarre, nelle sottozone agricole ed anche quelli scomparsi o caduti in desuetudine dovranno essere ripristinati per essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo. Non possono essere pavimentati con materiali impermeabili.

Le eventuali recinzioni, quando ammesse, sui lati delle strade agrarie e dei sentieri devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche, purchè mascherate da vegetazione arbustiva. L'eventuale modifica con allargamento, ricalibratura, ecc. necessaria per migliorare il transito anche di merci può essere autorizzata previa convenzione con l'Amministrazione comunale finalizzata a garantirne l'utilizzazione di transito pedonale a fini turistici.

Sulla viabilità carrabile esistente, anche minore, sia in pianura che in collina è confermata l'identificazione dei percorsi ciclopedonali contenuti sulle tavole grafiche.

Le indicazioni di percorso ciclopedonale poste sulle tavole grafiche, ma che interessano percorsi solo sentieristici sono da intendersi solo come percorsi pedonali (sentiero CAI o altro).

**9 - Ricostruzione di fabbricati rustici in zona agricola.**

La ricostruzione parziale o totale dei fabbricati rustici siti in zona agricola è consentita, fatto salvo quanto richiamato all'art.44 punto 3.8 "riaccorpamento dei volumi diversi" delle presenti N.T.A., alle seguenti condizioni:

- la tipologia edilizia del fabbricato rustico da ricostruire deve essere rigorosamente definita mediante l'analisi dei tipi edilizi della zona circostante e se possibile mediante documentazione storica;
- la preesistenza del fabbricato rustico ante 1967 deve essere dimostrata in modo inequivocabile, essendo un presupposto giuridico necessario per il rilascio della concessione edilizia;
- la preesistenza deve essere attualmente ancora visibile in loco con la presenza di fondazioni-ruderi;
- gli elaborati dello stato di fatto devono riprodurre fedelmente anche la preesistenza ed in particolare: il sito, le planimetrie, la sagoma, la tipologia, i materiali impiegati, particolari costruttivi, superficie coperta, volume e destinazioni d'uso dei singoli locali;
- la relazione tecnica deve inoltre spiegare in modo rigoroso i seguenti fatti:
  - a) le analisi e le ricerche condotte per determinare la preesistenza;
  - b) le analisi e le ricerche effettuate per determinare quanto richiesto al punto precedente;
- la muratura perimetrale potrà essere eseguita in pietra naturale del posto o a sasso faccia vista e rasata con malta di sabbia di cava e calce;
- il manto di copertura deve essere realizzato in coppi e la pendenza delle falde del tetto non deve essere inferiore al 35%;
- lo sporto di gronda dovrà essere eseguito in pietra viva od in muratura intonacata con dimensioni non superiori a cm 15 sui lati e non superiori a cm 30 sui fronti;
- i fori finestra non potranno essere di dimensioni superiori a cm 90x130;
- i particolari costruttivi dello stato di fatto e di progetto devono essere disegnati in scala 1:10, per quanto riguarda fori finestra, sporti e camini;
- è obbligatorio l'allacciamento ai pubblici servizi anche nelle zone non servite dagli stessi con oneri interamente a carico del richiedente, fatto salvo per lo smaltimento delle acque lorde, che potrà essere realizzato con i sistemi consentiti.

## **TITOLO III    ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.**

### **ART. 45    AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI.**

Le aree per attrezzature e servizi sociali esistenti e confermati, le aree di espansione per i predetti e le aree per il nuovo impianto di attrezzature e di servizi sociali sono individuate dal P.R.G..

Tali zone sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti . L'amministrazione può convenire l'esecuzione da parte dei privati e loro associazioni a condizione che sia adeguatamente garantito nella forma e nella sostanza il perseguimento delle finalità proprie della zona anche mediante la sottoscrizione di apposita convenzione per l'uso delle aree e degli edifici.

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

- Modo di intervento:

ove non diversamente specificato il P.R.G. si attua a mezzo di interventi edilizi diretti.

- Tipi di intervento:

ove non diversamente specificato sono eseguibili tutti i tipi di intervento.

La disciplina delle funzioni e dei parametri di intervento è definita a seconda della categoria di servizi identificata dalle tavole di P.R.G. in :

- 1 Fa - aree per l'istruzione
- 2 Fb - aree per attrezzature di interesse comune
- 3 Fc - aree attrezzate a parchi gioco e sport
- 4 Fd - aree di parcheggio

#### **1 Fa    Aree per l'istruzione**

- Per le tipologie dei servizi ricadenti in questa categoria si fa riferimento al repertorio "c" sulle tavole di progetto del P.R.G. e al repertorio contenuto nella D.G.R. n. 2705 del 24.05.83 relativo alla tavola n.9.
- L'intensità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie all'edificio scolastico risultano definite dal D.M. 18/12/1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica".

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

- indice fondiario complessivo      mc/mq 2.00
- rapporto di copertura                5/10
- altezza massima    ml 10.00 salvo deroga specificatamente motivata e deliberata dal C.C. e comunque non superiore a ml 12.00

- distacco tra i fabbricati con finestratura in conformità a quanto previsto nel precedente art. 6 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68
- distanza dal confine metà dell'altezza , con minimo di ml. 5.00
- distanza dalle strade o da aree considerate pubbliche metà dell'altezza con minimo di ml 5.00 comunque nel rispetto del D.M. 1444/68 art. 9
- parcheggi 0.40 mq. per mc. di volume edificato
- Per attrezzature pubbliche esistenti anteriormente alla emanazione del D.M. 18/12/1975, l'indice fondiario ed il rapporto di copertura di cui sopra sono incrementati del 50%.
- I parametri di intervento qui previsti si applicano sia per interventi pubblici che privati.
- Tali indici potranno essere modificati sulla base di specifiche deroghe convenzionate con l'amministrazione. Nel caso di interventi pubblici, la distanza dai confini prescritta è quella indicata dal codice civile vigente.

## **2 Fb Aree per attrezzature di interesse comune**

- Per le tipologie dei servizi ricadenti in questa categoria si fa riferimento al repertorio "c" sulle tavole di progetto del P.R.G. e al repertorio contenuto nella D.G.R. n. 2705 del 24.05.83 relativo alla tavola n.9.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario mc/mq 2.00
- rapporto di copertura 6/10
- altezza massima ml 10.00 salvo deroga specificatamente motivata e deliberata dal C.C. e comunque non superiore a ml 12.00
- distacco tra i fabbricati con finestratura in conformità a quanto previsto nel precedente art. 6 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68
- distanza dal confine metà dell'altezza , con minimo di ml. 5.00
- distanza dalle strade o da aree considerate pubbliche metà dell'altezza con minimo di ml 5.00 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68 art. 9
- parcheggi 0.60 mq. per mc. di volume edificato
- I parametri di intervento previsti per questa categoria si applicano solo per gli interventi pubblici . Per gli interventi privati i parametri sono:
  - indice fondiario 0.75 mc/mq
  - rapporto di copertura 4/10
  - altezza massima ml 10.00
  - distacchi e distanze come interventi pubblici
  - parcheggi 0.60 mq per mc di volume edificato

### **3 Fc Aree attrezzate a parco gioco e sport**

- Per le tipologie dei servizi ricadenti in questa categoria si fa riferimento al repertorio "c" sulle tavole di progetto del P.R.G. e al repertorio contenuto nella D.G.R. n. 2705 del 24.05.83 relativo alla tavola n.9.
- Per tali attrezzature si prevede la seguente distinzione
  - 3.1 aree attrezzate a gioco e sport
  - 3.2 aree a parco

#### 3.1 Aree attrezzate a gioco e sport

Tali attrezzature devono essere inserite in un contesto con significativa presenza di spazi a verde; i parametri da osservarsi sono:

a - per impianti coperti

- indice fondiario 2.00 mc/mq
- rapporto di copertura 4/10
- altezza massima ml 10.00 salvo deroga specificatamente motivata e deliberata dal C.C. e comunque non superiore a ml 12.00
- distacco tra i fabbricati con finestratura in conformità a quanto previsto nel successivo art. 18 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68
- distanza dal confine metà dell'altezza , con minimo di ml. 5.00
- distanza dalle strade o da aree considerate pubbliche metà dell'altezza con minimo di ml 5.00 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68 art. 9
- parcheggi 0.80 mq. per mc. di volume edificato

b - per impianti scoperti

- indice fondiario 0.10 mc/mq
  - rapporto di copertura 1/10
  - altezza massima ml 10.00 salvo deroga specificatamente motivata e deliberata dal C.C. e comunque non superiore a ml 12.00
  - distacco tra i fabbricati con finestratura in conformità a quanto previsto nel precedente art. 6 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68
  - distanza dal confine metà dell'altezza , con minimo di ml. 5.00
  - distanza dalle strade o da aree considerate pubbliche metà dell'altezza con minimo di ml 5.00 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68 art.9
  - parcheggi 15% della superficie fondiaria corrispondente
- I parametri di intervento previsti per questa categoria si applicano solo per gli interventi pubblici . Per gli interventi privati i parametri relativi all'indice fondiario ed alla superficie coperta sono dimezzati la superficie a parcheggi resta invariata.

### 3.2 Aree a parco

In tali zone sono ammessi solo : chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini o per la ginnastica con esclusione di attrezzature o campi sportivi. Qualsiasi costruzione si rendesse inderogabilmente necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà essere opportunamente ambientata (cespugli, alberature)

Parametri :

- indice fondiario 0.20 mc/mq
  - altezza massima ml 4.50 salvo deroga specificatamente motivata e deliberata dal C.C. e comunque non superiore a ml 12.00
  - distacco tra i fabbricati con finestratura in conformità a quanto previsto nel precedente art. 6 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68
  - distanza dal confine metà dell'altezza , con minimo di ml. 5.00
  - distanza dalle strade o da aree considerate pubbliche metà dell'altezza con minimo di ml 5.00 comunque nel rispetto del D.M. 1444/68 art.9
  - parcheggi 10% della superficie fondiaria corrispondente
- I parametri di intervento previsti per questa categoria si applicano sia per gli interventi pubblici che privati.

### 4 Fd Aree di parcheggio

I parcheggi sono di norma da realizzarsi ad unico livello corrispondente al piano di campagna ; è ammesso che nel contesto di zone residenziali o urbane siano realizzati su diversi livelli sia sopra che sotto il piano di campagna

- indice fondiario 3.00 mc/mq
  - rapporto di copertura 6/10
  - altezza massima ml 10.00 salvo deroga specificatamente motivata e deliberata dal C.C. e comunque non superiore a ml 12.00
  - distanza dal confine metà dell'altezza , con minimo di ml. 5.00
  - distanza dalle strade o da aree considerate pubbliche metà dell'altezza con minimo di ml 5.00 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68 art. 9
- I parametri di intervento previsti per questa categoria si applicano solo per gli interventi pubblici.

## **TITOLO IV    ZONE A VINCOLO SPECIALE.**

### **ART. 46    VIABILITÀ.**

Il P.R.G. indica nelle sue differenti soluzioni rappresentative, la gerarchica organizzazione della rete viaria stradale. Valgono le indicazioni tecniche riportate alla scala di maggior dettaglio.

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- le strade;
- i nodi stradali;
- i percorsi ciclo-pedonali collinari e pianeggianti;
- i percorsi pedonali;
- le aree di rispetto e di servizio.

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

Nell'ambito dei PUA, siano essi di iniziativa pubblica o privata, nei casi di pubblica utilità si valuti la possibilità di realizzare infrastrutture al servizio dei ciclisti e piste ciclabili, cioè:

- a) sedi viarie destinate solo al traffico ciclistico in ambito urbano ed extraurbano;
- b) percorsi ciclistici ricavati nella sede stradale destinata a traffico automobilistico e motociclistico "adeguatamente separati con protezioni o segnalazioni che ne permettono uso in condizioni di sicurezza";
- c) percorsi ciclabili nell'ambito collinare realizzati con materiali idonei, anche collegati con sistema viario esistente;
- d) percorsi pedonali adeguatamente segnalati.

I marciapiedi, ove previsti, devono essere dotati di apposite rampe per disabili in carrozzina, in accordo con le norme vigenti in materia di barriere architettoniche.

Nell'attuazione del P.R.G. si dovranno modificare o sopprimere le immissioni e gli accessi carrabili esistenti in difformità alle norme vigenti o alle indicazioni grafiche del P.R.G. medesimo. Per ciò che attiene alle caratteristiche geometriche delle strade ed alle distanze delle costruzioni dal ciglio stradale vale quanto previsto dal Codice della Strada

Qualora una strada non serva più di tre lotti essa viene considerata accesso privato e come tale non è più soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico può essere chiuso da un cancello.

### **ART. 47    IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI.**

L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti è consentita nel rispetto della specifica normativa vigente in materia, e da quanto previsto dal P.R.G. vigente.

- 1 Il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distribuzione di carburanti da autorizzare, viene suddiviso nelle seguenti quattro zone omogenee:
- a) zona 1 comprendente la zona territoriale omogenea A del P.R.G.. All'interno di detta area non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti. L'impianto esistente dovrà essere trasferito in quanto elemento deturpatore del centro urbano;
  - b) zona 2 comprendente le zone territoriali omogenee B - C1 – C2 del P.R-G.. All'interno di detta area possono essere installati impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo stazioni di rifornimento e di servizio con prevalente dotazione di servizi ai veicoli (deposito olio lubrificante, gommista, grassaggio elettrauto e officina e simili);
  - c) zona 3 comprendente le zone territoriali omogenee D (con esclusione delle zone D3) e F (limitatamente alle zone che prevedono l'insediamento di impianti stradali di carburanti) del P.R.G.. All'interno di detta zona possono essere installati impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo stazione di rifornimento e di servizio con annessi centri commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al mezzo o di centri commerciali integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito di lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto ed officina con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili);
  - d) zona 4 comprendente le zone territoriali omogenee E del P.R.G.. All'interno di detta zona possono essere installati solamente lungo le strade di tipo A,B,C,D come previsto dal nuovo codice della strada impianti stradali di distribuzione di carburanti di tipo stazioni di rifornimento e di servizio con la presenza di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) anche se non vengono esclusi servizi all'automezzo (deposito olio lubrificante, grassaggio, lavaggio. Gommista, elettrauto, officina e simili).  
Nelle aree di valore ambientale e del paesaggio agrario non si possono installare nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti.
- 2 I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti, in fregio a tutte le strade comunali, devono avere le caratteristiche dei chioschi, delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio, così come definito dalla legge statale e regionale nonché dal piano regionale distribuzione carburanti ed essere ubicati su aree conformi alle previsioni ed alle norme tecniche del P.R.G. vigente.

- 3 I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti devono essere dimensionati in modo tale da prevedere l'installazione dei prodotti benzina e gasolio per autotrazione e dove possibile anche gpl e metano.
- 4 Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (art. 22 N.C.d.S. ed art. 61 comma 3 Regolamento).
  - 4.1 La localizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e contesti di valore ambientale e gli stessi non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
  - 4.2 L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti non è consentita in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.
  - 4.3 La distanza da dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel N.C.d.S. e nel Regolamento.
  - 4.4 Lungo le curve di raggio inferiore a mt. 300 (trecento) non è possibile installare alcun impianto di distribuzione di carburanti. Ove i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i mt. 300 (trecento) ed i mt. 100 (cento) l'installazione è consentita fuori dalla curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a mt. 100 (cento) gli impianti stradali di distribuzione di carburanti potranno sorgere a mt. 95 (novantacinque) dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni.
  - 4.5 Qualora per la realizzazione e la ristrutturazione di un impianto stradale di distribuzione di carburanti sia necessaria l'occupazione in via precaria di aree di proprietà comunali, l'occupazione è soggetta a concessione e dovrà essere corrisposto il canone previsto.
- 5 L'impianto stradale di distribuzione di carburanti deve essere installato su un'area avente una superficie minima non inferiore a quella definita all'art.81 del R.E.. All'interno di detta area saranno installate le colonnine di erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse e la presenza di almeno un punto aria e di un punto acqua. Sia le colonnine che i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto ivi comprese che l'impianto di lavaggio, devono essere sempre ubicati ad

una distanza minima di mt. 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini, così come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale. Il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti deve essere di mt. 10 (dieci).

5.1 All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e camper.

5.2 I sostegni per l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di mt. 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

5.3 Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzolini, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.

6 Gli impianti stradali di carburanti devono essere conformi alle vigenti normative ambientali, statali e regionali.

6.1 Tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente. Devono essere adottate le misure più adeguate perchè le acque provenienti dal dilavamento degli spazi esterni non costituiscano pericolo di inquinamento.

6.2 I serbatoi di stoccaggio per l'immagazzinamento dei carburanti devono essere dotati, oltre che di doppia parete o a parete singola posta all'interno di una cassa di contenimento in calcestruzzo, anche del sistema di rilevazione di eventuali perdite.

6.3 Non si possono installare impianti stradali di distribuzione di carburanti nei seguenti casi:

- nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi della legge 1089/39;
- nei coni visuali o in particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal P.R.G. e comunque tali da impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico-artistico-architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

6.4 Nelle aree di tutela paesaggistica e ambientale (parchi e riserve) e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi della legge 1497/39 sono consentiti solo impianti stradali di

distribuzione di carburanti tipo “chiosco” opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l’impatto visivo.

6.5 L’abbattimento di piantagioni è disciplinato dalle norme contenute nella Circolare 11 agosto 1966 n.8321 del Ministero dei Lavori pubblici – Ispettorato Generale Circolazione.

In particolare l’abbattimento di alberature e piantagioni può essere ammesso una volta che ne sia accertata l’assoluta necessità per l’istituzione degli accessi ed ove non siano assolutamente possibile spostare l’accesso in altre posizioni.

In tale inderogabile presupposto, ogni caso deve essere esaminato con la massima attenzione e la richiesta di abbattimento sarà sottoposta alla procedura stabilita nei punti b) e c) della precitata Circolare.

In ogni caso l’abbattimento delle piantagioni deve essere limitato al minimo indispensabile e ne è prescritta a cura e spese del richiedente la reintegrazione laddove indicato dal Comune ed in numero di 3 (tre) esemplari per ogni albero abbattuto.

7 Le dimensioni delle strutture dell’impianto stradale di distribuzione di carburanti, ad eccezione della pensilina in quanto volume tecnico, non devono superare i 5 metri di altezza nonchè, per singola tipologia di impianto, i seguenti parametri:

a) Chiosco: trattasi di locali per ricovero addetti, dotato di servizi igienici e pertanto la struttura non può superare una volumetria pari a mc 27;

b) Stazione di rifornimento: tali strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabiliti per le zone all’interno delle quali ricadono; pertanto non devono essere superati gli indici previsti per le zone B, C1, C2, D ed F e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell’area di pertinenza. Nella zona E, invece va precisato che per la zona E4 si applicano le modalità previste per la zona C2, mentre per la restante parte della zona E la struttura non può superare i 300 mc con un rapporto di copertura non superiore al 10% e può essere posizionata anche fuori dalla fascia di rispetto stradale a condizione che venga demolita una volta smantellato l’impianto stradale di distribuzione di carburanti.

8 Le distanze minime tra impianti stradali di distribuzione di carburanti sono quelle fissate dall’art. 8 del Piano regionale carburanti approvato con deliberazione del Consiglio regionale 18 febbraio 1998 n.3.

8.1 Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale più breve tra due impianti lungo la stessa direttrice di marcia (nord-sud /est-ovest). Nel caso in cui l’impianto da installare si trovi ad una distanza da un impianto esistente inferiore a quella fissata al precedente punto 8 e i due impianti siano localizzati in zone omogenee comunali diverse la

distanza minima da rispettare è uguale alla media aritmetica delle distanze proprie di ognuna delle zone.

8.2 E' ammessa la possibilità di installare nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti all'interno di aree di pertinenza di centri commerciali nel rispetto delle distanze minime previste al precedente punto 8.

9 Gli impianti esistenti ricadenti in z.t.o. adeguata possono procedere a:

- opere di cui all'art. 3 lettera h) della L.R. 28.06.1988 n.3 e successive modifiche ed integrazioni;
- potenziamenti alle condizioni previste dalla normativa regionale;
- ristrutturazioni, nel rispetto delle varie normative sull'inquinamento espressamente previste nella presente norma.

9.1 La sostituzione dei serbatoi di stoccaggio, dando origine a rifiuti solidi e liquidi, deve avvenire nel rispetto del D. Lgs. 22/97 e successive modificazioni ed integrazioni e del D.M. 20.10.1998. Al termine delle operazioni di rimozione dei serbatoi, prima di procedere al posizionamento di nuovi, deve essere effettuata l'analisi del terreno prelevato dal fondo dello scavo e dell'acqua di falda al fine di escludere inquinamenti effettuati nel corso delle operazioni di sostituzione o perdite pregresse.

10 Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, deve essere richiesta l'autorizzazione edilizia allo smantellamento. L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione deve prevedere:

- a) la cessazione delle attività complementari all'impianto;
- b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del P.R.G.;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sotto suolo, secondo la normativa vigente;
- d) la bonifica del suolo (deve essere presentata idonea documentazione attestante l'assenza di episodi, anche pregressi, di inquinamento del suolo).

#### **ART. 48 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI AD USO PRIVATO.**

L'installazione di impianti di distribuzione di carburanti ad uso privato è consentita in relazione alla suddivisione in Z.T.O. del territorio comunale prevista dal presente P.R.G. nelle zone territoriali omogenee di tipo D - F (limitatamente alle zone in cui è previsto l'insediamento di attrezzature tecnologiche) ed E con esclusione delle aree di valore ambientale e del paesaggio agrario.

I serbatoi di contenimento degli impianti ad uso privato devono avere le stesse caratteristiche tecniche degli impianti ad uso pubblico (cisterna con doppia parete, dotata di rilevatore di eventuali perdite e sistema di aspirazione dei vapori).

Tale norma si applica per i nuovi impianti e per la sostituzione di serbatoi esistenti.

Nell'area dove avviene il rifornimento dei mezzi è necessario porre in essere sistemi di protezione dell'inquinamento della falda idrica (impermeabilizzazione del piazzale, raccolta delle acque meteoriche, eventuali sistemi di contenimento versamenti di idrocarburi).

#### **ART. 49 FASCE E ZONE DI RISPETTO.**

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

##### **A Zone a vincolo cimiteriale**

è previsto il vincolo assoluto di inedificabilità, compresa quella interrata. Possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti. Sono altresì consentite le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade di accesso al servizio del cimitero.

##### **B Zone per la viabilità e fasce di rispetto stradale: come determinato dal Codice della Strada.**

1. Le zone per la viabilità 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 fascia 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 dalla 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 viabilità 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..

2. Le fasce di rispetto stradale relative alla viabilità esistente indicate nelle tavole di P.R.G. hanno carattere ricognitivo di vigenti disposizioni di legge: la variazione di tali disposizioni comporta l'adeguamento delle fasce di rispetto senza che sia richiesta variante allo strumento urbanistico. In queste aree potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.
3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la sede stradale, la stessa deve essere esclusa dal computo.
4. Nel caso di nuove strade previste dal P.R.G. mediante l'apposizione di una fascia 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 fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dalla legislazione, senza che ciò costituisca variante al P.R.G..
5. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti tortuosi o strozzature, e di imporre arretramenti stradali, per una profondità non superiore a ml. 3 dal limite del fabbricato o dalla recinzione esistente.

#### **C Zone di rispetto tecnologiche: elettrodotti – metanodotti – oleodotti**

Nelle tavole di P.R.G. sono riportate le fasce di rispetto relative alle reti tecnologiche. L'individuazione ha carattere ricognitivo la variazione di disposizione di legge comporta adeguamento automatico delle fasce senza necessità di variante al P.R.G.. Il rispetto della distanza fissata dalla condotta dovrà essere comunque valutata in sede di eventuale rilascio di concessione edilizia o autorizzazione. All'interno di tali zone sono ammessi:

- le colture e l'attività agricola
- per gli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree sottoposte a vincolo di rispetto tecnologico sono computabili agli effetti dell'edificabilità delle zone adiacenti, secondo gli indici delle stessi.

Come precisato dalla DGR 1526/2000, qualora siano presenti gli elettrodotti di cui alle LR 27/93 e LR 48/99, le fasce di rispetto sono da ritenersi operanti in tutto il territorio

comunale e pertanto in tali fasce è esclusa l'edificazione di manufatti che comportino una abituale e prolungata permanenza umana.

**D Zone di rispetto L. n.431/85, 1089/39 e 1497/39 così come modificate dal D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490:**

nelle tavole di P.R.G. sono individuate le aree di valore paesaggistico ed ambientale vincolate ai sensi della L. 431/85, 1089/39 e 1497/39 così come modificate dal D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490. In tali zone gli interventi edilizi sono subordinati al parere favorevole della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici secondo le modalità previste dalla L.R. 31.10.94 n.63. Gli interventi ammessi sono quelli delle z.t.o. di competenza sono comunque vietati movimenti di terra ed abbattimento di alberature che costituiscano degrado ambientale, fatti salvi gli interventi per la sicurezza del territorio, di salvaguardia e tutela idrogeologica ed idraulica parte delle competenti autorità.

**E Vincolo idrogeologico R.D. 3267/23**

Il P.R.G. identifica nelle tavole grafiche il limite di zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n.3267. In tali zone gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione, ove prevista, sono soggetti ad analisi geologica preventiva. Gli interventi consentiti sono quelli ammessi dalla zonizzazione di Piano con le seguenti precisazioni:

- è vietato procedere al movimento di terra, ad asportazione di materiali inerti ed a lavori di terrazzamento;
- le sistemazioni agrarie che comportano alterazioni e modifiche del profilo naturale del terreno sono soggette ad autorizzazione del Comune con esclusione per le opere strettamente indispensabili alla normale attività agricola e per la difesa del suolo da parte delle autorità preposte.

**F Fasce di rispetto da pozzi acquedottistici e sorgenti**

Zone di rispetto pozzi idropotabili: deve essere rispettato il decreto legislativo 11.05.99 n°152 art 21. Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto da pozzi acquedottistici e sorgenti sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi.

Per le sorgenti è garantita una fascia di rispetto inedificabile secondo quanto previsto dal D.P.R. 24/05/1988 n°236.

Nelle fasce di rispetto di cui al presente punto è vietato lo spargimento di liquami zootecnici

**G Beni segnalati nell'elenco regionale delle Ville venete**

Possono ricadere in Z.T.O. A. o altra zona.

In queste aree non sono ammesse nuove edificazioni.

Sono consentite strutture accessorie di giardinaggio e di arredo (serre, pergolati, caminetti, berceau, barbecue, ecc.), piantumazioni di siepi ed essenze arboree rigorosamente autoctone.

#### **H Ambiti naturalistici di livello regionale (P.T.P. tav. 2.1)**

Il P.R.G. identifica nelle tavole di progetto l'ambito naturalistico di livello regionale conglobante le intere sottozone agricole E1.1 ed E1.2 e parzialmente la sottozona E2.a.

Per tale ambito il P.R.G. recepisce gli indirizzi generali e le direttive degli artt. 19-23-32-13-17-18-36-51 del P.T.R.C. in tali ambiti, inoltre, i progetti di opere eventualmente previste dal P.R.G. devono essere accompagnati da una relazione tecnica sulla prevenzione dei danni che dimostri la compatibilità dell'intervento con la categoria di tutela interessata.

Non è consentita l'apertura di nuove cave.

In tali ambiti è richiesta la valutazione di impatto ambientale nei casi previsti dalla normativa in materia.

#### **I Ambito per la definizione di un Piano di Settore inerente gli aspetti paesistici ed ambientali – B1 Colli Asolani (P.T.P. tav. 2.1)**

Il P.R.G. riporta l'ambito identificato dal P.T.P. quale Piano di Settore dei Colli Asolani. Per tale ambito il P.R.G. ha seguito gli indirizzi di valorizzazione e di valutazione degli aspetti paesaggistici, naturalistici ed ambientali di cui all'art.32 del P.T.P.

#### **J Fasce di rispetto dai corsi d'acqua irrigui**

Le zone di rispetto dei corsi d'acqua irrigui sono determinate ai sensi del precedente art 8 d). Sui fabbricati esistenti ricadenti all'interno entro tali fasce sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo.

Le aree comprese in tali fasce di rispetto sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi.

Nelle fasce di rispetto di cui al presente punto è vietato lo spargimento di liquami zootecnici ed il deposito di qualsiasi prodotto, materiale o attrezzatura e sulle stesse deve essere garantita la percorribilità all'ente gestore per la manutenzione.

### **PARTE III CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE DEL TERRITORIO. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.**

#### **ART. 50 TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE.**

L'ambiente sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le trasformazioni storico operate dagli uomini, è di interesse pubblico. Il Comune, d'intesa con gli organi competenti a livello regionale e statale, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione.

Qualsiasi progetto di strumento urbanistico e qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve conformarsi al principio enunciato al comma precedente.

#### **ART. 51 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.**

i piani urbanistici attuativi ed i progetti edilizi riguardanti gli interventi su edifici di valore architettonico ed ambientale, devono comprendere elaborati dai quali risultino evidenti:

- a. materiali previsti per ogni tipo intervento sia strutturale che di ripristino;
- b. le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
- c. le tinteggiature;
- d. le zoccolature, gli stipiti e architravi di apertura, gli altri eventuali elementi di arredo;
- e. gli infissi, le chiusure, ecc.;
- f. le ringhiere, le recinzioni, ecc.;
- g. le targhe, le tabelle, le insegne, l'illuminazione, ecc..

Accanto agli elementi progettuali elencati al precedente punto 1 dovranno essere forniti adeguati e completi elaborati di rilievo della situazione attuale, riferiti a tutti gli elementi di cui al precedente paragrafo; integrati da una chiara e completa documentazione fotografica.

La stessa procedura va seguita per gli elementi relativi a manufatti ed elementi facenti parte della tradizione locale di cui al seguente art. 52.

#### **ART. 52 TIPOLOGIE DI INTERVENTO AMBIENTALE.**

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

Le tipologie di intervento sono:

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

5. giardini e parchi pubblici;
6. giardini privati.

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

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

### **ART. 53    STORIA, CULTURA E TRADIZIONI LOCALI.**

Nella tavole di P.R.G. sono individuate le testimonianze più significative della storia, della cultura e delle tradizioni locali. In particolare sono stati individuati:

- a. spazi e percorsi pubblici, scalinate, sentieri;
- b. fontane, lavatoi, abbeveratoi, ecc.;
- c. monumenti, statue, sculture;
- d. chiesette, cappelle, capitelli, immagini sacre, croci, alberi votivi, ecc.;
- e. ringhiere, recinzioni, delimitazioni in materiali tradizionali, ecc.;
- f. luoghi legati a tradizioni, fatti storici;

nelle tavole di P.R.G. vengono distinti con apposita simbologia elementi puntuali, lineari ed aree. Nel caso che gli elementi individuati non facciano parte di zone già vincolate, sono stati individuati i rispettivi ambiti di tutela ai sensi dell'art. 24.

E' vietato qualsiasi intervento edilizio o manomissione dell'ambiente, sia nel caso di manufatti isolati sia all'interno degli ambiti di tutela. E' ammessa solamente la manutenzione, il restauro ed il ripristino degli elementi deteriorati e distrutti, al fine della conservazione dei manufatti, della vegetazione e dell'ambiente in generale.

Tali prescrizioni si devono osservare anche nel caso di elementi assimilabili ai precedenti ma non individuati dal P.R.G..

Sull'ambito indicato come "Aree di valore ambientale e del paesaggio agrario" (Villa Volpi) vale inoltre quanto segue:

Le "Aree di valore ambientale e del paesaggio agrario" (Villa Volpi) indicate nelle tavole di piano comprendono, oltre l'edificio principale, parti edificate caratterizzanti il complesso storico (cappelle, piloni o cancelli d'ingresso, padiglioni belvedere, fondali di passeggiate, scaloni, fontane, muri di cinta, muri di contenimento, rustici, stalle, fienili, orangerie, serre, portinerie, ecc) e aree inedificate risolte secondo un disegno architettonico d'insieme; gli interventi all'interno di tali aree devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero dei singoli manufatti edilizi principali o accessori e degli elementi caratterizzanti il disegno del suolo (alberature, viali, aiuole, pavimentazioni ecc.); gli interventi, anche parziali, sono subordinati ad un progetto d'insieme atto a tutelare le preesistenze storiche e l'organicità dell'impianto originario; tutti gli elementi d'interesse storico presenti all'interno di tali aree, anche se non individuati specificamente nelle tavole di piano, devono essere riconosciuti nella documentazione di rilievo e sottoposti alle seguenti tutele:

- a) per i manufatti di notevole rilevanza (come le cappelle, le fontane, i padiglioni belvedere, i fondali di passeggiata) devono essere conservati gli elementi originali di pregio ed eliminate le superfetazioni deturpanti; gli interventi devono avvenire mediante l'utilizzo di tecniche e materiali congruenti (pietra, mattoni, legno, ecc.);
- b) per i rustici antichi o di valore (stalle, fienili, orangerie, serre, portinerie, ecc.) compresi nell'area di pertinenza, ed eventualmente non classificati dal piano sono ammessi i tipi d'intervento riferiti al grado di protezione 3, ed il recupero dev'essere indirizzato verso le funzioni ammesse dal piano per l'edificio principale, salvo il mantenimento della destinazione tradizionale.

#### **ART. 54 SISTEMA DELLE AREE DI PARTICOLARE VALORE PAESAGGISTICO E NATURALISTICO.**

Il P.R.G. individua i seguenti ambiti di valore paesaggistico quali sottozone agricole in cui la normativa di intervento è definita al precedente art. 44 che in questa sede vengono meglio precisati nelle specifiche peculiarità al fine di coordinare tutti gli interventi consentiti alla conservazione dei singoli elementi ed alla valorizzazione delle naturali risorse manifestate da ciascun ambito:

- E1.1 ambito collinare sommitale ad elevata copertura boschiva con presenza di boschi di pregio. L'ambito copre l'intera parte sommitale della prima serie di colline nonché l'inizio del pendio della seconda serie fino al confine comunale ed include la parte terminale della valle di Asolo. Morfologicamente è costituita da pendii di elevata inclinazione con presenza di vallecole e valli e delineata dalle creste collinari e dalle linee di profilo. Il bosco occupa i terreni morfologicamente più impervi e quindi la quasi totalità dell'estensione dell'ambito, vengono esclusi solo piccoli tratti con andamenti più pianeggianti od in cui la pendenza è meno ripida e che per questo sono utilizzati a prato ed a pascolo.
- E1.2 ambito collinare versante sud boscato con copertura boschiva non pregiata e più rada con presenza di prati e pascoli. Caratterizzato da versanti ripidi o fortemente inclinati,

fortemente inciso dalla presenza di valle e vallecole oggi per la quasi totalità asciutte.

- E2.a ambito pedecollinare compreso fra la S.P. n.48 esterna alle zone abitate e la zona collinare boscata, caratterizzato da presenza di vigneti, frutteti, uliveti con prati e con inclusione di zone boscate a robinia. I pendii sono meno ripidi e l'area è più facilmente accessibile attraverso le cararecce ricavate sui fondovalle. Questo ambito gode di ottime vedute panoramiche sulla pianura sottostante.
- E2.b ambito di villa Volpi e settore est. Caratterizzato dalla chiusura visuale di cornice su villa Volpi scarsamente edificato e racchiuso tra via Caldretta ad ovest e via Bassanese a nord. Ambito che si distingue per la presenza di elementi vegetazionali a siepe e filari di notevole valore e con abbondante copertura a vigneti.
- E2.c ambiti di campagna di Madonna della Salute sud e campagna Coste sud ovest caratterizzato dall'integrità agricola del suolo e dalla presenza di siepi a chiusura degli ambiti, con predominanza di colture a seminativo con orientamento nord-sud. Per l'ambito di madonna della Salute sud vanno tutelate le tracce della centuriazione romana e pertanto non è ammessa la variazione colturale che prevede modifica di orientamento. Per l'ambito di campagna Coste sud-ovest va particolarmente tutelata la visuale di apertura sui colli.
- E2.d ambito di campagna di Madonna della Salute ovest caratterizzato dal taglio regolare derivante dalla centuriazione romana, posto immediatamente a nord della zona di valore archeologico del Barco della Regina Cornaro. Tale ambito presenta lungo la viabilità perimetrale un sistema insediativo ormai consolidato dalla presenza di fabbricati mentre le aree centrali conservano sotto l'aspetto catastale una notevole "pezzatura" indice di buona integrità. L'indirizzo agricolo prevalente è costituito dal seminativo.
- E2.e ambito di interesse archeologico naturale di espansione del Barco della Regina Cornaro posto immediatamente a sud in Comune di Altivole. L'ambito è nettamente individuabile dalla presenza di notevoli siepi sui lati nord ed est. Per tale ambito valgono le norme di cui al successivo art. 55.

Ambito delle aree di valore ambientale e del paesaggio agrario rappresentato sostanzialmente dal complesso di villa Volpi fabbricati e terreni ricadenti in ambito di protezione di cui alla ex L.1089/39 ora D. Lgs. 490/99.

## **ART. 55 SISTEMA DELLE VALENZE STORICO PAESAGGISTICHE.**

Nelle tavole di P.R.G. sono individuate le aree e gli elementi di particolare valore paesaggistico. Esse comprendono zone vincolate ai sensi del D. Lgs. 490/99 e ad esse assimilabili.

Le eccellenze del sistema storico-paesaggistico e culturale individuate dal P.R.G. sono:

- Area di protezione archeologica

Il P.R.G. individua un ambito a nord del Barco della Regina Cornaro nella frazione di Madonna della Salute in cui si prescrive la salvaguardia del sito escludendo pertanto tutte le

manomissioni del suolo che possano compromettere l'integrità dei possibili reperti archeologici. Gli eventuali interventi colturali consentiti dovranno comunque essere eseguiti con la massima cura e senza comunque interessare lo strato di terreno sub-vegetale. L'abbattimento e l'impianto di essenze arboree o arbustive è soggetto ad apposita autorizzazione e dovrà essere supportato da apposita indagine archeologica.

- Tracce visibili delle centuriazione romana

Il P.R.G. individua in cartografia le tracce visibili della centuriazione romana. Per tali elementi si prescrive il mantenimento integrale degli stessi e sono pertanto esclusi tutti gli interventi rivolti a snaturarne la lettura o a cancellarne le tracce.

- Tracce non visibili della centuriazione romana

Nelle tavole di P.R.G. sono riportate le tracce non visibili della centuriazione romana. All'atto di rilascio di qualsiasi autorizzazione che interessa gli elementi individuati dovrà essere verificata la congruità degli interventi stessi con il possibile ritrovamento di segni rilevatori del tracciato.

- Ville e monumenti di valore storico e documentale

Il P.R.G. individua e salvaguarda con apposita normativa di tutela e definizione degli interventi i principali edifici di valore storico-monumentali presenti nel territorio comunale e specificatamente:

- Villa Barbaro, Basadonna, Manin , Giacomelli, Volpi
- Villa Fanzago, Nani
- Villa Fabris
- Villa Cattuzzo
- Villa Bolzon, Favero
- Casa canonica di Coste
- Villa Michieli, Pellizzari
- Villa Pastega
- Villa Querini
- Villa "La Pasina"
- Ca Pesaro, Facchinetti, Vettoretto
- "La Colombera"
- Castel Zigot con relativa cappella

- Parchi storici di villa

Il P.R.G. individua e salvaguarda con apposita normativa di tutela e definizione degli interventi i principali parchi storici di villa presenti nel territorio comunale e specificatamente:

- Parco Villa Pastega
- Parco Villa Fabris

- Parco Villa Querini
- Parco Villa Bolzon
- Parco Villa Pasini
- Parco via Toniolo
- Parco Villa Barbaro

E' vietato lo smembramento e comunque la separazione delle aree dai fabbricati dei parchi suindicati. Eventuali costruzioni accessorie ammesse dal P.R.G. non dovranno compromettere l'integrità del parco stesso. Il recupero dei parchi dovrà essere relazionato con il contesto paesaggistico e relazionato con il loro immediato intorno. Tutti gli arredi e gli elementi architettonici puntuali dovranno essere preservati e se necessario recuperati con interventi di restauro scientifico.

- Edifici di culto significativi

Il P.R.G. individua e salvaguarda con apposita normativa di tutela e definizione degli interventi i principali edifici di culto significativi presenti nel territorio comunale e specificatamente:

- Chiesa di Madonna della Salute
- Chiesa Nome di Maria - Crespignaga
- Chiesa di Coste
- Cappella – Maser
- Cappella S.Vigilio – Maser
- Cappella privata di Castel Zigot
- Chiesa di Maser
- Chiesa di Bronzo – Maser
- Chiesetta di S.Giorgio

## **ART. 56 SISTEMA DEI BOSCHI E DEGLI ELEMENTI ARBOREI E FLORISTICI.**

Il P.R.G. individua le aree boscate ad elevata copertura classificandole per tipo sulla base della specie prevalente o per consistente presenza di essenze pregiate. In particolare individua:

- a) formazione a robinia
- b) ostrio-querceto tipico
- c) ostrio-querceto tipico var. con castagno
- d) ostrio-querceto tipico var. con robinia
- e) ostrio-querceto tipico var. con roverella
- f) orno-ostrieto tipico
- g) castagneto con ostraia
- h) castagneto con ostraia var. Con robinia
- i) aceri frassineto con carpino nero

- j) formazione a pioppo
- k) formazione ad arbusto
- l) fustaia di cedro
- m) fustaia di pino nero
- n) fustaia di pino strobo
- o) macchia boschiva

I boschi di cui alla lettera f), g) ed i) costituiscono i boschi di pregio per i quali valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) conservazione dell'ecosistema rappresentato dall'insieme delle biocenosi, dai processi ecologici essenziali e dai sistemi che sostengono l'equilibrio naturale;
- 2) salvaguardia delle diversità genetiche presenti;
- 3) gestione di specie animali o vegetali e delle loro relative biocenosi in modo tale che l'utilizzo delle stesse, se necessario, avvenga con forme e modi che ne garantiscano la conservazione e la riproduzione.

In dette zone è fatto divieto di :

- A) ogni attività od intervento che possa provocare distruzione, danneggiamento, compromissione o modificazione della consistenza e dello stato dei luoghi, ivi compresa l'edificazione ad eccezione dei soli interventi finalizzati alla migliore gestione dell'ambiente e dall'attività di studio e ricerca scientifica ed all'esercizio delle tradizionali attività e utilizzazioni compatibili;
- B) interventi di bonifica;
- C) movimenti di terra e scavi (sono consentite operazioni di manutenzione delle eventuali vallecole esistenti per fini idraulici);
- D) la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea;
- E) l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone, che non siano insediate in forma permanente;
- F) per la raccolta dei funghi vanno osservate le norme di cui alla L.R. 66/94.

In tutte le zone boscate ad elevata copertura è vietato l'accesso motorizzato, salvo che per necessità di servizio e dei residenti in zona, per le attività agricole e forestali.

Per i boschi di cui alle lettere b), c), d), e) ed h) va incoraggiata la rinaturalizzazione a querceto o a castagneto.

Per i boschi di cui alla lettera k) può essere prevista la conversione a fustaia ancorchè con l'introduzione di altre specie quali querce, castagni, ciliegi.

Per i boschi di cui alla lettera a) può essere favorito l'invecchiamento dei boschi affinché tendano a rarefarsi anche con l'introduzione artificiale di altre specie locali.

Per i boschi non autoctoni può essere previsto il diradamento artificiale e l'introduzione di specie arboree locali (robinia esclusa).

Il P.R.G. individua inoltre i seguenti elementi vegetazionali (arborei e fluoristici) di pregio paesaggistico:

- alberi monumentali
  - grandi alberi isolati
  - siepi campestri alberate
  - filari
  - verde religioso e monumentale
  - macchie boschive
  - aree di valore vegetazionale.
- Gli alberi monumentali ed i grandi alberi isolati sono soggetti arborei che svolgevano nell'antico ecosistema agrario specifiche funzioni come: integrazione alimentare, la marcatura dei confini poderali ed il riferimento per la circolazione viaria. Anche se scaduto in molti casi l'originario ruolo funzionale resta fondamentale la loro presenza nella modellazione generale del paesaggio anche per il loro pregio naturalistico. Per tali elementi il P.R.G. prescrive la loro salvaguardia escludendo l'abbattimento se non per comprovate necessità fito-sanitarie. Gli interventi ammessi sono tutti quelli necessari per il loro mantenimento e la loro conservazione.
  - Siepi campestri alberate e filari sono localizzate nella porzione piana. Si tratta di elementi lineari a volte ripariali con funzione di suddivisione interpodereale e con un ruolo ecologico fondamentale. Talvolta assolvono il compito di corridoi di comunicazione fra ambienti contigui segnando comunque univocamente l'architettura del paesaggio pianeggiante. Per tali elementi il P.R.G. ne prescrive la conservazione con divieto di espanto totale, sono ammessi interventi di rinforzo e ricostitutivi con sostituzione anche integrale delle essenze arboree purchè tale sostituzione avvenga per parti ed in periodi diversi. Sono inoltre ammessi tutti gli interventi necessari alla normale conduzione e di natura fito-sanitaria.
  - Verde religioso e monumentale sono alcune aree di particolare rilevanza ambientale in cui la presenza vegetazionale è connessa con edifici di culto. Per tali aree il P.R.G. prescrive la conservazione delle essenze arboree presenti nonché l'indissolubilità dell'area stessa dagli edifici.
  - Macchie boscate sono individuate alcune aree della pianura ed alcuni tratti alberati del pendio meridionale della collina. Per tali sistemi il P.R.G. ne tutela la conservazione ammettendo i soli interventi necessari alla loro conservazione.
  - Aree di valore vegetazionale individuate dal P.R.G. per la quasi totalità nei parchi e giardini di ville. Per queste aree oltre alla normativa specifica prevista per i parchi di villa è prevista la loro conservazione, l'indivisibilità delle stesse e sono ammessi tutti gli interventi necessari alla normale conservazione.

#### **ART. 57 CONI DI VISUALE SIGNIFICATIVI.**

Nella cartografia di P.R.G. sono individuati i coni di visuale significativi, definiti quali settori di territorio integri che permettono una singolare percezione dello scenario paesaggistico. Gli ambiti dei coni di visuale sono individuati con settore di cerchio con centro nel punto individuato in cartografia e con raggio pari a ml 200 all'interno delle Z.T.O. E2 e ml 75 nelle Z.T.O. E3. All'interno degli ambiti di visuali così definiti non è ammessa alcuna costruzione né l'erezione di barriere visive. E' ammessa deroga all'inedificabilità assoluta da esercitarsi dal Responsabile del Servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia, nei casi in cui sia dimostrata la marginalità delle opere da eseguire rispetto all'origine di visuale tutelata.

#### **ART. 58 LINEE DI SKYLINE E CRESTE DI RILIEVO MONOCLINALI.**

Nella cartografia di P.R.G. sono individuate le linee di skyline e le creste di rilievo delle colline. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti a condizione che gli stessi non incidano od oltrepassino la linea di profilo individuata posta l'origine di visuale nella pianura.

#### **ART. 59 VERDE DI PROTEZIONE.**

Le aree a verde di protezione individuate nel P.R.G. hanno funzione di separazione tra diverse destinazioni di zona e pertanto dovranno essere alberate con essenze ad alto fusto rigidamente autoctone e mantenute inerbite. L'area a verde di protezione concorre nella definizione della superficie fondiaria o territoriale della zona territoriale omogenea di appartenenza.

#### **ART. 60 ELEMENTI A RISCHIO GEOLOGICO.**

Il P.R.G. classifica aree a rischio geologico quelle coincidenti con i terreni con pendenza superiore al 40% dichiarandoli "a forte pendenza", in tali aree sono vietati interventi di ampliamento e di nuova edificazione. Per edifici ricadenti all'interno di tali ambiti sono consentiti, in base alle specifiche destinazioni di zona, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, se finalizzati alle norme sismiche di sicurezza gli interventi di restauro e risanamento conservativo. Gli interventi possono essere realizzati previo indagine geotecnica che valuta:

- le caratteristiche geotecniche del terreno e la risposta sismica locale;
- la collocazione dell'opera rispetto agli aspetti carsici dell'area;
- il tipo di scarico più adatto alla situazione locale;
- le modalità di eventuali movimenti di terra.

E' vietato procedere a movimenti di terra, alterazione di manti erbosi, abbattimento di alberature, aperture di strade carrabili fatta eccezione per le sottoindicate categorie:

- opere funzionali alla difesa del suolo
- opere di ordinaria coltivazione e miglioramento del bosco
- manutenzione e ripristino di piste forestali.

Il P.R.G. inoltre individua puntualmente nelle tavole i seguenti elementi a rischio geologico:

**Orli di scarpate attive, non attive, solchi di erosione e incisioni vallive o vallecole.** Dagli orli di scarpata attiva, non attiva, dai solchi di erosione e dalle incisioni vallive o vallecole indicati nelle tavole di P.R.G. sono definite fasce di rispetto inedificabili pari all'altezza delle scarpate o del solco con un minimo di ml 5 per parte. Gli interventi sull'edificato esistente ricadente in fascia di rispetto devono essere finalizzati al restauro e consolidamento delle strutture edilizie compatibilmente con gli obiettivi e gli interventi di difesa idrogeologica per la stabilità delle scarpate.

**Nicchia di distacco di frane.** All'interno del bacino delle nicchie di distacco di frana e per ml 20 dal margine superiore delle stesse sono possibili solo interventi di difesa e consolidamento dei versanti e di rimboschimento. Le opere di difesa e di consolidamento devono essere realizzate per quanto possibile con metodi e tecniche di ingegneria naturalistica coerenti con le finalità di tutela e riqualificazione paesaggistico-ambientale.

**Corsi d'acqua naturali e temporanei.** I corsi d'acqua naturali e temporanei dovranno essere tutelati a tal fine viene istituita una fascia di rispetto pari a ml 10.00. Gli interventi sull'edificato esistente ricadente in fascia di rispetto devono essere finalizzati al restauro e consolidamento delle strutture edilizie compatibilmente con gli obiettivi e gli interventi di difesa idrogeologica dei corsi d'acqua.

**Sorgenti e pozzi.** Per le sorgenti ed i pozzi non ad uso idropotabile è garantita la fascia di rispetto inedificabile secondo quanto previsto dal D.P.R. 24/05/1988 n° 236. In tale fascia di rispetto sono inoltre vietati lo spargimento di liquami zootecnici ed impianti di smaltimento ed accumulo sul suolo e negli strati superficiali del suolo. Per pozzi destinati ad uso acquedottistico valgono i vincoli posti dal D.p.r. 24.05.88 n.236 artt. 5 e 6.

**Zone soggette ad esondazione o da episodi di recente allagamento.** Nelle zone soggette ad esondazione o interessate da episodi di recente allagamento, sono vietati nuovi insediamenti nei quali sia prevista la permanenza stabile dell'uomo. Le attività antropiche e la presenza umana sono consentite, valutato il "grado di rischio" presente, secondo le specifiche disposizioni di legge. Per l'edificato esistente sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo. Le opere di difesa e di consolidamento nonché quelle di sistemazione idraulica e di regimazione delle acque devono anche essere finalizzate al miglioramento della compatibilità con l'ambiente. In queste aree a rischio idraulico sono vietati tutti gli interventi edilizi e

di movimento di terra che possano, a giudizio dell'Autorità idraulica competente, aggravare le condizioni di sicurezza o compromettere le opere di difesa esistenti o di progetto.

#### **ART. 61 ATTIVITÀ DI CAVA – AMBITO DI RECUPERO AMBIENTALE (EX DISCARICA).**

L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il proseguimento di esercizio di quelle esistenti è regolato dalle norme della L.R. n.44/1982 e successive modificazioni nell'ambito delle zone agricole.

Non sono consentite aree per l'escavazione nel territorio comunale compreso nei limiti di protezione indicati nelle tavole di P.R.G. per le Z.T.O. E1.1, E1.2, E2.a, E2.b, E2.c, E2.d, E2.e.

Per l'ambito di recupero ambientale ubicato sull'ex discarica comunale si prescrive l'obbligo di ripristino mediante piano di riqualificazione ambientale con finalità di riutilizzo del suolo a fini agricoli.

Tale piano dovrà contenere specifica convenzione, da stipularsi con l'Amm.ne comunale, che definisca tempistiche di riempimento e recupero, sistemazione definitiva dell'area, penalità d'inadempienza, ecc. a garanzia dell'esecuzione della suddetta riqualificazione ambientale.

#### **ART. 62 SICUREZZA IDRAULICA.**

Al fine di pervenire o contenere i rischi di allagamenti nei progetti edilizi e nei P.U.A. è necessario provvedere:

- la dispersione nel primo sottosuolo delle acque di pioggia tramite perdenti (l'indicazione, per terreni ghiaiosi, è per un perdente di diametro 150 cm profondo 5 m ogni 1.000 mq impermeabilizzati);
- la creazione di capacità di invaso locali e diffuse per compensare quelle perse nel passaggio da terreni agricoli ad urbanizzati, dove non è possibile quanto detto al punto precedente (150..200mc/ha);
- l'individuazione, in particolare a valle delle zone già urbanizzate o da urbanizzare, di aree di espansione delle acque, per laminare le piene in uscita;
- piani di imposta dei fabbricati e delle quote degli accessi sempre superiore di almeno 20-40 cm (in rapporto al grado di rischio) rispetto al piano stradale o al piano di campagna medio circostante; tale piano d'imposta è da prevedere anche più alto in presenza di comprovate esigenze di sicurezza idraulica;
- l'impermeabilizzazione ed il rispetto delle vie di deflusso dell'acqua per garantirne la continuità e per eliminare le zone di ristagno indesiderate;
- la realizzazione delle strade di collegamento con ampie scoline e l'assicurazione della continuità delle vie di deflusso tra monte e valle del rilevato;

- la previsione esplicita, tra gli allegati dei progetti, di una relazione sulla situazione idraulica in cui viene inserita la costruzione o la lottizzazione (presenza e natura canali, manufatti, tubazioni, quote relative, ecc.) e sull'impianto idraulico delle stesse;
- l'esplicitazione delle norme prescrizioni idrauliche nelle concessioni e nelle autorizzazioni edilizie (per fabbricati, ponti, recinzioni, scarichi, ecc.), nonché, in fase di collaudo e rilascio di agibilità, la verifica del rispetto delle prescrizioni stesse;
- collocare il verde delle urbanizzazioni lungo il corso d'acqua, progettarlo con i corsi d'acqua, dopo il verde collocare le strade di accesso (se i lotti confinano con i corsi d'acqua, i proprietari faranno di tutto per liberarsi dalla tara);
- prevedere le piantagioni a filare e le siepi lungo i corsi d'acqua.

#### **ART. 62 BIS VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE.**

La progettazione esecutiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla normativa in vigore, contenga la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali alternative proposte ed anche le proposte di contenimento dell'antropizzazione dell'area collinare.

La esecuzione di ogni singolo intervento tenga conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione", che in sostanza dice che "... In caso di rischio di danno grave o irreversibile, l'assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l'adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale.

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

Le misure compensative, adottate nel progetto unitario del verde citato dai tecnici incaricati, per mitigare gli effetti dovuti alla previsione progettuale presentata, debbono essere quelle descritte in relazione di incidenza ambientale ed indirizzate all'uso di tecniche ed interventi di bioingegneria forestale, compatibili con l'area protetta.

I tempi di esecuzione dei lavori dovranno essere brevi, eseguiti in periodi idonei per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti florofaunistiche presenti.

Durante la esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; dovranno essere utilizzate miscele e lubrificanti ecologici.

Sia limitata, almeno nell'area collinare, l'intensità degli impianti di illuminazione, favorendo scelte di lampade che offrono una luce giallognola anziché bianca ed a basso consumo energetico (ad es. a vapori di sodio) e con limitata altezza dei pali di sostegno.

Sia programmato un sistema di monitoraggio, dopo la realizzazione degli interventi, in modo da tenere sotto controllo tutte le emissioni (fumi, rumori, gas, illuminazione, acque reflue e quelle dell'eventuale ciclo di lavorazione, ecc.) affinché le stesse rimangano entro i limiti di legge.

Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, si prescrive di utilizzare esclusivamente specie autoctone.

Vengano attuate, inserendole nelle progettazioni esecutive, le mitigazioni proposte dal gruppo di lavoro incaricato, anche queste importanti per mantenere l'area protetta in uno stato di conservazione soddisfacente.

### **ART. 63      SISTEMA AMBIENTALE.**

1. È vietata la tombatura dei fossati demaniali per la realizzazione di "piste ciclabili", sono ammesse parziali tombature esclusivamente per dare accesso a fondi interclusi.
2. In tutte le aree urbanizzate e da urbanizzare sono applicate le stesse norme di attenzione all'apparato vegetazionale esistente previste per la zona "A" e per gli ambiti di pertinenza degli edifici di pregio in zona "E".
3. Gli interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici superiori a 5 posti auto, è prescritta la messa a dimora di due piante di specie arboree locali per ogni posto auto.
4. Al di fuori delle aree urbanizzate e nelle nuove zone per servizi "F", la realizzazione di parcheggi va realizzata con superfici permeabili e mantenute a verde. Va inoltre valutata l'opportunità di realizzare parcheggi con la stessa metodologia, anche nelle aree di futura urbanizzazione, quando ciò non sia pregiudizievole della sicurezza e dell'igiene.
5. In sede di esecuzione degli interventi di sistemazione idraulica, di difesa del suolo, di bonifica ed irrigazione, vanno considerato i caratteri di naturalità connessi alla rete idrografica, utilizzando di preferenza le tecniche di bioingegneria idraulica e forestale; adottando in ogni caso soluzioni tali da limitare al massimo le modifiche ai sistemi ambientali ed ecologici.
6. L'altezza dei cancelli e dei relativi pilastri di sostegno è consentita fino ad un max di 2,50 m.

## **PARTE IV DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI.**

### **ART. 64 DEROGHE.**

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

In particolare:

- 1 Il Comune può rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alle presenti norme quando esse riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e purchè non comportino una modifica delle destinazioni di zona;
- 2 Il rilascio di tali concessioni o autorizzazioni deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale;
- 3 Cabine elettriche, telefoniche e simili:  
possono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme dettate dal Codice Civile; i fabbricati di H. superiore a ml. 3,00 e volume maggiore di mc. 30,00 devono rispettare un distacco di almeno ml. 10,00 dalle pareti finestrate degli edifici delle aree limitrofe e ml. 5,00 dal confine di proprietà; il Comune, sentita la Commissione edilizia può autorizzare motivate deroghe qualora risulti prevalente l'esigenza di rispettare particolari allineamenti, punti visuali, regolarità dei lotti, facilità di accesso. I fabbricati che dovessero essere costruiti sui terreni adiacenti all'area ove sorge l'impianto debbono rispettare le distanze dai confini fissate dal P.R.G., ad esclusione di quelli ricadenti nel lotto dal quale è stata scorporata l'area dell'impianto.
  - 3.1 Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici quando, a giudizio del Comune, sentita la Commissione Edilizia, l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo.
  - 3.2 La distanza minima dal ciglio di strade comunali, provinciali, statali, all'esterno del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., è di ml. 3,0, riducibile a ml. 1,50 dal ciglio di strade vicinali e di altri spazi pubblici; distanze inferiori possono essere consentite quando le cabine e simili non oltrepassano l'allineamento di fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze e di recinzioni prospicienti le strade e gli spazi pubblici. I volumi edilizi realizzati ai sensi del presente articolo non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa è stata scorporata.

**ART. 65      MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE.**

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

**ART. 66      ABROGAZIONE DELLE VIGENTI NORME E REGOLAMENTI.**

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