

**COMUNE DI
MAROSTICA**



IL SINDACO
Marica Dalla Valle

**IL SEGRETARIO
COMUNALE**
Dott.ssa
Roberta Di Como

VARIANTE AL PRG

NORME TECNICHE

Comune di Marostica (VI)

Il presente elaborato fa parte della
**VARIANTE GENERALE AL PIANO
REGOLATORE**

APPROVATO CON DGR n° 1699 del 30\05\2003

APPROVATO CON DGR n° 3441 del 07\11\2003

APPROVATO CON DGR n° 2580 del 16/09/2008

APPROVATO CON DGR n° 2153 del 14/07/2009

NTA aggiornate alla DCC n. 11 del 11/02/2016

**Area 4[^] - Pianificazione - Sviluppo
del Territorio – Edilizia Privata –
Tutela ambientale**

Uff. Urbanistica

TITOLO PRIMO

NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - DEFINIZIONI ED AMBITO DI APPLICAZIONE

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

Art. 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL P.R.G.

1. Il progetto del Piano Regolatore Comunale è costituito dai seguenti elaborati:
 - Tav. 13.1.1 / 3 - Intero Territorio Comunale in scala 1:5.000 parte 1 / 3;
 - Tav 13.3.1 / 16 . Zone significative in scala 1:2000, parte 1 / 16;
 - Tav. 13.4.1 . Indirizzi progettuali . S. Benedetto;
 - Tav. 13.4.2 . Indirizzi progettuali . via Kennedy;
 - Allegato n. 1 . consistenza patrimonio immobiliare -schede %B+dei beni ambientali (schede approvate con del G.R. 5739 del 10.10.1991e confermate)¹

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE contenenti :

- tabella edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO "A" ALLE N.T.A. CONTENENTE:

- disciplina degli interventi edilizi sugli edifici di interesse architettonico ambientale nonché degli interventi puntualmente individuati nelle tavole di Piano.
- Normativa ambientale;
- Schede puntuali di intervento;

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2. Nel caso di contrasto nelle rappresentazioni cartografiche a scala diversa, prevalgono quelle del grafico a denominatore minore.
3. Nel caso vi fosse divergenza tra gli elaborati grafici e le misure o i dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle norme di attuazione.

¹ Tale fascicolo, non essendo oggetto di Variante 2000 non è stato allegato agli elaborati di variante.

TITOLO SECONDO

ZONIZZAZIONE

Art. 3 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal P.R.G., è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (Z.T.O.):

Z.T.O. residenziali :

- zona "A1" - Centro Storico;
- zona "A2" - Agglomerati insediativi di interesse storico ambientale;
- zona "A3" di valorizzazione ambientale;
- zona "B1" - esistente e di completamento (I.F. = 1,2 mc/mq);
- zona "B2" - esistente e di completamento (I.F. = 1,5 mc/mq);
- zona "B3" - esistente e di completamento (I.F. = 2,0 mc/mq);
- zona "C1.1" - intermedia di espansione (I.F. = 1,0 mc/mq);
- zona "C2.1" - di espansione (I.T. = 1,0 mc/mq).
- zona "C2.2" - di espansione (I.T. = 1,5 mc/mq).
- zona "C3" . di ristrutturazione urbanistica;

Z.T.O. destinate ad attività produttive:

- zona "D1" - artigianale ed industriale di completamento;
- zona "D2" - artigianale ed industriale di espansione;

Z.T.O. destinate ad attività commerciali/direzionali

- zona "D3" - commerciale/direzionale di completamento;
- zona "D3.1" - commerciale/direzionale di espansione;
- zona "D3.2" - turistico ricettiva e ricreativa;

Z.T.O. destinate ad attività agroindustriali

- zona "D4" - agroindustriale;

Z.T.O. destinate all'attività agricola:

- sottozona "E1";
- sottozona "E2.a" - area di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in ambito collinare;

- sottozona "E2.b" - area di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in ambito di pianura;
- sottozona "E3" - area agricola contemporaneamente utilizzabile per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

Aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico:

- a. aree per l'istruzione;
- b. aree per attrezzature di interesse comune;
- c. aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- d. aree a parcheggio.

Fasce di rispetto e zone di tutela :

- fascia di rispetto stradale;
- fascia di rispetto fluviale;
- fascia di rispetto cimiteriale;
- fascia di rispetto degli impianti produttivi e dalle discariche;
- fascia di rispetto da elettrodotti;
- fascia di tutela ambientale.

Art. 4 - NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI.

1. Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari quali:

- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita con superficie netta di vendita fino a 400mq; sono fatte salve le maggiori superfici esistenti alla data di adozione della variante 2000 per le quali è consentito, per una sola volta, un ampliamento massimo del 15% nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi della L.R. 37/09;
- strutture terziarie (uffici in genere);
- attrezzature per lo svago ed il divertimento purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici)
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona;
- attrezzature turistico-ricettive senza limite massimo di superficie, nel rispetto degli indici di zona;

Nel caso di aree soggette a SUA la destinazione residenziale non potrà essere inferiore al 60% della cubatura totale.

2. Nelle zone di tipo A1+e e nelle altre zone residenziali soggette a strumento urbanistico attuativo, sono consentite, inoltre, le medie strutture commerciali con superficie di vendita fino a 1000mq.

3. Possono essere ammesse attività di artigianato di servizio, alle seguenti condizioni:

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq, compresa l'eventuale superficie commerciale, con un rapporto di copertura fondiario inferiore al 50%;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;

- c) le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ULSS, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili prima del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali e siano indirizzate alla produzione di beni e servizi afferenti la funzione residenziale.

4. Standards urbanistici

4.1 Ad eccezione delle diverse zone di tipo A+e e di quelle di espansione per le quali vale la normativa specifica per le aree a standard da reperire obbligatoriamente, ogni intervento di:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia (con esclusione delle pertinenze non autonomamente utilizzabili), con cambio di destinazione d'uso "urbanisticamente rilevante" (ovvero quando esso implichi una variazione degli standards ex D.M. 2.4.68 n. 1444);
- cambio di destinazione d'uso anche parziale e senza opere purché "urbanisticamente rilevante",

comporta l'individuazione di una superficie integrativa da destinare a parcheggio aperto al pubblico, con atto registrato e trascritto, pari almeno:

- al 10% della superficie del lotto interessato se la destinazione d'uso è produttiva;
- a 0.8 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività stessa nel caso di destinazione d'uso commerciale e/o terziaria, comprese le destinazioni di tipo ricettivo alberghiero.

4.2 L'Amministrazione Comunale, sulla scorta della effettiva possibilità di sosta pubblica esistente nel raggio di 150m dalla porta di ingresso dell'esercizio commerciale o terziario, consentire la monetizzazione delle aree a parcheggio afferenti l'attività commerciale che sia frutto di ampliamento e/o trasferimento entro un'area di ugual raggio o, in alternativa, prevederne il conferimento ove indicato dal P.R.G.

4.3 Le superfici destinate a parcheggio in base al presente articolo concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto di obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

4.4. Qualora le superfici a parcheggio di cui ai commi precedenti non potessero essere reperite lungo le strade aperte al transito o il Comune, date le caratteristiche del sito, non ne ritenesse opportuna la realizzazione o non raggiungessero almeno una superficie di 12.5 mq, ne è consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione della Giunta.

4.5. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a parcheggio derivanti da diverse destinazioni d'uso rispetto a quelle realizzate in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo, andranno individuate anche le ulteriori aree.

5. Gli interventi di nuova edificazione, con esclusione dell'ampliamento di edifici esistenti, dovranno prevedere l'attuazione, anche per stralci funzionali, di almeno il 75% della potenzialità edificatoria di ciascun lotto.
6. Gli edifici possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è in ogni caso consentito, per una sola volta, un aumento di volume massimo di 30 mc per ogni unità funzionale (alloggio, azienda ecc) per esigenze igienico-sanitarie e funzionali, anche in deroga agli indici di zona e al grado di protezione (con esclusione dei fabbricati assoggettati ad intervento di restauro) purché il nuovo volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente.
7. Sui beni ambientali . architettonici individuati da apposita schedatura (allegato n. 1 schedature previgenti confermate e allegato A+interventi puntuali) si applica la disciplina di cui all'allegato A+alle presenti norme.
8. Gli interventi edilizi nelle zone residenziali ricadenti all'interno degli ambiti degli aggregati abitativi (esistenti e futuri) che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo ai sensi dell'art. 11 L.R. 24/85, dovranno tipologicamente riferirsi agli indirizzi generali per l'edificazione in zona agricola.
9. Per tutti gli edifici e manufatti storici comunque individuati, anche come beni culturali e ambientali, siano fatti salvi senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.
10. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe ai centri storici dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.
11. Per tutte le zone di nuova edificazione, singole o soggette a strumento attuativo, dovranno essere valutate in sede di rilascio delle specifiche concessioni o DIA le problematiche riguardanti il rischio idraulico, secondo quanto previsto dalla DGR n. 3637/2002.
12. Per le zone soggette a rischio idraulico, conformemente a quanto disposto dall'art.10 del PTRC, dovrà essere richiesto il parere vincolante da parte del Consorzio di Bonifica competente per territorio e del Genio Civile.
13. Quando gli incroci interessino viabilità di ordine superiore, Provincia e/o ANAS, l'eventuale progettazione dovrà essere eseguita in sintonia con la programmazione della Provincia e dell'ANAS, anche in funzione dell'eventuale tombinamento dei fossati, allargamenti, incroci, accessi, ecc
14. per tutte le aree oggetto di strumento attuativo relativamente alla viabilità prevista all'interno del piano, non è condivisibile prevedere nuovi tratti viari marginali rispetto alla nuova zona, in quanto tale previsione favorisce l'idea ad interventi propedeutici a nuove espansioni, con conseguente aggravio di opere di urbanizzazione in sede di strumento attuativo.

Art. 5 - Z.T.O. DI TIPO "A1" : CENTRO STORICO

1. Comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, dell'agglomerato stesso e che sono così censite nell'elenco dei centri storici di cui all'art. 3 L.R. 31.5.1980, n. 80:
 - Marostica;

- Borgo Pieve
- Borgo Panica;
- Crosara.

2. Per le particolari condizioni di degrado si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio stesso.

3. Tale zona è individuata come "zona di recupero" ed è assoggettata a Piano Particolareggiato o Piano di Recupero con previsioni planivolumetriche obbligatorio ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.S. 5.8.1978 n. 457.

4. All'interno delle aree già assoggettate a strumento urbanistico attuativo (Piano Particolareggiato Vigente), valgono le disposizioni da questo stabilite nell'arco della validità dello stesso: in caso di decadenza del PP valgono i gradi di protezione già assegnati.

5. Sui fabbricati ricompresi nelle Z.T.O. "A" e non soggetti a diversa disciplina puntuale, fino all'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, sono sempre consentiti, in attesa di tale strumento urbanistico attuativo, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 L.S. 457/'78 e succ. modifiche, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lett. d) del primo comma dell'art.31 citato, che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della L.S. n. 10/'77 e succ. modificazioni.

6. Parametri urbanistici :

- per le operazioni di risanamento conservativo e fino alla ristrutturazione edilizia senza incremento delle superfici utili ad esclusione della superficie di risulta derivante dalla demolizione della murature e dalla diversa distribuzione interna ammissibili con concessione edilizia diretta, la densità fondiaria non deve superare il 10% di quella preesistente senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico; per le eventuali nuove costruzioni, assoggettate a strumento urbanistico attuativo, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona con un incremento volumetrico complessivo non superiore al 20% del volume esistente nel medesimo isolato
- altezza del fabbricato: conservazione dell'altezza esistente; altezze diverse e comunque non superiori a quelle degli edifici circostanti di interesse ambientale o architettonico, possono essere ammesse previo strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, purché non contrastanti con il carattere architettonico della zona;
- distacco dai confini : minimo 5,0 ml o a confine; a distanza intermedia previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- distacco tra fabbricati : come da art. 60 del R.E. ; tra pareti non finestrate si applica la disciplina del C.C. anche nel caso di sopraelevazione;
- distanza dalle strade : in allineamento con i fronti esistenti; è facoltà del Responsabile dell'Ufficio nel rispetto della vigente legislazione imporre distanze diverse, minori o

maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione e fluidificazione del traffico, la necessità di rispettare particolari allineamenti;

- le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste dai punti precedenti ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 2.4.1968 n. 1444, e saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche.

7. Standards Urbanistici: il P.R.G. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche esternamente alle zone "A1", relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali: per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui al precedente art.4. Qualora si rendesse necessario reperire ulteriori superfici da destinare a parcheggi e a verde pubblico attrezzato sulla base dell'entità delle trasformazioni previste, e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "A1" potrebbe compromettere il delicato assetto morfologico esistente, il Comune localizza la zona all'uso destinata dal P.R.G. all'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa potrà essere richiesta la monetizzazione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde).

Art. 6 - Z.T.O. DI TIPO ~~A2~~: AGGLOMERATI INSEDIATIVI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE

1. Comprende agglomerati insediativi che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali: tali agglomerati sono stati individuati sulla base dell'elenco dei centri storici di cui all'art. 3 L.R. 31.5.1980, n. 80:

- S. Luca . Perozzi;
- Piazzette;
- Bressani-Fodati;
- Placca;
- Valle S. Floriano;
- Costame;
- Vallonara.

Sono , inoltre compresi i nuclei insediativi minori e i singoli manufatti che, pur non avendo tutte le caratteristiche di cui al comma precedente, sono ad essi tipologicamente riconducibili in quanto interessati da analoghe tecniche costruttive e modalità d'uso.

2. Per le diffuse condizioni di degrado e nel quadro di una politica che ne favorisca la salvaguardia e il riuso, si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso a tutela delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima tra queste la residenza della popolazione originaria.

3. Sui fabbricati ricompresi nelle Z.T.O. "A2", fatta salva la diversa disciplina puntuale, sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 L.S. 457/'78 e succ. modifiche, nonché l'ampliamento volumetrico dei fabbricati esistenti (nei limiti dei parametri di zona) finalizzato al conseguimento di migliori condizioni abitative senza incremento delle superfici utili. E' altresì ammessa la ricomposizione architettonica nell'ambito pertinenziale dei manufatti legittimamente esistenti alla data di adozione della variante generale al P.R.G..

4. Interventi diversi relativi a manufatti ed aree non oggetto di disciplina puntuale, possono essere previsti mediante strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, redatto nel rispetto dei seguenti parametri:

- I.F. : 1,5 mc/mq;
- altezza massima delle fronti del fabbricato: non maggiore di quella degli edifici circostanti di interesse ambientale e comunque mai superiore a 8,70 ml; è ammesso il mantenimento di eventuali maggiori altezze;
- distacco dai confini : minimo 5,0 ml o a confine; a distanza intermedia previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- distacco tra fabbricati : come da art. 60 del R.E. ; tra pareti non finestrate si applica la disciplina del C.C. anche nel caso di sopraelevazione;
- distanza dalle strade : in allineamento con i fronti esistenti; è facoltà del Responsabile dell'Ufficio nel rispetto della vigente legislazione imporre distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti o aumentare la sicurezza della circolazione;
- le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste dai punti precedenti ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 2.4.1968 n. 1444, e saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche.

4.1 in particolare per la ZTO A2/25 si prescrivono i seguenti vincoli:

- la strada esistente dovrà rimanere pubblica;
- l'area a standard dovrà essere localizzata dove indicato nelle tavole di piano

5. Standards Urbanistici: il P.R.G. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche esternamente alle zone "A2", relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali: per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui al precedente art.4. Qualora si rendesse necessario reperire ulteriori superfici da destinare a parcheggi e a verde pubblico attrezzato sulla base dell'entità delle trasformazioni previste, e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "A2" potrebbe compromettere il delicato assetto morfologico esistente, il Comune localizza la zona all'uopo destinata dal P.R.G. all'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa potrà essere richiesta la monetizzazione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde).

Art. 7 - Z.T.O. DI TIPO "A3" : RESIDENZIALE DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

1. Comprende porzioni di territorio parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuna la conservazione del delicato equilibrio esistente: vanno conservate le essenze arboree di pregio o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.

2. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali diverse previsioni contenute nelle schede puntuali relative agli edifici censiti come beni ambientali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e un ampliamento fino al 20% (comprensivo dei 30 mc per ogni unità abitativa ex art.4 punto 6) della volumetria esistente al momento dell'adozione del P.R.G. 2000 nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) altezza massima del fabbricato: non superiore a quella ottenibile con gli interventi ammessi;
- b) obbligo di un progetto unitario esteso all'intera area di proprietà che consenta di valutare il corretto inserimento dell'ampliamento o dei nuovi manufatti;
- c) per quanto non diversamente stabilito si applica la disciplina delle zone B1+.
3. Sulle aree scoperte è ammessa la realizzazione di attrezzature pertinenti alla residenza quali voliere, chioschi, gazebo, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili nonché l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai: tutti gli interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale.

Art. 8 - Z.T.O. DI TIPO "B1", "B2" e "B3": RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

1. Sono costituite da aree totalmente o parzialmente edificate: all'interno di tali aree il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti.

2. La nuova edificazione dovrà essere tipologicamente (altezza, impianto planivolumetrico, allineamenti e orientamento) conseguente a quella prevalente in ciascuna zona evitando inserimenti dissonanti. Sono comunque ammesse soluzioni progettuali adeguatamente motivate e circostanziate in relazione a documentati riferimenti culturali condivisi dalla Commissione Edilizia.

3. Parametri edificatori comuni alle Z.T.O. di tipo B:

- a) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- b) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- c) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.
- d) numero massimo dei piani, altezza massima della fronte e altezza massima del fabbricato come da successivo punto 4.

4. PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B1" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO"

B1 if=1,2mc/mq r.c.f : 35%	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	X	X			X	8,7
h. fronte	X	X			X	7,8

Le altezze del fabbricato e della fronte sopra indicate possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

4.1 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B2" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO"

B2 if=1,5mc/mq r.c.f : 35%	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	X	X	X			8,7
h. fronte	X	X	X			8,7

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

4.2 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B3" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO"

B3 if=2,0mc/mq r.c.f : 45%	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	X	X	X		X	11,7
h. fronte	X	X	X		X	10,8

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

4.3 Indicazioni particolari per la zona B3 n. 48 (Politeama):

In questa zona l'attuazione degli interventi è subordinata a Piano di Recupero di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito nel rispetto dei seguenti parametri:

- demolizione e ricostruzione con mantenimento della volumetria esistente nel rispetto delle eventuali prescrizioni formulate dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e ambientali con riferimento agli immobili di interesse storico o artistico di proprietà pubblica (che abbiano più di 50 anni);
- rapporto di copertura fondiario: massimo 60%;
- altezza massima : 9,20ml;
- numero massimo dei piani: 3 piani fuori terra oltre lo scantinato;
- recinzioni: dovranno essere realizzate in analogia a quelle preesistenti o secondo le prescrizioni della Commissione Edilizia.

4.4 Indicazioni particolari per la zona B3/31 (Ex Callegari):

in questa zona l'attuazione degli interventi è subordinata alla redazione di Piano Attuativo esteso all'intero ambito, nel rispetto dei seguenti parametri:

- I.T. 3,0 mc/mq
- altezza massima: 10.58 ml;
- rapporto di copertura fondiario: massimo 50%;
- le recinzioni dovranno essere realizzate in analogia a quelle del PdR Pubblico Politeama

Art. 9 - Z.T.O. DI TIPO "C1.1" RESIDENZIALI INTERMEDIE

1. Comprendono aree residenziali parzialmente edificate: in tali aree il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

2. La nuova edificazione deve essere tipologicamente conseguente a quella prevalente nella zona e i nuovi inserimenti non dovranno risultare dissonanti con il tessuto edilizio già formato. Sono comunque ammesse soluzioni progettuali adeguatamente motivate e circostanziate in relazione a riferimenti culturali condivisi dalla Commissione edilizia.

3. PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1.1" RESIDENZIALI INTERMEDIE DI ESPANSIONE"

- a) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- b) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- c) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.
- d) numero massimo dei piani, altezza massima della fronte e altezza massima del fabbricato come da successiva *tabella*.

C1.1 if=1,0mc/mq r.c.f : 35%	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	X	X				6,2
h. fronte	X	X				6,2

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

4. Nelle zone collinari dove sono indicati dal PRG i coni visuali o i punti di interesse panoramici, ovvero nei casi di inserimento di un nuovo fabbricato che sia limitrofo a preesistenze tali da richiedere l'abbassamento al fine di omogeneizzare altezze di gronda e/o di colmo, il responsabile del procedimento in fase istruttoria può richiedere l'abbassamento del piano primo (rendendolo mansardato) al fine di preservare l'integrità della collina da altezze poco confacenti ed il paesaggio circostante. Della proposta che ne seguirà, sarà chiamata a valutare la commissione edilizia.

Art. 10 - Z.T.O. DI TIPO "C2.1" e "C2.2" : RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

1. Comprendono le aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione residenziale: l'attuazione degli interventi è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo convenzionato esteso all'ambito territoriale indicato nelle tavole di Piano e nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo punto 8 per i quartieri S.Benedetto e via Kennedy.

2. Ove il vigente Piano PEEP lo prevede, lo strumento urbanistico attuativo è il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Standard urbanistici : lo strumento urbanistico attuativo, relativamente alla destinazione residenziale, dovrà prevedere spazi destinati a verde pubblico e a parcheggi (dei quali almeno la metà destinati a stalli per la sosta) nella misura minima rispettivamente di 6,00 mq/150mc e 6,0 mq/150 mc, quale dotazione di aree a standard primari. Una ulteriore superficie pari ad almeno 3,0 mq/150 mc degli spazi a verde pubblico dovrà essere specificatamente attrezzata per il gioco e per il parco in appezzamenti di misura non inferiore a 1.000 mq se destinati al gioco e in viali pedonali alberati se destinati a parco: qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo non consenta il raggiungimento di tale superficie minima, gli oneri relativi vengono monetizzati sulla base dei valori stabiliti da apposita deliberazione comunale ed il Comune individua gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal Piano. Le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, pari ad almeno 18,0 mq/150 mc, vanno conferite nelle zone appositamente indicate nelle tavole del P.R.G fatte salve eventuali diverse indicazioni relative a specifiche aree.; in alternativa ne è consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti da apposita deliberazione comunale.

4. Per le zone C.2 indicate con apposita simbologia nelle tavole di piano (S) , le aree a standard da conferire all'interno dell'ambito territoriale di intervento individuato nelle tavole di piano saranno comprensive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (verde e parcheggi) nella misura complessiva di 30,5mq/150mc (dei quali almeno 6mq/150mc da destinarsi a parcheggi con superficie occupata dagli stalli di sosta non inferiore alla metà) e almeno 6,00 mq/150mc da destinarsi a verde), da localizzarsi preferibilmente ove indicato nelle planimetrie di Piano. Ove è indicato (S= %) la percentuale minima da ricavare a standards è quella indicata e non è computabile ai fini edificatori.

5. La dotazione aggiuntiva di aree a parcheggio relativa a destinazioni d'uso commerciale e/o direzionale è pari ad 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

6. Parametri edificatori comuni alle Z.T.O. di tipo C2:

- a) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- b) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.

c) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

6.1 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C2.1" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

C2.1 it=1,0mc/mq r.c.f : 35%	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	X	X			X	8,7
h. fronte	X	X			X	7,8

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

6.2 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C2.2" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

C2.2 it=1,5mc/mq r.c.f : 35%	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	X	X	X		X	11,7
h. fronte	X	X	X		X	10,8

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

6.2.1 Per la zona C2.1/61 (Area Dal Prà Vallonara) valgono le seguenti prescrizioni:

- gli standard dovranno essere posizionati verso gli impianti sportivi quale fascia di rispetto,
- oltre agli standard di legge i lottizzanti dovranno realizzare il campo da calcio attiguo alla lottizzazione e cedere gratuitamente l'opera al comune

7. Le sagome di ingombro eventualmente indicate nelle tavole di progetto hanno carattere orientativo; il simbolo di interventi coordinati impone l'obbligo di ricercare, in sede esecutiva, soluzioni omogenee per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche dei fabbricati e degli elementi edilizi di arredo degli spazi pertinenziali (accessi, recinzioni, ecc.).

8. Indicazioni particolari per i quartieri di S.Benedetto e via Kennedy Tavv. 13.4.1 . 13.4.2

8.1 - TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Ciascun strumento urbanistico attuativo dovrà essere esteso ad almeno uno degli ambiti territoriali di intervento, così come sono individuati nelle tavole di P.R.G., garantendo il necessario coordinamento per attuare l'impianto urbanistico indicato dal P.R.G.: il Consiglio Comunale, con la stessa deliberazione di approvazione del piano attuativo, può delimitare ambiti di intervento diversi rispetto a quelli indicati nelle tavole di P.R.G. ai sensi degli artt. 15 e 16 L.R. 61/85 ma non è consentita l'esclusione dall'ambito territoriale di intervento di aree che per localizzazione o dimensione non potranno essere successivamente coerentemente utilizzate (aree di risulta).

Qualora l'ambito di intervento risultasse inferiore a quello riportato nella tavola di Piano, è facoltà del Responsabile dell'ufficio richiedere una proposta progettuale preventiva estesa all'ambito territoriale originario per verificare il corretto inserimento dello strumento urbanistico attuativo nel sistema generale delle urbanizzazioni e delle edificazioni: le indicazioni di tale proposta, se recepite dal Consiglio Comunale, costituiranno riferimento obbligatorio per i successivi piani attuativi.

La trasposizione di volume tra comparti diversi e Z.T.O. diverse ricadenti nel medesimo strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) potrà essere prevista nel rispetto delle altezze e di eventuali indicazioni particolari stabilite dal P.R.G.

Opere accessorie

In considerazione dell'importanza che rivestono tali zone nel contesto urbanistico più generale, il Comune si riserva di indicare in sede attuativa una serie di particolari costruttivi unificati, riguardanti le sistemazioni a terra e alcune opere accessorie fra cui:

- la pavimentazione degli spazi carrabili confinanti con le strade pubbliche;
- la pavimentazione dei passaggi pedonali;
- le recinzioni fra gli spazi di parcheggio;
- le recinzioni fra i lotti;
- le recinzioni fra i lotti e le strade pubbliche;
- l'arredo urbano;
- la segnaletica;
- il trattamento dei prospetti esterni degli edifici.

8.2 . Quartiere S.Benedetto

Stato di fatto : comprende una vasta porzione di territorio pianeggiante ove gli episodi residenziali si alternano ad opifici dismessi e ad aree in stato di abbandono determinando un tessuto disarticolato e privo di identità. Elementi di pregio sono costituiti dalla localizzazione prossima all'area centrale, dal torrente Longhella e dagli scorci prospettici verso la collina e il Castello Superiore. Elementi detrattori sono riconoscibili nel generale disordine urbanistico, nell'insufficienza viaria e nell'adeguata dotazione di servizi.

Obiettivi dell'intervento: la trasformazione della zona deve consentire, innanzitutto, la realizzazione di una maglia viaria - strada matrice - che diventi, al contempo, elemento ordinatore e attrezzatura connettiva dell'intera area urbana. In secondo luogo appare essenziale adeguare la dotazione di aree a servizio configurabili come standards urbanistici, tra le quali assumono particolare rilevanza le attrezzature verdi e quelle di interesse comune (centro di quartiere).

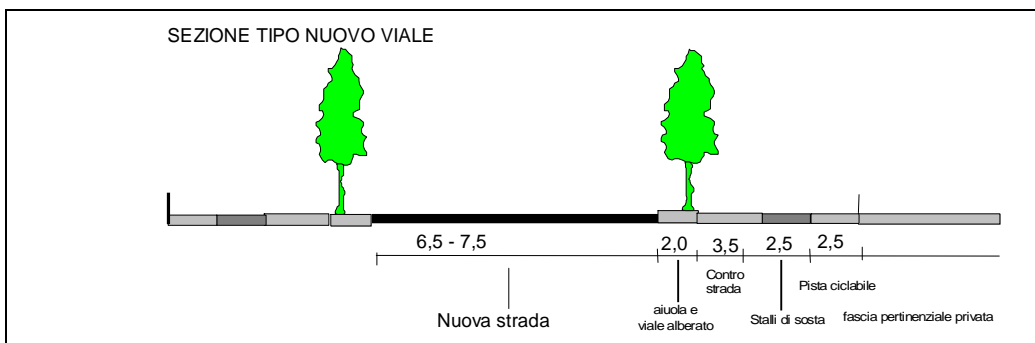
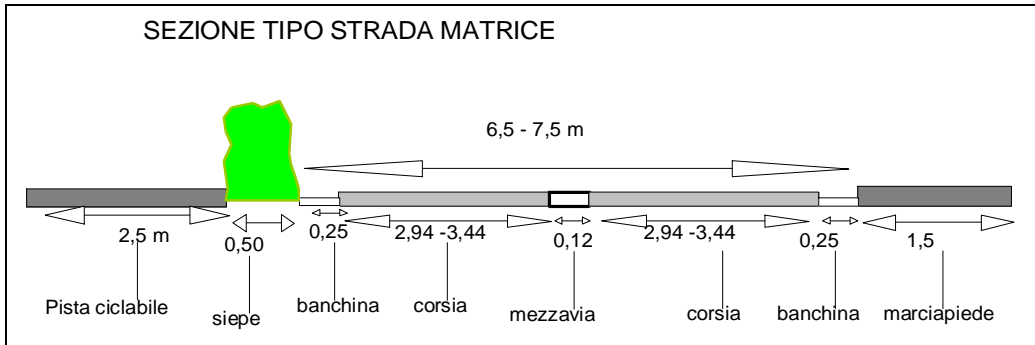
Caratteri prescrittivi : in riferimento alla tavola di Piano 13.4.1 risultano prescrittivi:

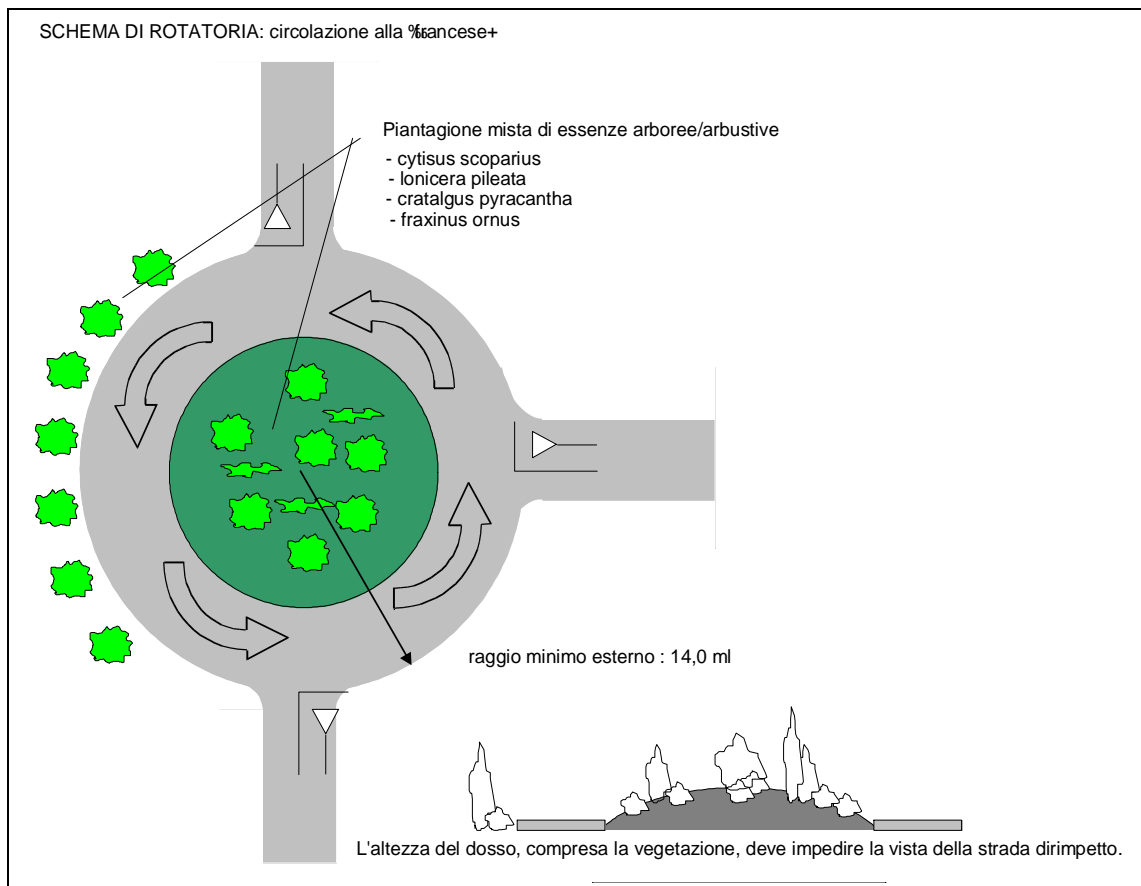
- a) la localizzazione della strada matrice+i cui tracciati possono subire leggere variazioni a condizione che ne sia garantita la funzionalità, sia conservata l'assialità con la strada del cimitero e sia prevista la rotatoria ove indicato;
- b) i volumi edilizi contrapposti sui punti focali (A-A ; B-B) dovranno essere risolti in modo coerente rimarcando l'importanza prospettica dell'incrocio;
- c) le altezze massime ammesse all'interno di ciascun ambito: per l'area ex Salin l'altezza massima è di H 10 mt; per la ZTO C2.2/1 è di H 9 mt per tutto l'ambito;
- d) le distanze dalle strade e dai corsi d'acqua, ove quotate; in particolare la fascia di rispetto stradale sulla Ex SS 248 dovrà essere di 15 mt e la distanza dei fabbricati dalla strada motrice dovrà essere considerata dal ciglio stradale e non dal marciapiede
- e) la fascia a verde pubblico individuata lungo il Longhella; tale fascia verde dovrà risultare idonea al transito pedonale e ciclabile lungo l'argine, con trattamento del fondo con materiali eco-compatibili, con assoluta esclusione di manti d'asfalto o altre pavimentazioni solide continue.

Caratteri orientativi: in riferimento alla tavola di Piano 13.4.1 risultano orientativi della successiva progettazione attuativa:

- a) le sagome dei nuovi fabbricati;
- b) la localizzazione degli spazi pubblici;
- c) la viabilità non di matrice;
- d) il posizionamento dei percorsi ciclabile e pedonale fermo restando l'obbligo dei collegamenti all'interno di ciascun comparto;

- e) Caratteri costruttivi :
- f) Sezione minima della carreggiata :





8.3 . Quartiere via Kennedy

Stato di fatto : comprende una vasta porzione di territorio pianeggiante a sud di via Monteferro e IV Novembre, definibile come «bordo urbano»: la casualità degli episodi residenziali, la frammentazione con attività produttive, la grave insufficienza viaria determinano un tessuto marginale, disarticolato e privo di identità. Elementi di pregio sono costituiti dalla localizzazione prossima all'area centrale e dagli scorci prospettici verso la collina.

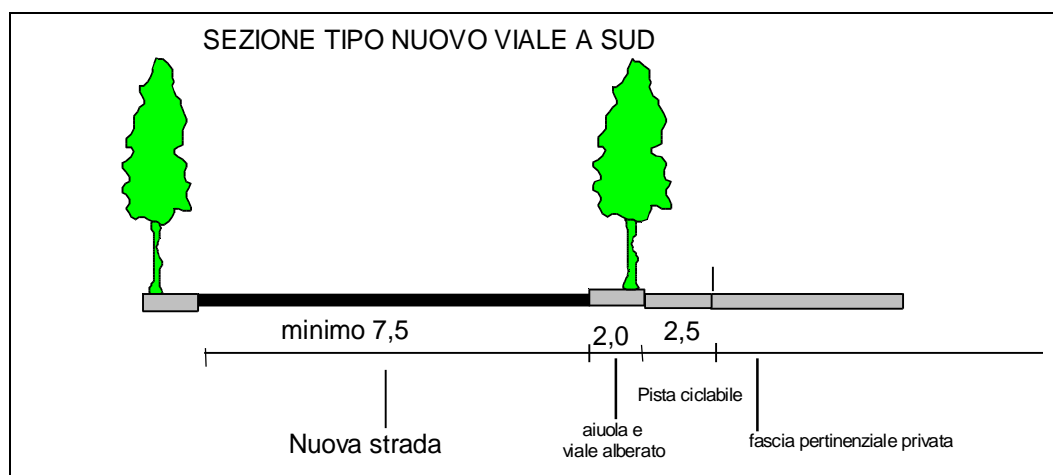
Obiettivi dell'intervento: la trasformazione della zona deve consentire, innanzitutto, la realizzazione di una maglia viaria funzionale che diventi, al contempo, elemento ordinatore e di alleggerimento del traffico confluyente su via Monteferro e IV Novembre; al contempo va attuata una alternativa viaria tra via Panica e via Vicenza al fine di separare il traffico di attraversamento da quello di distribuzione. In secondo luogo appare essenziale adeguare la dotazione di aree a servizio configurabili come standards urbanistici, tra le quali assumono particolare rilevanza le attrezzature verdi e quelle di interesse comune.

Caratteri prescrittivi : in riferimento alla tavola di Piano 13.4.2 risultano prescrittivi:

- a) l'ambito per la localizzazione delle attrezzature di urbanizzazione secondaria, in posizione baricentrica rispetto al nuovo quartiere; la ripartizione degli standards secondari di tutti i comparti, conseguentemente, può essere concentrata all'interno dei comparti 2 e 3;
- b) la nuova strada prevista al bordo meridionale sulla quale saranno ammessi soltanto accessi viari e non nuovi accessi carrai diretti in quanto strada di connessione urbana ;
- c) la realizzazione di un unico nuovo accesso viario (la cui forma deve essere definita in sede di progetto attuativo) con la strada di bordo meridionale ;
- d) le distanze dalle strade, ove quotate;

Caratteri orientativi: in riferimento alla tavola di Piano 13.4.2 risultano orientativi della successiva progettazione attuativa:

- a) le sagome dei nuovi fabbricati;
- b) la localizzazione degli spazi pubblici;
- c) la viabilità di distribuzione interna;
- d) il posizionamento dei percorsi ciclabile e pedonale fermo restando l'obbligo dei collegamenti all'interno di ciascun comparto;
- e) Caratteri costruttivi :



8.4 . Piano di lottizzazione Scanagatta

Stato di fatto: si tratta di un'area con Piano di lottizzazione approvato;

Obiettivi dell'intervento: recupero volumi del sottotetto per fabbricati in costruzione;

Caratteri prescrittivi: mantenimento delle altezze massime previste per le fronti degli edifici dal Piano di lottizzazione %Scanagatta+ approvato con Delibera Consiliare n.54 del 28/06/2001.

ART. 11 Z.T.O. "C3": DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Comprendono le parti del territorio già destinate ad insediamenti produttivi, per le quali il PRG favorisce il trasferimento prevedendo la riqualificazione edilizia ed urbanistica, mediante la ristrutturazione singola o d'insieme degli edifici esistenti, il recupero di spazi pubblici, ed interventi di riorganizzazione della viabilità e di arredo urbano.

2. Destinazioni d'uso : vale la disciplina generale delle zone residenziali di cui all'art.4.

3. Mediante intervento edilizio diretto sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché quelli di adeguamento igienico e sanitario resi necessari da disposizione di legge. In caso di cessazione o trasformazione dell'attività esistente alla data di adozione della variante 2000, si applica la disciplina di cui al precedente punto 2 e al succ. punto 4.

4. Mediante strumento urbanistico attuativo esteso a ciascuna zona sono ammessi la ristrutturazione edilizia e urbanistica e la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti, con mantenimento del volume attuale, anche se superiore agli indici fondiari di zona, fino ad un limite comunque non superiore a 2,5 mc/mq.

5 - PARAMETRI EDIFICATORI

- a) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
 b) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
 c) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

C3 it=1,8mc/mq r.c.f : 40%	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	X	X	X		X	11,7
h. fronte	X	X	X		X	10,8

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale. Sono fatte salve le indicazioni puntuali riportate nella Tav. 13.4.1 - Indicazioni progettuali quartiere S.Benedetto

6. 4. Standards urbanistici

6.4.1 Fatte salve diverse indicazioni particolari stabilite dalle presenti norme, le aree a standard da reperire obbligatoriamente per ogni intervento di ristrutturazione edilizia e urbanistica o di nuova edificazione sono le seguenti:

- a) parcheggio pubblico o aperto al pubblico, con atto registrato e trascritto, pari ad almeno:
- 6mq /150mc (dei quali almeno la metà destinati a stalli per la sosta) per destinazione residenziale;
 - a 0.8 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività stessa nel caso di destinazione d'uso diverse dalla residenza, comprese le destinazioni di tipo ricettivo alberghiero.
- a) Verde pubblico o di uso pubblico: 6,0mq/150mc per destinazione residenziale.

Nel caso in cui le caratteristiche della zona non rendessero possibile il completo reperimento delle aree a standard, le stesse potranno essere monetizzate nel limite del 50% e/o conferite nelle aree appositamente indicate dal P.R.G. in quanto funzionalmente collegate.

6.4.2 Le superfici destinate a parcheggio e a verde in base al presente articolo concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

7 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

7.1 : per la zona contrassegnata con la lett. **A+** (*Vimar*) valgono le seguenti prescrizioni da adottarsi per lo strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche:

- va recuperato, tramite l'intervento della ristrutturazione, l'antico complesso conglobato nella zona conservando il riconoscimento della tipologia originaria;
- va riconosciuta la contiguità con il centro storico adottando soluzioni architettoniche conseguenti;
- va prevista la realizzazione di almeno un percorso pedonale che attraversi la zona tra via Panica e via IV Novembre; tale percorso potrà essere a cielo libero o realizzato in galleria ;

- Altezza massima è limitata a tre piani fuori terra.

7.2 : per la zona contrassegnata con la lett. %B+ (*Belfe*) valgono le seguenti prescrizioni:

- vanno valorizzate le aree verdi tutelando le essenze arboree di pregio;
- va riconosciuto l'elemento tipologico di continuità con il centro storico adottando soluzioni architettoniche conseguenti;
- Altezza massima è limitata a tre piani fuori terra

7.3 : per la zona contrassegnata con la lett. %C+ (*Tolfo*) valgono le seguenti prescrizioni:

- va creata una cortina alberata verso la %Villa Boschetti+ad ovest;

7.4 : per la zona contrassegnata con la lett. %D+ (*Strada*) valgono le seguenti prescrizioni:

- va previsto l'arretramento su via IV Novembre in modo tale da non sopravanzare l'allineamento con le mura della città;(osservazione n.94) art.45
- Altezza massima è limitata a due piani fuori terra con possibile eccezione fino a tre piani per un volume non superiore al 30% di quello ammissibile purché in presenza di un progettazione attenta al contesto della città murata.

7.5 . Per la zona contrassegnata con la lett. %E+ (*ex Salin*), valgono inoltre le indicazioni di cui al precedente art. 10 punto 8.2 cui lo strumento urbanistico attuativo dovrà conformarsi. Si prescrive che l'altezza massima sia limitata a 10 m.

7.6 Per la zona contrassegnata con la lett. %F+ (*Vedovello*) valgono le seguenti prescrizioni:

- nel caso di demolizione, ricostruzione ed ampliamento del fabbricato è ammessa la deroga alla distanza ad ovest (Via Kennedy) fino ad una distanza minima di 2.00 m dal ciglio stradale.
- le deroghe alle distanze sono ammissibili solo previa approvazione di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

7.7: per la zona contrassegnata con la lett. %G+ (*Vedovello*) è ammessa l'attuazione in comparti distinti, se funzionali, all'interno di uno stesso strumento urbanistico attuativo.

Art. 12 - Z.T.O. DI TIPO D1 : ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO E PER LA LOGISTICA

1. Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale.

2. Oltre agli insediamenti di tipo produttivo possono essere ammessi:

- depositi e magazzini nonché attività commerciali all'ingrosso o ad esse assimilabili.
- previo adeguamento degli spazi pubblici o di uso pubblico alle quantità minime stabilite nel successivo punto 5, attività terziarie, pubblici esercizi e attività commerciali della media distribuzione (fino a 1000mq di superficie di vendita) non appartenenti al settore alimentare e nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 11 L.R. 37/99.

2.1 La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti. Può essere negata la costruzione di impianti che per eccessive esalazioni o rumori o altro, possano arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, commerciali o a destinazione pubblica.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e alle colorazioni, al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto

possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria.

2.2 Può essere autorizzato l'insediamento di attività insalubri di prima e seconda classe soltanto previa verifica della compatibilità con gli insediamenti circostanti: ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse o comunque esistenti, dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata

3. All'interno delle Z.T.O. "D1 " il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- a) rapporto di copertura fondiaria massimo : 60% ;
- b) altezza massima del fabbricato: h = 10,50 ml con un massimo di tre piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta. Per gli interventi previsti in ambito collinare l'altezza massima è ridotta a 4,5 ml.
- c) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- d) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- e) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

4. E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 200mq nel rispetto degli indici di P.R.G.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività produttiva.

5 . Standard urbanistici

Il rilascio della concessione edilizia e` subordinato alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo che preveda la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde a parcheggio nelle seguenti quantità minime:

5.1 Attività produttive:

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio alberato) non può essere inferiore al 5% della superficie del lotto, dedotte le superfici eventualmente cedute in sede di urbanizzazione dell'area. All'interno di ciascun lotto va ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto; tali parcheggi potranno essere coperti con strutture leggere "pensiline" di altezza non superiore a 2,50 ml aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggio fino ad una superficie inferiore a 1000 mq; verde attrezzato per superfici più estese), pari al 5% della superficie del lotto, può essere ridotta fino al 2% ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/85 e successive integrazioni e modificazioni.

5.2 Attività di tipo commerciale/terziario

Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, la superficie da destinare a parcheggio piantumato di uso pubblico non sarà inferiore a 0,8 mq/mq di superficie di vendita. Tale rapporto può essere conseguito anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio pubblico. E' facoltà del

Comune consentire la monetizzazione fino al 50% delle superfici complessive da reperire a parcheggio per le attività commerciali all'ingrosso o che non abbiano la vendita diretta al pubblico.

5.3 Nel caso di interventi su edifici esistenti, compreso l'ampliamento senza mutamento di destinazione d'uso, qualora si rendesse necessario reperire gli spazi pubblici da destinare a parcheggi e a verde sulla base dell'entità delle trasformazioni previste e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "D1" non risulterebbe razionalmente collegabile con altri spazi pubblici compresa la viabilità, il Comune localizza la zona all'uso destinata dal P.R.G. all'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa, il Comune potrà richiedere la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici (parcheggi e verde) impegnandosi ad acquisire direttamente le aree di cui al comma precedente.

5.4 Le superfici destinate a standard in base al precedente comma 5 concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

6. Per tutti gli edifici e manufatti storici comunque individuati, anche come beni culturali e ambientali, siano fatti salvi senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.

7. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe ai centri storici dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.

8. Per tutte le zone di nuova edificazione, singole o soggette a strumento attuativo, dovranno essere valutate in sede di rilascio delle specifiche concessioni o DIA le problematiche riguardanti il rischio idraulico, secondo quanto previsto dalla DGR n. 3637/2002.

9. Per le zone soggette a rischio idraulico, conformemente a quanto disposto dall'art. 10 del PTRC, dovrà essere richiesto il parere vincolante da parte del Consorzio di Bonifica competente per territorio e del Genio Civile.

10. Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per una altezza massima non superiore a mt 3: l'eventuale zoccolo in muratura non potrà comunque superare cm 50. Le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

ART. 13 - Z.T.O. "D2": INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE

1. Comprende porzioni di territorio parzialmente edificate o non edificate destinate ad insediamenti di tipo artigianale o industriale.

2. Destinazioni d'uso: come zona D1 (art. 12);

3. All'interno delle Z.T.O. "D2" il P.R.G. si attua previo strumento urbanistico attuativo convenzionato.

4. PARAMETRI EDIFICATORI:

- rapporto di copertura fondiaria massimo : 60% ;
- altezza massima del fabbricato: h = 10,50 ml con un massimo di tre piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta.
- distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

5. E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq nel rispetto degli indici di P.R.G.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività produttiva.

6 . Standard urbanistici

Lo strumento urbanistico attuativo deve prevedere la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde a parcheggio nelle seguenti quantità minime:

6.1 Attività produttive:

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale (20% verde, 80% parcheggio alberato). All'interno di ciascun lotto va ricavata, inoltre, una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto; tali parcheggi potranno essere coperti con strutture leggere "pensiline" di altezza non superiore a 2,50 ml aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggio fino ad una superficie inferiore a 1000 mq e verde attrezzato per superfici più estese), pari al 10% della superficie territoriale, può essere ridotta fino al 4% ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/85 e successive integrazioni e modificazioni.

6.2 Attività di tipo commerciale/terziario

Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, la superficie da destinare a parcheggio piantumato di uso pubblico non sarà inferiore a 1,0 mq/mq di superficie di vendita. Tale rapporto può essere conseguito anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio pubblico. E' facoltà del Comune consentire la monetizzazione fino al 50% delle superfici complessive da reperire a parcheggio per le attività commerciali all'ingrosso o che non abbiano la vendita diretta al pubblico.

6.3 Le superfici destinate a standard in base al precedente punto 6.1 e 6.2 concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare.

7. Per tutti gli edifici e manufatti storici comunque individuati, anche come beni culturali e ambientali, siano fatti salvi senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.

8. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe ai centri storici dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.

9. Per tutte le zone di nuova edificazione, singole o soggette a strumento attuativo, dovranno essere valutate in sede di rilascio delle specifiche concessioni o DIA le problematiche riguardanti il rischio idraulico, secondo quanto previsto dalla DGR n. 3637/2002.

10. Per le zone soggette a rischio idraulico, conformemente a quanto disposto dall'art.10 del PTRC, dovrà essere richiesto il parere vincolante da parte del Consorzio di Bonifica competente per territorio e del Genio Civile.

11. Per quanto riguarda gli accessi esistenti, a servizio delle attività, dovranno preferibilmente essere accorpati oppure, nel caso sia prevista una nuova viabilità, eliminati, per una maggiore sicurezza stradale.

12. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e alle colorazioni, al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria.

13. Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per una altezza massima non superiore a mt 3: l'eventuale zoccolo in muratura non potrà comunque superare cm 50. Le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

14. Tutela ambientale:

- tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, area di manovra o parcheggi, piazzali di scarico e carico merci delle attività interessate, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.
- lungo la viabilità e lungo i confini deve essere messo a dimora un doppio filare di alberature autoctone, caratteristiche della zona, ad alto fusto, per una profondità minima di metri lineari 10, atto a mascherare e mitigare le aree.

Art. 14 - Z.T.O. DI TIPO D3 E D3.1 : COMMERCIALE, DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO (D3) O DI ESPANSIONE (D3.1) CON PRESENZA DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMPATIBILI

1. Comprendono porzioni di territorio edificato che sono o saranno interessate da funzioni commerciali e direzionali nonché di attività produttive compatibili; necessitano di un'attenta progettazione tenuto conto della localizzazione strategica e delle destinazioni d'uso prevalenti dell'intorno.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- direzionale;
- ricettivo e ricreativo;
- esercizi commerciali fino a 1000 mq di superficie di vendita e nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 11 L.R. 37/09; sono fatte salve le superfici commerciali esistenti alla data di adozione della variante 2000 al P.R.G.;
- residenziale per un volume comunque non superiore al 20% di quello ammesso all'interno di un lotto commerciale e/o direzionale e/o ricettivo e comunque con un max di 500 mc;

- attività produttive, fino ad una superficie coperta non superiore a 500mq, le cui emissioni (fumi, polveri, rumori, vibrazioni ecc.) non debbono arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, commerciali o a destinazione pubblica. Può essere autorizzato l'insediamento di attività insalubri di prima e seconda classe soltanto previa verifica della compatibilità con gli insediamenti circostanti: ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse o comunque esistenti, dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata. Per le zone interessate da impianti di distribuzione carburanti viene confermata tale destinazione restando ammissibili le funzioni integrative (officina di riparazione e vendita di prodotti attinenti l'attività di distribuzione di carburante).

3. All'interno delle Z.T.O. "D3 " il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti; nelle zone D3.1 si attua previo strumento urbanistico attuativo.

4. Parametri edificatori:

- a) rapporto di copertura fondiaria massimo : 50% ; per la zona (Panica) assoggettata a progettazione unitaria ed indicata nelle tavole di Piano il volume massimo realizzabile è fissato in 900mc.
- b) altezza massima del fabbricato: h = 8,0 ml con un massimo di due piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta; per la zona (Panica) assoggettata a progettazione unitaria ed indicata nelle tavole di Piano è ammessa una altezza massima di 9,5ml.
- c) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- d) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- e) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

5 . Standard urbanistici

Nella zona D3 il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo che preveda la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde e parcheggio; nella zona D3.1 tali superfici sono individuate dallo strumento urbanistico attuativo.

5.1 Attività produttive:

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio alberato) non può essere inferiore al 5% (10% per le zone D3.1)della superficie del lotto, detratte le superfici eventualmente cedute in sede di urbanizzazione dell'area. All'interno di ciascun lotto va ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto; tali parcheggi potranno essere coperti con strutture leggere "pensiline" di altezza non superiore a 2,50 ml aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggio fino ad una superficie inferiore a 1000 mq e verde attrezzato per superfici più estese), pari al 5% (10% nelle zone D3.1) della superficie del lotto, può essere ridotta fino al 2% (4% nelle zone D3.1) ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/85 e successive integrazioni e modificazioni.

5.2 Attività di tipo commerciale/terziario

Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico

non sarà inferiore a 1,0 mq/mq di superficie di vendita per le attività commerciali e di superficie lorda di pavimento per le attività direzionali; per le attività di vendita all'ingrosso la superficie a parcheggio può essere ridotta del 50%. Il rapporto può essere conseguito anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio pubblico.

5.3 Nel caso di interventi su edifici esistenti, compreso l'ampliamento senza mutamento di destinazione d'uso, qualora si rendesse necessario reperire gli spazi pubblici da destinare a parcheggi e a verde sulla base dell'entità delle trasformazioni previste e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "D3" non risulterebbe razionalmente collegabile con altri spazi pubblici compresa la viabilità, la Giunta Comunale localizza la zona all'uopo destinata dal P.R.G. all'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa, il Comune di Marostica, potrà richiedere la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici (parcheggi e verde) impegnandosi ad acquisire direttamente le aree di cui al comma precedente.

5.4 Nelle zone D3 le superfici destinate a standard in base al precedente punto 6 concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare o ridursi contestualmente alla cessazione o riduzione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

6. Per tutti gli edifici e manufatti storici comunque individuati, anche come beni culturali e ambientali, siano fatti salvi senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.

7. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe ai centri storici dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.

8. Per tutte le zone di nuova edificazione, singole o soggette a strumento attuativo, dovranno essere valutate in sede di rilascio delle specifiche concessioni o DIA le problematiche riguardanti il rischio idraulico, secondo quanto previsto dalla DGR n. 3637/2002.

9. Per le zone soggette a rischio idraulico, conformemente a quanto disposto dall'art.10 del PTRC, dovrà essere richiesto il parere vincolante da parte del Consorzio di Bonifica competente per territorio e del Genio Civile.

10. Per quanto riguarda gli accessi esistenti, a servizio delle attività, dovranno preferibilmente essere accorpati oppure, nel caso sia prevista una nuova viabilità, eliminati, per una maggiore sicurezza stradale.

11. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e alle colorazioni, al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, purchè l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria.

12. Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per una altezza massima non superiore a mt 3: l'eventuale zoccolo in muratura non

potrà comunque superare cm 50. Le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

13. Tutela ambientale:

- tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, area di manovra o parcheggi, piazzali di scarico e carico merci delle attività interessate, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.
- lungo la viabilità e lungo i confini deve essere messo a dimora un doppio filare di alberature autoctone, caratteristiche della zona, ad alto fusto, per una profondità minima di metri lineari 10, atto a mascherare e mitigare le aree.

Art. 15 - Z.T.O. DI TIPO D3.2 : TURISTICO RICETTIVA E RICREATIVA

1. Comprende porzioni di territorio edificato o non edificato che possono essere interessate dalla compresenza di più funzioni tra loro omogenee.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- turistico-ricettiva comprendenti alberghi, motels, villaggi albergo e residenze turistico-alberghiere come definite unicamente i villaggi-albergo e le residenze turistico-alberghiere di cui alla l.r. 26 del 27.6.1997;
- ricreativa comprendente bar, ristorante, impianti sportivi privati quali bowling, campi da tennis, piscine, parco attrezzato e simili purché ne sia garantita la compatibilità con l'intorno residenziale;
- residenza e attività complementari (uffici e funzioni direzionali) per una percentuale non superiore al 20% del volume edificabile.

3. Fatte salve diverse indicazioni puntuali, nelle zone D3.2 il P.R.G. si attua mediante Intervento Edilizio Diretto nel rispetto degli indirizzi e dei parametri edificatori di seguito indicati:

- a) rapporto di copertura fondiaria massimo : 35% ;
- b) altezza massima del fabbricato : stabilite per ciascuna zona nel succ. punto 4. con un massimo di 3 piani fuori terra mantenendo le altezze massime consentite;
- c) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- d) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- e) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

4. Indicazioni particolari:

4.1 per la zona in località *V.le Vicenza (n.11)* appositamente indicata nelle tavole di Piano valgono i seguenti parametri:

- obbligo di progetto unitario comprendente la realizzazione della viabilità a sud;
- volume massimo realizzabile: 8000mc ;
- altezza massima: 10,50ml; deve essere prodotto specifico studio di impatto paesaggistico che verifichi l'assenza di conflitti nella percezione del castello superiore dalla strada statale;
- va realizzato il percorso stradale previsto a sud con sezione della carreggiata non inferiore a 7,50ml;

4.2 per la zona in località *Rosina+* (nn. 3 e 4) appositamente indicata nelle tavole di Piano valgono i seguenti parametri:

- obbligo di progetto unitario comprendente la sistemazione di tutte le aree scoperte e la verifica dell'inserimento nel paesaggio;
- tipologia coerente con l'ambiente rurale collinare circostante con altezza non superiore a quella dei fabbricati esistenti ;
- riduzione al minimo degli eventuali sbancamenti la cui entità dovrà essere adeguatamente documentata nella necessità e quantificata.

- 4.3 per la zona ai confini dell'altipiano di Asiago (n. 148) valgono i seguenti parametri:
- tipologia coerente con l'ambiente montano circostante con altezza non superiore a quella dei fabbricati esistenti ;
- 4.4 per la zona in località S.Luca (n.2) valgono i seguenti parametri:
- altezza non superiore a quella dei fabbricati esistenti;
- 4.5 per la zona in località S.Luca (n.9) valgono i seguenti parametri:
- altezza non superiore a 7,50 con colmo di copertura parallelo alle linee di livello;
 - riduzione al minimo degli eventuali sbancamenti la cui entità dovrà essere adeguatamente documentata nella necessità e quantificata.
- 4.6 per la zona in località Vallonara (n.5) valgono i seguenti parametri:
- l'intervento dovrà comprendere il recupero dell'antico molino e la sistemazione degli spazi pertinenziali ;
 - gli eventuali ampliamenti e nuovi volumi non potranno avere altezza superiore a quella dei fabbricati esistenti.
- 4.7 per la zona in località S. Floriano (n.10) valgono i seguenti parametri:
- per gli ampliamenti in aderenza ai fabbricati esistenti l'altezza massima non potrà essere superiore a quella esistente; per i nuovi volumi isolati l'altezza massima è stabilita in 6,0m ;
 - riduzione al minimo degli eventuali sbancamenti la cui entità dovrà essere adeguatamente documentata nella necessità e quantificata.
- 4.8 per la zona in località S.Agata (n.7) valgono i seguenti parametri:
- altezza non superiore a quella del fabbricato esistente;
 - ampliamento massimo non superiore al 30% del volume esistente ;
 - il progetto deve comprendere la sistemazione completa dell'area scoperta pertinenziale.
- 4.9 per la zona in località Pradipaldo (n.8) valgono i seguenti parametri:
- altezza non superiore a quella dei fabbricati esistenti ;
 - l'ampliamento e gli eventuali nuovi fabbricati devono costituire un insediamento tipologicamente unitario che non interferisca con la percezione visiva della montagna ;
 - riduzione al minimo degli eventuali sbancamenti la cui entità dovrà essere adeguatamente documentata nella necessità e quantificata.
- 4.10 per la zona n.6 valgono i seguenti parametri:
- altezza non superiore a quella dei fabbricati esistenti ;
 - l'ampliamento e gli eventuali nuovi fabbricati devono costituire un insediamento tipologicamente unitario
 - riduzione al minimo degli eventuali sbancamenti la cui entità dovrà essere adeguatamente documentata nella necessità e quantificata.
5. Standards Urbanistici: per quanto riguarda la funzione residenziale ogni intervento di nuova edificazione dovrà prevedere spazi destinati a verde pubblico e a parcheggi nella misura minima rispettivamente di 6,00 mq/150mc e 3,5 mq/150 mc.
La dotazione di aree a parcheggio relativa a destinazioni d'uso ricettivo turistica e ricreativa non può essere inferiore ad 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento con un minimo di un posto auto ogni due posti letto. L'area a parcheggio e la rimanente area pertinenziale dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.
6. Per tutti gli edifici e manufatti storici comunque individuati, anche come beni culturali e ambientali, siano fatti salvi senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.
7. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe ai centri storici dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.

8. Per tutte le zone di nuova edificazione, singole o soggette a strumento attuativo, dovranno essere valutate in sede di rilascio delle specifiche concessioni o DIA le problematiche riguardanti il rischio idraulico, secondo quanto previsto dalla DGR n. 3637/2002.

9. Per le zone soggette a rischio idraulico, conformemente a quanto disposto dall'art.10 del PTRC, dovrà essere richiesto il parere vincolante da parte del Consorzio di Bonifica competente per territorio e del Genio Civile.

10. Per quanto riguarda gli accessi esistenti, a servizio delle attività, dovranno preferibilmente essere accorpati oppure, nel caso sia prevista una nuova viabilità, eliminati, per una maggiore sicurezza stradale.

11. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e alle colorazioni, al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria.

12. Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per una altezza massima non superiore a mt 3: l'eventuale zoccolo in muratura non potrà comunque superare cm 50. Le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

ART. 16 ZONE D4 DESTINATE AD ATTIVITÀ AGROINDUSTRIALI

1. Comprende porzioni di territorio destinate ad attività di tipo agroindustriale ovvero alle attività connesse alla conservazione, trasformazione, confezionamento dei prodotti agricoli nonché di attività di servizio all'agricoltura quali magazzini e depositi sportello di consulenza di categoria ecc.. Possono essere ammessi esercizi commerciali di vicinato.

2. Per ciascuna attività da insediare dovranno essere dettagliatamente illustrate le fasi di lavorazione prevista, evidenziandone eventuali fattori inquinanti con particolare riferimento a:

- emissioni nell'atmosfera e rapporto con venti dominanti ed insediamenti residenziali esistenti o previsti;
- scarichi liquidi e solidi e modalità di smaltimento;
- entità e tipologia del traffico previsto.

3. In questa zona il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico attuativo unitario esteso all'intera zona nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- rapporto di copertura fondiario massimo : 40% ;
- altezza massima del fabbricato: h = 8,50 ml con un massimo di tre piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva (montacarichi, canne fumarie, silos, serbatoi, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 20% dell'intera superficie coperta. Eventuali maggiori altezze, la cui assoluta necessità deve essere documentata, possono essere eccezionalmente autorizzate previa deliberazione favorevole della Giunta Comunale, e presentazione di apposito elaborato grafico illustrativo degli impatti visivi conseguenti all'intervento;

- distacco tra edifici : non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 15 ml, riducibili a 7,50 ml nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva;
- distacco dai confini : all'interno della zona D4 minimo 7,5 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto; nei confronti delle zone circostanti: 10m.
- distanza minima dal ciglio stradale : 30 ml dalla strada statale e 20 ml dalla viabilità interna.

4. E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq nel rispetto degli indici di P.R.G.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività produttiva.

5. Indicazioni progettuali:

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà espressamente prevedere:

- la tutela dell'antico percorso assiale alla villa Torresin+ mediante la previsione di una fascia verde, comprendente gli eventuali parcheggi, di profondità non inferiore a 20ml per ciascun lato del percorso;
- l'accesso dalla strada statale sarà unico;
- il fronte stradale sarà opportunamente mascherato da idonea alberatura che continuerà ai bordi dell'antico accesso;
- i bordi verso la campagna sono da mascherare con filari alberati.

6. Standards urbanistici: la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale per opere di urbanizzazione primaria e al 10% della superficie territoriale per opere di urbanizzazione secondaria. La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 4% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

In ogni caso la fascia indicata nelle tavole del Piano dovrà essere sistemata a verde pertinenziale boscato con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale, con funzione di mascheramento dei fabbricati, nel rispetto degli indirizzi di cui all'allegato B+.

7. Per tutte le zone di nuova edificazione, singole o soggette a strumento attuativo, dovranno essere valutate in sede di rilascio delle specifiche concessioni o DIA le problematiche riguardanti il rischio idraulico, secondo quanto previsto dalla DGR n. 3637/2002.

8. Per le zone soggette a rischio idraulico, conformemente a quanto disposto dall'art.10 del PTRC, dovrà essere richiesto il parere vincolante da parte del Consorzio di Bonifica competente per territorio e del Genio Civile.

9. Per quanto riguarda gli accessi esistenti, a servizio delle attività, dovranno preferibilmente essere accorpati oppure, nel caso sia prevista una nuova viabilità, eliminati, per una maggiore sicurezza stradale.

10. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e alle colorazioni, al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria.

11. Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per una altezza massima non superiore a mt 3: l'eventuale zoccolo in muratura non potrà comunque superare cm 50. Le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

12. Tutela ambientale:

- tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, area di manovra o parcheggi, piazzali di scarico e carico merci delle attività interessate, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.
- lungo la viabilità e lungo i confini deve essere messo a dimora un doppio filare di alberature autoctone, caratteristiche della zona, ad alto fusto, per una profondità minima di metri lineari 10, atto a mascherare e mitigare le aree.

Art. 17 Z.T.O. "E" DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA: DISCIPLINA GENERALE

La zona territoriale omogenea di tipo E comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli e forestali : la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. 24 del 5.3.1985 e dalle presenti norme.

1. ZONIZZAZIONE

1.1. La zona agricola del Comune di Marostica è suddivisa nelle sottozone di tipo:
E1, E2a, E2b, E3, E4.

E1: zona agricola comprendente ambiti collinari con presenza di colture di pregio quali vigneto, frutteto, oliveto o boschi e rimboschimenti spontanei su terreni con pendenza spesso elevata, prati/pascolo su terrazzamenti con muri a secco, ove viene praticata una modesta attività agricola-zootecnica.

E2: zona agricola di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché per la presenza di aziende agricole vitali, caratterizzata da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente integro. In funzione alla localizzazione in collina o in pianura l'area agricola E2 si suddivide in:

- E2a : zona agricola di primaria importanza posta in ambito collinare con pendenza modesta, prevalentemente coltivata a seminativo e prato;
- E2b: zona agricola di primaria importanza posta in ambito di pianura coltivata prevalentemente a seminativo e prato, in cui viene praticata la agricoltura migliore.

E3: zona agricola che, caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario, è contemporaneamente utilizzabile per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali. Comprende ambiti collinari e/o di frangia urbana, con elevata frammentazione fondiaria, ove è praticata una modesta attività agricola e si registra una notevole presenza di edificazione spesso non collegata alla attività agricola

E4: zona agricola che, caratterizzata dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali. Comprende ambiti collinari e/o di frangia urbana di pianura caratterizzati dalla presenza di edificazione spesso collegata all'attività agricola, con la presenza anche di attività economiche e di servizi connessi alla residenza.

Comprende, altresì i perimetri degli aggregati abitativi definiti quali ambiti caratterizzati dalla presenza di preesistenze insediative e che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo ai sensi dell'art. 11 L.R. 24/85.

1.2 DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, valgono le seguenti definizioni:

- a) fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di m. 4.000 di diametro nelle zone agrarie di pianura e collina e m 8000 in montagna, collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico;
- b) azienda agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo a titolo principale per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dall' art. 3 della L.R. 24/85;
- c) azienda agricola: : il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo non a titolo principale per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico, documentabile anche attraverso:
 - iscrizione alla camera di commercio;
 - libretti macchine agricole iscritte all'UMMA;
 - contabilità aziendale in caso di volume d'affari annuo maggiore di 5 milioni;
- d) casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale e degli addetti dell'azienda agricola;
- e) annessi rustici: il complesso delle strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo, ivi comprendendo gli allevamenti di cui al punto f) e g) del presente articolo nonché gli impianti di acquacoltura, diversi da quelli di cui al successivo punto n). I manufatti considerati volumi tecnici non concorrono alla formazione della superficie coperta
- f) allevamenti zootecnici a carattere familiare: gli allevamenti in cui i capi allevati non superino il valore di 1/100 di quelli di cui al successivo punto h) del presente articolo. Per tali allevamenti si applicano le norme relative agli annessi rustici non adibiti ad allevamento zootecnico.
- g) allevamenti zootecnici non intensivi (corrispondenti agli insediamenti "civili" nella definizione data dalla D.G.R. n. 7949/89): gli allevamenti, ad esclusione di quelli a carattere familiare di cui al punto e) del presente articolo, dove risultano verificate le seguenti condizioni:
 - il peso vivo animale è entro i limiti di 40 q.li per ettaro di superficie aziendale;
 - esiste connessione e collegamento funzionale (almeno 1/4 delle unità foraggiere necessarie all'allevamento viene prodotto in azienda) fra l'allevamento e l'azienda agricola;
 - le dimensioni assolute sono entro i limiti degli equivalente in peso di 150 U.C.G.B.;
 - i fabbricati per allevamenti zootecnici non intensivi sono equiparati agli annessi rustici, per cui varranno gli indici stereometrici degli annessi stessi;
 - per gli impianti collettivi (stalle o complessi zootecnici sociali) gestiti da cooperative o associazioni similari, la condizione risulta soddisfatta qualora i soci conferiscano prodotti foraggeri in quantità tali da rispettare congiuntamente le esigenze tecniche e quelle economiche che sono a fondamento degli stessi statuti sociali: pertanto l'apporto dei conferimenti da parte dei soci non potrà scendere al di sotto del 50% delle esigenze nutritive del bestiame da allevare;

- h) allevamenti zootecnici intensivi (definiti insediamenti produttivi nella D.G.R. n. 7949/89): gli allevamenti che superano i seguenti limiti:
- | | |
|------------------|---------------------------------------|
| bovini: | 150 Unità Capo grosso Bovino (600 Kg) |
| suini: | 200 Unità Capo Grosso suino (100 Kg) |
| galline ovaiole: | 7.500 capi |
| polli da carne: | 15.000 capi |
| tacchini: | 5.000 capi |
| conigli: | 2.500 capi. |
- i) aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di 100 ml nelle zone di pianura e 200 ml nelle zone di collina;
- j) superficie minima del fondo rustico: ai fini della determinazione della possibilità di edificazione di case di abitazione, le superfici minime del fondo rustico (unità produttiva agricola), in rapporto alla qualità delle singole colture, sono quelle definite dall'art. 3 della L.R. n. 24/85;
- l) serre: fatti salvi i casi disciplinati dalla L.R. 19/89 ai fini dell'applicazione del P.R.G. valgono le seguenti definizioni:
- Serre fisse, senza strutture murarie fuori terra: vengono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici, senza il limite del rapporto di copertura;
 - Serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra: vengono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici e sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità; l'area di pertinenza deve essere individuata e la superficie dichiarata al momento della presentazione del progetto;
 - Serre stagionali mobili prive di strutture murarie (telaio leggero . plastica, legno, alluminio e simili- e rivestimento trasparente morbido . tessuto, nylon e simili . con altezza netta della struttura fino a 2,5ml): purché volte esclusivamente alla protezione o forzatura delle coltivazioni; possono essere installate ai sensi dell'11° comma dell'art. 6 LR 24/85, senza l'obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di rapporto di copertura;

Qualora le serre di tipo fisso ricadano all'interno degli ambiti di tutela ambientale/paesaggistica individuati nelle tavole di piano o nelle aree vincolate ai sensi della L. 431/85 e L. 1497/39, la loro realizzazione è subordinata al parere favorevole della C.E. integrata ai sensi della L.R. 63/84.

m) volumi tecnici: per volumi tecnici si intendono le strutture strettamente necessarie a contenere gli impianti tecnologici relativi all'attività agricola, quali: serbatoi, silos (orizzontali e verticali per lo stoccaggio e la conservazione dei prodotti agricoli) impianti elevatori, di ventilazione ecc. Tali volumi dovranno essere opportunamente mascherati con essenze arboree (alberi, arbusti e siepi) in rapporto alla loro dimensione.

2. PARAMETRI EDIFICATORI DELLE DIVERSE SOTTOZONE

2.1. Ogni richiesta di Concessione Edilizia per interventi di cui agli artt. 3-5-6 della LR 24/85, va accompagnata da una adeguata relazione tecnico-agronomica prodotta da professionista con titolo di studio (diploma o laurea) in scienze agrarie o forestali, che dimostri la rispondenza del miglioramento fondiario ai requisiti posti dalla LR stessa e dalla Circolare n. 4/86, in merito a:

- proporzionalità al fondo (adeguatezza delle dimensioni richieste);
- idoneità tecnica anche in riferimento all'impianto tipologico, del manufatto;
- convenienza economica;

- connessione con l'esercizio di una attività agricola.

2.2. L'edificazione all'interno delle diverse sottozone agricole avviene nel rispetto dei limiti indicati nella seguente tabella:

zto %+	costruzione abitazione rurale*	costruzione annessi rustici (classe di sup. fondo rustico ha**) - art. 6 L.R. 24/85 -			costruzione allevamenti art. 6 L.R. 24/85		Attività commerciali e artigianali di servizio, servizi pubblici
		< 3	3 - 10	> 10	intensivi	non intensivi	
E1	solo ampliamento (artt. 4-7 LR 24/85)	1,5%	1,0%	0,5 %	no	si	no
E.2.a	(artt. 3-4-7 LR 24/85)	2,0%	1,5%	1%	no	si	no
E2.b	(artt. 3-4-7 LR 24/85)	2%	2%	1,5 %	si	si	no
E3	(artt. 3-4-5-7 LR 24/85)	2%	1%	0,75 %	no	si	no
E4	(artt. 3-4-5-6-7 LR 24/85)	2%	2%	2%	no	si	si

*Fatte salve diverse indicazioni puntuali, sono in ogni caso consentiti gli ampliamenti necessari per adeguamento igienico-sanitario di abitazioni occupate, fino ad un massimo di 30mq

** Il rapporto di copertura della superficie aziendale si intende riferito ai diversi scaglioni : ad esempio nel caso di azienda agricola di superficie pari a 15 ha ricadente in zona E1 la superficie copribile risulta la seguente : fino a 3ha 1,5% (450mq) ; da 3 a 10 ha 1,0% (700mq) ; oltre i 10 ha lo 0,5% (250mq) = totale : 1.400mq.

2.3 Non concorrono al calcolo della volumetria residenziale le autorimesse realizzate ai sensi dell'art. 41-sexies della L.S.1150/42 e succ. modificazioni, nei limiti ivi stabiliti e assoggettate a vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto.

3. PARAMETRI EDIFICATORI COMUNI ALLE DIVERSE SOTTOZONE

3.1 L'edificazione all'interno delle diverse sottozone agricole avviene sulla base dei parametri precisati al punto 2 e nel rispetto dell'art. 78 del R.E.

3.2 Localizzazione del manufatto: nelle tavole di piano sono indicati gli ambiti di tutela ambientale / paesaggistica all'interno dei quali non è ammessa la nuova edificazione residenziale isolata, e gli ambiti degli aggregati abitativi (esistenti e futuri) che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo ai sensi dell'art. 11 L.R. 24/85, all'interno dei quali va preferibilmente posizionata la volumetria residenziale consentita.

3.2.1 Ambiti di tutela ambientale / paesaggistica

Negli ambiti di tutela ambientale/paesaggistica è vietata ogni nuova edificazione residenziale e agricola isolata: fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sui fabbricati residenziali esistenti sono consentiti unicamente gli interventi di cui all'art. 4 e art. 7 limitatamente ai primi due commi, della L.R. 24/85; per gli annessi agricoli esistenti è ammesso, per una sola volta, un ampliamento non superiore al 10% della superficie netta di pavimento nel rispetto degli altri parametri e modalità della specifica disciplina di zona.

3.2.2 Ambiti degli aggregati abitativi e ambiti che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo

La nuova edificazione isolata, nel rispetto dei parametri relativi a ciascuna sottozona agricola in cui ricadono, è ammessa all'interno degli ambiti degli aggregati abitativi e quelli che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo riportati nelle tavole di Piano. Qualora la nuova edificazione fosse a servizio di un'azienda agricola vitale insistente su fondo rustico con superficie superiore a 3ha, può essere consentita la sua localizzazione anche esternamente a tali ambiti purché all'interno dell'aggregato abitativo come definito alla lett. i) del precedente punto 1.2, fatte salve maggiori distanze imposte dalla vigente legislazione relativamente agli allevamenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la eventuale nuova edificazione, qualora il fondo rustico sia formato da più corpi fondiari, dovrà preferibilmente essere localizzata sul principale di essi, ovvero nel centro aziendale.
- b) sono vietate nuove costruzioni isolate su terreni con pendenza superiore al 40% misurata su una fascia perimetrale di 10ml dalla muratura esterna del fabbricato richiesto; nei terreni con pendenza inferiore al 40% misurata su una fascia perimetrale di 10ml dalla muratura esterna del fabbricato dovrà essere ridotto al minimo lo sbancamento;

3.3 Nel caso in cui i terreni del fondo rustico insistano su sottozone agricole di tipo diverso, la capacità edificatoria va computata quale somma della capacità edificatoria nelle singole sottozone.

3.4 Annessi rustici: la superficie lorda di pavimento realizzabile è stata commisurata sulla base delle indicazioni del rilievo rapportandola alle normali esigenze dell'azienda media di Marostica; il suo superamento è consentito, fino ai limiti indicati dall'art. 6 della L.R. 24/85, a condizione che la richiesta sia accompagnata ed illustrata da un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA), quale strumento operativo di conoscenza e verifica della congruità di quanto richiesto alle esigenze dell'azienda agricola. Si allega facsimile di tale documentazione.

La tipologia edilizia dei nuovi annessi rustici deve essere strettamente correlata agli usi produttivi e non deve in alcun caso confondersi con la tipologia abitativa.

3.5 Gli interventi edificatori sul territorio agricolo di case di abitazione, quando ammessi, verranno attuati in conformità con il seguente ordine preferenziale:

1. riqualificazione di edifici residenziali esistenti;
2. recupero di volumi non più funzionali alla conduzione del fondo;
3. ampliamento;
4. sostituzione edilizia in loco;
5. nuova costruzione in aderenza;
6. nuova costruzione nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente punto 3.2.2.

Solo nel caso di dimostrata impossibilità o non opportunità di procedere con il primo degli interventi ammessi, verrà preso in considerazione il secondo, e così di seguito.

3.6 L'autorizzazione alla edificazione di nuovi annessi rustici o l'ampliamento di quelli esistenti è condizionata alla contestuale demolizione e/o riqualificazione dei fabbricati rurali eventualmente presenti legittimamente nella medesima azienda, che non siano costruiti in muratura e/o che costituiscono elementi detrattori del paesaggio.

3.7 L'edificio residenziale non potrà essere ubicato al centro del lotto o all'interno del terreno coltivato, bensì dovrà essere in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria del contenimento dell'impatto paesaggistico.

3.8 Volumi interrati: sono vietati all'interno delle zone a rischio idraulico riportate nelle tavole di Piano. È vietata la realizzazione di volumi interrati isolati in ambito collinare che non siano volumi di modesta entità e che comportino movimenti terra tali da risultare in contrasto con l'obiettivo primario di salvaguardare il paesaggio. I nuovi serbatoi di GPL vanno interrati in posizione possibilmente defilata.

3.9 PARAMETRI STEREOMETRICI

a) altezza del fabbricato :

- altezza massima della fronte dei fabbricati residenziali: 8,0 ml articolati su due piani fuori terra più l'eventuale sottotetto compreso; sono fatte salve particolari esigenze imposte dalla necessità di adeguamento della copertura nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti; sono vietate le coperture piane. Per fabbricati non residenziali è ammessa un'altezza massima non superiore a 7,00 ml fatte salve esigenze di carattere tecnologico (installazione montacarichi, silos, cisterne, ecc.) o produttivo da documentarsi tramite P.S.A., di cui al precedente punto 3.4, approvato dal comune, sentita la Commissione edilizia.
- altezza minima della fronte dei fabbricati residenziali : almeno il 50% delle fronti del nuovo volume residenziale (misurate in lunghezza) non dovrà avere altezza inferiore a 5,5 ml.

Eventuali eccezioni, da valutarsi di volta in volta, possono essere autorizzate in presenza di un progetto architettonico di particolare pregio adeguatamente illustrato da apposita relazione e che faccia esplicito riferimento alle dimensioni di particolari tipi edilizi locali descritti da specifica documentazione e censiti tra i manufatti di interesse ambientale (c.fr schedatura puntuale).

- b) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- c) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- d) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

4. Destinazioni d'uso :

4.1 Sono consentite, in via generale, le destinazioni d'uso ammesse dalla L.R. 24/85; destinazioni diverse sono consentite soltanto se indicate puntualmente mediante apposita scheda (beni ambientali o edifici non più funzionali alla conduzione del fondo).

4.1.1 Gli interventi ammessi per ZTO E4 sono:

- singoli fabbricati con densità territoriale massima di 1 mc/mq con un massimo di 800 mc, faranno fede i lotti individuati dai mappali esistenti alla data di adozione della variante di assestamento (26/04/2004);
- destinazioni d'uso ammesse: edifici pertinenti e di servizio alle aree agricole, strutture produttive fisse (serre, magazzini, impianti) sono esclusi gli allevamenti intensivi secondo la L.R. 24/85; attività produttive esistenti al momento dell'adozione del PRG; attività commerciali e artigianali di servizio, servizi pubblici, abitazioni;
- possibilità di utilizzare gli edifici per attività commerciali ed artigianali di servizio limitatamente al piano terra, per una superficie massima di 100 mq;
- recupero dei volumi legittimi o legittimati quali baracche, magazzini, garages e prefabbricati, ecc., a condizione di una ricomposizione volumetrica e formale attorno al corpo principale.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ed edifici preesistenti e comunque all'interno degli ambiti degli aggregati abitativi

4.1.2 L'edificazione nella ZTO E4 dovrà avvenire secondo le norme generali delle zone agricole.

4.2 Attività agrituristica: è consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della L.R. 18.4.1997 n. 9 e successive modificazioni.

4.3. Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo individuati con apposite schede raccolte nell'Allegato B %

Il P.R.G. individua gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo da recuperare con cambio di destinazione d'uso in residenza, il cui intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti norme:

1. Sui fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Non è ammesso l'ampliamento volumetrico, rispetto alla situazione esistente, degli edifici non più funzionali ai sensi dell'art.4 della L.R. 24/85;

3. La volumetria massima recuperabile dell'annesso rustico non più funzionale ad uso residenziale è di 600mc. Nel caso in cui il nucleo familiare sia composto da più di due figli (almeno tre) è possibile il recupero di ulteriori 200mc, fino ad un massimo di 800 mc totali (600mc + 200 mc= 800 mc). Dal presente computo volumetrico devono ritenersi escluse le volumetrie residenziali già esistenti.

4. nel caso di recupero di solo una parte dell'annesso rustico dichiarato non più funzionale alla conduzione del fondo, la volumetria in eccesso dovrà essere demolita, o recuperata secondo le indicazioni della scheda puntuale;

5. il numero massimo di unità immobiliari ricavabili è 1; se ne potranno ricavare 2 solo se il nucleo familiare è composto da almeno tre figli;

6. negli interventi di recupero dell'annesso non più funzionale al fondo dovrà essere reperita la relativa superficie a parcheggio privato per autoveicoli nella misura prevista dall'art. 41 - sexies della L.S. 1150/42 successive modifiche ed integrazioni (1 mq/10mc.); viene fatto salvo quanto previsto dall'art.59 punto h) del REC.

7. Al momento del rilascio del permesso di costruire (o DIA) dovranno essere istituiti e opportunamente registrati e trascritti:

- vincolo di non edificabilità sul fondo di pertinenza ai sensi dell'art. 8 L.R. 24/85;
- vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione-abitazioni a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente. Nel caso di violazione di quanto sopra, la nuova abitazione è da ritenersi opera abusiva dal punto di vista edilizio ed urbanistico e pertanto l'atto di acquisto è nullo ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 380/01.

8. Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire, dovrà essere dimostrata la regolarità edilizia delle volumetrie oggetto del recupero; eventuali difformità dovranno essere preventivamente regolarizzate. Se dovessero emergere discrepanze tra i dati tecnici riportati nella scheda e la situazione reale, prevale la situazione più restrittiva.

9. Nelle schede nelle quali sia prevista la demolizione con trasposizione e/o accorpamento di volumi, dovrà essere prioritario l'intervento di demolizione. Il recupero delle citate volumetrie, legittime o legittimate, risulta ammissibile tramite ricomposizione edilizia previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

10. Non sono ammissibili interventi di sopraelevazione, anche con l'utilizzo delle volumetrie demolite, per salvaguardare l'integrità storica e architettonica dei manufatti.

11. Gli interventi devono rispettare quanto previsto dal REC in temi di distanze dai fabbricati e dalle strade; eventuali deroghe sono ammesse solo se previste nell'apposita scheda.

12. I caratteri tipologici per l'edificazione in zona rurale dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 78 del REC.

13. È ammessa la demolizione con trasposizione del volume nei casi specifici previsti nelle schede. La costruzione deve avere lo stesso accesso preesistente secondo quanto previsto dall'art.2 lettera h) L.R. 24/85 .

14. Ai titolari delle aziende agricole compresi nell'Allegato B % edifici non più funzionali alla conduzione del fondo+non è data la possibilità di edificare nuovi annessi rustici, se non nei seguenti casi:

- aziende ~~vitali+~~ (imprenditore agricolo a titolo principale) che abbiano cambiato il tipo di conduzione dell'azienda (es. da zootecnico a vitivinicola) ~~dalla~~ entrata in vigore dell'approvazione definitiva di quanto soggetto all'~~art.~~46 L.R. 61/85 del PRG. Alla richiesta dovrà essere allegata una relazione agronomica che dimostri le nuove esigenze dell'azienda e la superficie lorda complessiva di pavimento degli annessi rustici non dovrà superare i limiti fissati dal PRG (cfr tabella punto 2.2 art 17 delle n.t.a.)

- aziende agricole ~~non vitali+~~ (imprenditori non a titolo principale), con superficie fondiaria aziendale superiore ai 3 ettari, che abbiano cambiato il tipo di conduzione (es. da zootecnico a vitivinicola). Alla richiesta dovrà essere allegata una relazione agronomica che dimostri le nuove esigenze dell'azienda e la superficie lorda complessiva di pavimento degli annessi rustici non dovrà superare i limiti fissati dal PRG (cfr tabella punto 2.2 art 17 delle n.t.a.) e comunque non superiore all'~~1~~% della superficie del fondo; la nuova costruzione deve essere collocata entro gli ambiti di cui al punto 3.2.2.

- aziende con superficie fondiaria inferiore ai 3 ettari, che abbiano cambiato il tipo di conduzione (es. da zootecnico a vitivinicola), Alla richiesta dovrà essere allegata una relazione agronomica che dimostri le nuove esigenze dell'azienda e la superficie lorda complessiva di pavimento degli annessi rustici non dovrà superare i limiti fissati dal PRG (cfr tabella punto 2.2 art 17 delle n.t.a.) e comunque non superiore allo 0.5% della superficie del fondo; la nuova costruzione deve essere collocata entro gli ambiti di cui al punto 3.2.2.

15. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere sottoposti a domanda di permesso di costruire; solo la ristrutturazione edilizia parziale in loco potrà essere soggetta a DIA.

4.4 Area pertinenziale scoperta: nell'area strettamente pertinenziale del fabbricato residenziale rurale stabilmente abitato è consentita la realizzazione di attrezzature pertinenziali alla residenza quali voliere, chioschi, gazebi, pergolati attrezzature ricreative di uso privato (piccole piscine, campi da tennis ecc.) e simili: questi interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale, nonché l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai.

5. Attività florovivaistica

5.1 L'esercizio dell'attività di florovivaista ~~nei limiti di cui alla L.R. 24/85~~ e nel rispetto della l.r. 12.4.99 n. 19 è consentita in tutte le sottozone agricole.

5.2 Nelle tavole di piano sono indicati gli ambiti già destinati ad attività florovivaistica ove è consentito l'esercizio della stessa con la realizzazione di punti fissi per la vendita ed il deposito dei prodotti attinenti all'attività nei limiti di cui all'~~art.~~ 10 L.R. 19/~~99~~.

5.3 Le attività complementari di cui all'~~art.~~ 10 della L.R. 19/~~99~~ relative alle nuove attività florovivaistiche, con le caratteristiche precedentemente descritte al punto 5.2, potranno insediarsi esclusivamente all'interno degli ambiti degli aggregati abitativi (esistenti e futuri) che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo ai sensi dell'~~art.~~ 11 L.R. 24/~~85~~: contemporaneamente deve essere prevista idonea area a parcheggio inerbito e alberato di uso pubblico di estensione almeno pari a quella della superficie di vendita. La superficie pertinenziale non utilizzata per la coltivazione può essere utilizzata per esposizione temporanea all'aperto.

5.4 La tipologia e gli altri parametri edilizi per la realizzazione di eventuali fabbricati sono quelli generalmente prescritti per le zone agricole

6. Beni ambientali ed architettonici . schede di intervento puntuale : per i beni ambientali ed architettonici individuati con apposita numerazione nella planimetria di

Piano, sono consentiti gli interventi precisati in ciascuna scheda (schedatura vigente e nuova schedatura) come disciplinato dall'allegato A+.

6.1 Per tutti gli edifici e manufatti storici comunque individuati, anche come beni culturali e ambientali, siano fatti salvi senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.

6.2. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe ai centri storici dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.

7. Allevamenti e allevamenti intensivi: per quelli esistenti e individuati nelle tavole di piano si richiama la disciplina di cui alla DGR 22.12.1989 n. 7949.

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, ferme restando le altre norme di legge, dovrà essere accompagnata da specifici studi al fine di valutare l'entità dei presumibili impatti sul territorio che saranno descritti negli elaborati tecnico-agronomico e agronomico-urbanistico di cui alla citata deliberazione regionale e nel rispetto dei disposti della L.R.35 del 27/12/2002, con particolare riferimento a :

- descrizione generale dell'insediamento e dei relativi impianti ;
- quantità e qualità dei reflui prodotti ;
- soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la riduzione della quantità dei reflui prodotti ;
- modalità di allontanamento dei reflui dai ricoveri e operazioni di pulizia dei medesimi ;
- modalità di stoccaggio dei reflui ed eventuali trattamenti ;
- destinazione dei reflui ;
- nel caso di impiego agronomico dei reflui vanno specificate dosi di impiego, epoche e modalità di distribuzione in relazione a fattori agronomici (ordinamento colturale, produttività delle colture, integrazione con la concimazione minerale, etc), ambientali (caratteristiche climatiche, geomorfologiche, pedologiche, idrologiche), igienico-sanitarie (vicinanza dei centri abitati, presenza di corpi idrici etc) ;
- valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione ;
- valutazione dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici ;
- descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte ;
- indicazione delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale.

A servizio degli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 mc qualora sia richiesta almeno l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.

Art. 18 - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE : NORME COMUNI

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di uso pubblico suddivise tra quelle computabili come standards urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 e quelle che non lo sono.

2. La numerazione riportata nelle tavole di piano ha carattere ricognitivo e programmatico: in sede di progettazione esecutiva è ammessa una diversa classificazione tra le quattro categorie principali degli standards urbanistici:

- a) aree per l'istruzione
- b) attrezzature di interesse comune
- c) aree attrezzate a verde, parco, sport
- d) parcheggi

Per le attrezzature non computabili come standards è ammessa una diversa classificazione, anche con l'inserimento di attrezzature definibili come standards urbanistici, all'interno però della medesima definizione (aree per l'istruzione, att. di interesse comune ecc.).

3. La numerazione delle singole attrezzature riportata nella tavola di Piano ha il seguente significato:

a) aree per l'istruzione

1. asilo nido;
2. scuola materna;
3. scuola elementare;
4. scuola media inferiore - biblioteca;
5. scuola media superiore - istituto professionale (computabile come standards fino alla scuola dell'obbligo);

b) attrezzature di interesse comune

9. chiesa;
10. centro parrocchiale e sociale, sala riunioni;
15. biblioteca;
17. centro sociale;
18. sale riunione, mostre;
27. casa per anziani;
32. centro sanitario poliambulatoriale;
35. cimitero;
37. municipio;
39. uffici pubblici in genere;
43. Carabinieri;
52. ufficio postale;
54. impianti telefonici (non computabile come standards);
63. impianti idrici (non computabile come standards);
64. impianti del gas (non computabile come standards);
65. impianti tecnologici elettrici (non computabile come standards);
67. impianti di depurazione (non computabile come standards);
69. impianto per il deposito di materiali inerti (non computabile come standards);
71. magazzini comunali;
72. servizi igienici robotizzati (non computabile come standards);

c) aree attrezzate a verde, parco, sport

82. area gioco bambini;
83. giardino pubblico di quartiere attrezzato;
84. impianti sportivi di base;
86. parco urbano;
92. parco extraurbano;
93. verde di arredo (non computabile come standards);

d) parcheggi

95. aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico.

4. Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta rilasciato dal Comune nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali: il relativo progetto nonché la convenzione che stabilisce le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono approvate dal Consiglio Comunale.

5. Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico devono essere dotati, su area propria o su area concessa dagli Enti competenti, di rastrelliere fisse o mobili per la sosta delle biciclette, in numero adeguato alle necessità. Le rastrelliere devono consentire di assicurare la bicicletta con lucchetti e/o catene. Le strutture per la sosta possono essere opportunamente integrate con servizi di custodia, riparazione, noleggio e vendita di materiale ciclistico. Si richiama il rispetto della disciplina relativa alla evacuazione di emergenza.

6. Per tutti gli edifici e manufatti storici comunque individuati, anche come beni culturali e ambientali, siano fatti salvi senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.

7. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe ai centri storici dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.

ART. 19 - AREE PER L'ISTRUZIONE

1. All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature pre-scolastiche e scolastiche comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc.

2. Il rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 50% ; l'altezza massima è fissata in 8,50 ml fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche; per gli altri parametri si rimanda in generale alla disciplina fissata per le zone residenziali di tipo B2.

3. Esternamente alla recinzione dell'attrezzatura o, in assenza, al suo sito ideale dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare di estensione proporzionale al numero degli occupati nell'attrezzatura.

4. Internamente alla recinzione di attrezzature scolastiche della scuola dell'obbligo o, in assenza, al suo sito ideale dovranno prevedersi appositi spazi attrezzati e protetti per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.

Art. 20 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

1. All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale.

2. L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%; l'altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 8,50 ml fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale; per gli altri parametri si rimanda alla disciplina generale delle zone residenziali di tipo "B1".

3. A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

- attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico : 5 mq/ dipendente;
- attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5mq/dipendente e 1mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

4. Per le attrezzature non computabili come standards urbanistici valgono le seguenti disposizioni:

54. impianti telefonici : nel caso di impianti per l'aspletamento di servizi per la telefonia mobile non è ammessa la presenza di più di un concessionario in possesso di licenza individuale rilasciata dal Ministero della Comunicazione per ogni singola zona territoriale omogenea individuata nelle tavole di P.R.G.

63. impianti idrici

64. impianti del gas

65. impianti tecnologici elettrici

67. impianti di depurazione

72. servizi igienici robotizzati

Il progetto esecutivo stabilirà le caratteristiche tipologiche ricercando il corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio (edificato e non) circostante ponendo particolare cura al mascheramento degli impianti.

69. impianto per il deposito temporaneo di materiali inerti (non computabile come standards);

L'area appositamente indicata nelle tavole di piano è destinata al deposito temporaneo di materiale inerte naturale (sostanzialmente terra e sassi) proveniente da scassi del terreno, non inquinante, in attesa del suo reimpiego. Il rapporto di copertura per la realizzazione dei volumi accessori (ufficio, tettoie riparo automezzi ecc.) non potrà superare il 10% della zona . È obbligatoria la messa a dimora di filari alberati all'interno della fascia di rispetto della profondità di 20ml ricavata su tutto il perimetro dell'area con funzione di mascheramento visivo e filtro per il trattenimento delle polveri, da effettuarsi nel rispetto delle tipologie indicate nell'allegato A, parte B, art. 10 anche con modellazione del terreno (arginature e simili).

Il Comune fisserà il regolamento per la gestione del deposito.

Art. 21 - AREE A PARCO ED ATTREZZATURE SPORTIVE

1. Le aree destinate a parco dovranno essere conservate in modo tale da non danneggiare la crescita e lo sviluppo delle specie arboree tipiche della zona .

2. In esse si potranno realizzare appositi percorsi pedonali nonché attrezzature ginniche relative ai "percorsi vita": gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi per la manutenzione dell'area, nonché l'eventuale chiosco per il ristoro.

3. Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo svago e per lo sport, oltre alla copertura delle attrezzature stesse, potranno essere realizzati edifici di servizio (spogliatoi, servizi, punto di ristoro e simili) fino ad una superficie coperta non superiore al 25% dell'area, compresi i fabbricati esistenti; è altresì consentita la realizzazione di un'abitazione per il custode nel limite di 500 mc e nel rispetto delle norme generali fissate per le zone residenziali di tipo "B1" ad eccezione dell'altezza che non dovrà essere superiore a m 6,50.

4. Area già utilizzata per attività di cava : tale zona, indicata con apposita grafia nelle tavole di P.R.G. (ex cava), considerato il notevole livello di degrado ambientale e urbanistico, è dichiarata zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L.S. 457/78, soggetta alla obbligatoria formazione di piani di recupero.

4.1 Prima dell'approvazione del piano di recupero sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria nonché quelli compresi e disciplinati nelle autorizzazioni per attività di cava già rilasciate e ancora efficaci.

4.2 Il Piano di Recupero può essere sia di iniziativa privata che pubblica e dovrà essere finalizzato soprattutto al risanamento ambientale secondo quanto previsto dal titolo V della L.R. 44/82, al recupero del patrimonio edilizio esistente, oltre che a rendere possibili le destinazioni previste dal P.R.G.

4.3 Destinazioni di zona e modalità di intervento: le zone individuate sono riservate principalmente all'agricoltura e sono assimilabili alle sottozone agricole di tipo E2.1. Sono consentite anche opere ed impianti di interesse collettivo di carattere sportivo e ricreativo: in esse, pertanto, intervenuto il recupero o mediante il recupero stesso, sono possibili tutte le iniziative di carattere sportivo ricreativo aperte alla generalità dei cittadini, quali: costituzione di parchi naturali, equitazione, percorsi attrezzati. Data la delicatezza del territorio su cui insistono è opportuno preferire quelle destinazioni che prevedono la ricostruzione di uno strato di terreno vegetale fertile, in grado di apporre un'azione di filtro e metabolizzazione per le sostanze che poi si depositano in superficie. In particolare, il riuso agricolo, una volta valutata la fattibilità di tale destinazione, si dovrebbero definire le modalità tecniche del ripristino (spessore dello strato vegetale, pendenza dei declivi, eventuali impermeabilizzazioni...) e di conduzione dell'attività (tipo di colture, concimazioni, altri trattamenti possibili,...), tutto in funzione della protezione della falda idrica utilizzata a scopo potabile, ai sensi degli artt. 6 e 7 del dpr n. 236/1988. Nel predisporre tale modello di riutilizzo è necessario l'apporto di esperti in ambito idrogeologico e agronomico e il parere igienico-sanitario della competente ULSS.

4.4 Gli interventi possono essere sia di iniziativa pubblica che privata: in tale ultimo caso, dovrà essere stipulata apposita convenzione con il Comune per disciplinare tempi e modalità di intervento e i criteri di gestione.

5. La zona Fc compresa all'interno delle mura scaligere è inedificabile.

Art. 22- PARCHEGGI

1. Nelle tavole di Piano sono delimitate le specifiche aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso comune.

2. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi : le aree con estensione superiore 300 mq dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale nella misura di almeno una pianta ogni 80 mq.

3. Per i parcheggi ricavati lungo strada dovrà essere rimarcata la separazione dalle corsie di marcia anche mediante l'impiego di diversi materiali di rivestimento (acciolato, porfido, inserti autobloccanti, ecc.) o di diverse tonalità cromatiche dell'asfalto. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni del Codice della Strada.

4. Per le aree a parcheggio privato individuate nelle tavole di Piano che fossero a servizio di attività esistenti alla data di adozione della Variante al P.R.G., si applica la disciplina di cui al punto 4.2 dell' art. 4 delle presenti norme.

Art. 23- VERDE PRIVATO

1. Comprende porzioni di territorio ineditato o parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuno limitare fortemente le possibilità insediative.

2. Le aree destinate a verde privato sono ineditabili pur concorrendo alla determinazione del rapporto di copertura delle aree edificabili finite; nel caso in cui l'indicazione del verde privato fosse sovrapposta alla zonizzazione, la relativa potenzialità edificatoria può essere trasferita sulle aree circostanti. Vanno conservate le essenze arboree di pregio o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.

3. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali diverse previsioni contenute nelle schede puntuali relative agli edifici censiti come beni ambientali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione integrale: sui volumi pertinenziali (autorimesse, baracche e simili) legittimamente esistenti sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione comportanti anche la demolizione, la ricostruzione e l'accorpamento finalizzati al miglior inserimento dei manufatti nel contesto ambientale paesaggistico.

4. Il comune può autorizzare l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai nonché la realizzazione di attrezzature pertinenziali quali voliere, chioschi, gazebi, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili: questi interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale. Deve essere mantenuta l'identificazione di antichi percorsi, anche conservando eventuali pilastri e cancellate. Qualora l'area a verde privato risulti pertinenziale ad attività produttiva, commerciale o direzionale, vi possono essere localizzate le superfici a verde e a parcheggio purché piantumato e con superficie di calpestio permeabile.

5. Il comune può autorizzare la realizzazione di autorimesse nei limiti di cui alla L. 122/89 purché correttamente inserite nell'ambiente circostante.

6. La zona Fc compresa all'interno delle mura scaligere è ineditabile.

Art. 24 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

1. Sono zone di tutela le parti di territorio soggette a dissesto idrogeologico, le aree boschive o destinate al rimboschimento, le zone umide e quelle particolarmente interessanti sotto l'aspetto ambientale paesaggistico. Nel P.R.G. con apposita grafia sono indicate:

1.1. limite di zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267: gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione sono soggetti ad analisi geologica preventiva, salvo gli interventi che non comportino movimenti di terra. Gli interventi consentiti sono quelli ammessi dalla zonizzazione di piano: si richiama il rispetto delle norme di legge in materia;

1.2 limite di zona di notevole interesse pubblico ai sensi della L.S. 29.6.'39 n. 1497 e succ. modifiche ed integrazioni. Gli interventi consentiti sono quelli ammessi dalla zonizzazione di Piano che stabilisce particolari modalità per l'intero territorio agricolo comunale: si richiama il rispetto delle norme di legge in materia;

1.3 zona di tutela dai corsi d'acqua: dall'unghia esterna dell'argine principale, dei canali arginati come individuato nelle tavole di PRG, è prescritta una distanza non inferiore a 10 ml. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali diverse previsioni contenute nelle

schede puntuali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Per i corsi d'acqua non arginati sono previste deroghe alle distanze con parere dell'ente preposto.

1.4 zona di tutela assoluta delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano: ai sensi del D.Lgs n.152/1999 è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni e derivazioni, di almeno 10 mt di raggio dal punto di captazione, adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e a infrastrutture di servizio.

2. Sono fasce di rispetto quelle che hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture esistenti o previste dal P.R.G. quali: strade, elettrodotti, cimiteri, depuratori, sorgenti: in tali fasce l'edificazione avviene nel rispetto della legislazione vigente e delle presenti norme; le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse. All'interno delle fasce di rispetto, se non diversamente precisato, sono consentiti interventi agricoli non comportanti la realizzazione di manufatti fuori terra ad eccezione delle serre, la realizzazione di parcheggi, di strade, di parchi naturali od attrezzati.

2.0 Attorno alle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, è istituita una zona di rispetto con estensione di 200 mt di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, nella quale sono vietati l'insediamento e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurate, le acque reflue dei fabbricati devono essere raccolte in vasche di accumulo stagne;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, pesticidi o fertilizzanti;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestioni di rifiuti;
- stoccaggio di sostanze chimiche pericolose e radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame

Nel caso di attività esistenti non compatibili all'interno della zona di rispetto, dovrà essere garantita la loro messa in sicurezza e quanto prima allontanate.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto della disciplina di zona e di quanto sopra.

2.0.1 Attorno alle vasche di raccolta interrate destinate al consumo umano è istituita una zona di rispetto con estensione di 10 mt di raggio; l'insediamento e lo svolgimento di qualsiasi attività all'interno di tale ambito, dovrà acquisire parere favorevole dell'ASL secondo quanto previsto dal D.M 26 marzo 1991, G.U serie generale n.84/1991.

2.1 Fascia di rispetto stradale: la profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme o, in assenza dal Regolamento Edilizio nel rispetto della vigente legislazione. Quando è indicata la fascia di rispetto all'interno di zone di completamento o di espansione, interne od esterne al centro abitato, essa assume il significato di scelta progettuale da rispettarsi in sede esecutiva: è fatta salva la possibilità di ampliamenti non fronteggianti il fronte stradale. Nella fascia di rispetto a tutela della nuova pedemontana si applica la disciplina prevista dall'art. 36 delle N.T.A. del P.T.P. e dall'art.27 della L.R. 61/85.

- 2.2 Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di parcheggi, nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, alla realizzazione di barriere antirumore.
- 2.3 Eqammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante od impianti di servizio (alla manutenzione della strada) realizzati a cura dell'Ente Gestore ferma stante la facoltà del Comune di indicare eventuali e diverse localizzazioni e di prescrivere l'adozione di particolari soluzioni tipologiche e l'impiego di materiali tradizionali al fine di facilitare l'inserimento del manufatto nell'ambiente circostante.
- 2.4 Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia: per gli edifici residenziali è consentito altresì un ampliamento fino a 800 mc, compreso l'esistente a condizione che il fabbricato non sopravanzi rispetto alla infrastruttura protetta; nelle zone agricole l'ampliamento fino a 800 mc è possibile nel rispetto dell'art.4 della L.R. 24/85. Ecfatto salvo quanto previsto dall'art. 7 della L.R. 24/85.
- 2.5 In corrispondenza di intersezioni stradali a raso alla fascia di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fascia di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della profondità della fascia, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi. In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.
- 2.6 Si richiama la disciplina del Codice della Strada vigente.
3. Fascia di rispetto della pubblica fognatura
- 3.1 Dalla pubblica fognatura dovrà essere rispettata una fascia non edificabile di ml 1.5 dall'asse.
- 3.2 Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia: per gli edifici residenziali è consentito altresì un ampliamento fino a 800 mc, compreso l'esistente a condizione che non sopravanzi rispetto alla infrastruttura protetta.
4. Fascia di rispetto cimiteriale:
- 4.1 All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, tutti gli interventi ammissibili dalla disciplina urbanistica delle aree, sono dichiarati di pubblico interesse, quando compatibili con le esigenze attinenti il profilo sanitario e di tranquillità dei luoghi.
Gli interventi sono sottoposti all'approvazione di un piano urbanistico attuativo (PUA); nel caso di zone territoriali omogenee ad intervento diretto, il PUA potrà anche non prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione.
All'interno della zona di rispetto, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento, se possibile, nella percentuale massima del 10 per cento ed i cambi di destinazione d'uso (art.28 della Legge 166/2002), oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457

4.2 Si richiama il rispetto della disciplina in materia.

5. Fascia di rispetto dalle reti tecnologiche (metanodotto ed elettrodotta) e dagli impianti produttivi.

5.1 Dal metanodotto è stabilita una fascia di rispetto di 14 ml per lato: eventuali deroghe sono concesse dalle Autorità competenti.

5.2 Determinazione della fascia di rispetto dagli elettrodotti

1. Nelle tavole di Piano sono riportate a titolo ricognitivo le distanze di rispetto di cui all'art.4 della L.R. 27/03, così come modificato dall'art. 98 della L.R. 28.1.2000 n. 5 (legge finanziaria 2000) determinate in relazione agli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132kv con la seguente profondità per ciascun lato misurata a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea elettrica:

KV	terna singola	terna doppia non ottimizzata	terna doppia ottimizzata
380	100	150	70
220	70	80	40
132	50	70	40

Nelle situazioni in cui si verificano sovrapposizioni tra le distanze previste per due o più elettrodotti (incroci o percorsi ravvicinati) le distanze di rispetto verranno determinate dall'ARPAV con valutazione della specifica situazione.

La modifica o l'eliminazione dell'elettrodotta comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente.

2. Disciplina dell'edificabilità all'interno della fascia di rispetto

Nelle zone territoriali omogenee ricadenti all'interno delle fasce di rispetto come determinate dal precedente punto 1), è vietata ogni nuova edificazione residenziale; è vietata altresì ogni nuova edificazione non residenziale comportante la permanenza di persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere.

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante o per i quali, a tale data, siano iniziati i lavori di costruzione, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria restauro e ristrutturazione che non comportino incremento della permanenza delle persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere: è altresì consentita la demolizione e ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso degli edifici residenziali, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 24/05, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 2 della L.R. 24/05.

Interventi puntuali diversi, nel rispetto della disciplina di zona, sono ammessi previa attestazione dell'ARPAV che accerti un'intensità locale dei campi elettromagnetici inferiore ai limiti massimi indicati dalla legge per la determinazione della fascia di rispetto.

5.3. Fascia di rispetto dagli insediamenti produttivi

5.3.1 Nelle tavole di piano sono indicate le fasce di protezione dagli insediamenti produttivi: tali fasce, non computabili ai fini edificatori se esterne alla zona produttiva, vanno opportunamente piantumate con alternanza di filari alberati ed elementi arbustivi come riportato negli indirizzi operativi.

6.Zone a rischio idraulico

6.1 Nelle aree appositamente contrassegnate nelle tavole di Piano, l'edificazione ed il rilascio della concessione edilizia, qualora comportino movimenti di terra, sono subordinate a preventiva indagine geologica condotta da esperti del settore che stabilisca le modalità cui deve sottostare l'intervento ai fini della sicurezza dell'insediamento. È fatta salva l'applicazione del P.T.P.

7. Fascia di rispetto dai depuratori:

7.1 Nelle tavole del P.R.G. sono indicate le fasce di tutela da osservarsi dagli impianti di depurazione. Non è ammessa alcuna nuova costruzione: per quelle esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici utili e modifiche di sagoma.

7.2 Vanno opportunamente piantumate con alternanza di filari alberati ed elementi arbustivi nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente punto 5.3.

TITOLO TERZO

INDICAZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI

Art. 25 - VIABILITA` , PISTE CICLABILI, PERCORSI

1. VIABILITAq

1.1 Nelle tavole del P.R.G. sono individuate la viabilità principale (prevista autostrada pedemontana veneta, strada statale e strade provinciali), la viabilità secondaria e quella di collegamento tra singoli quartieri (strade comunali) esistenti e di progetto.

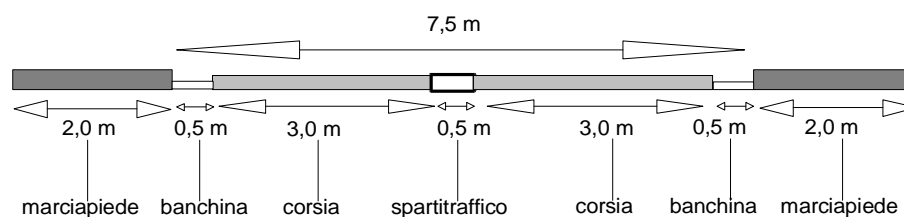
1.2. L'indicazione dei percorsi della viabilità principale e` vincolante mentre quella delle opere e` indicativa: qualsiasi modifica deve essere preventivamente concordata con gli enti competenti.

1.3. I percorsi della viabilità secondaria riportati in %chiaro+ (non campiti) nelle tavole di Piano sono vincolanti e possono essere modificati mediante variante ai sensi della lett. g) art. 50 L.R. 61/85 e succ. modificazioni.

1.4. I percorsi stradali a servizio di previste zone di espansione residenziale, produttiva o ricettiva turistica riportate in planimetria di Piano con semplice tratteggio, hanno carattere indicativo: lo Strumento Urbanistico Attuativo ne definirà l'esatta organizzazione.

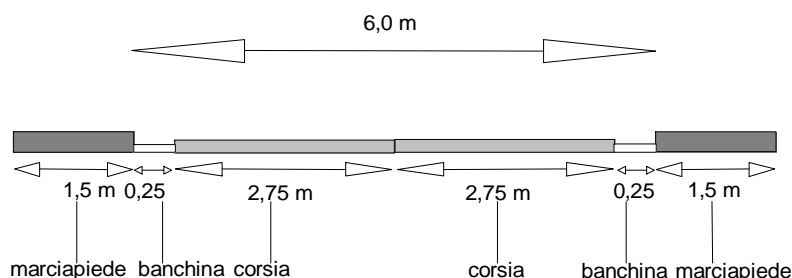
1.5 Per la viabilità di distribuzione interna e di collegamento tra quartieri le caratteristiche geometriche di riferimento, da verificarsi in sede esecutiva, sono quelle delle strade di quartiere (tipo 3) C.N.R.;

STRADA DI QUARTIERE: TIPO 3



1.6. Per le strade locali di distribuzione all'interno dello stesso quartiere o zona le caratteristiche geometriche di riferimento, da verificarsi in sede esecutiva, sono quelle delle strade locali (tipo 4) C.N.R.;

STRADA LOCALE: TIPO 4



1.7. Per le strade residenziali a fondo cieco la sezione minima della carreggiata non può essere inferiore a ml 6,00 e al termine di detta strada deve essere prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12,00.

1.8. Intersezioni: per le intersezioni a raso andranno previste, ogni qualvolta possibile in rapporto alla situazione dei luoghi, delle rotatorie con raggio planimetrico minimo = 25 ml; il sistema delle precedenze sarà stabilito in base alla gerarchia delle strade e dei flussi di traffico registrati non escludendo il sistema "alla francese" (precedenza a chi occupa la rotatoria). Poichè la rotatoria assume rilievo paesaggistico in rapporto alla percezione scenografica di taluni assi stradali, vanno preferite soluzioni di arredo come quella indicata dallo schema:

1.9. Per le strade non a fondo cieco la sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, non può essere inferiore di ml 7,50 comprensiva di ml 1,50 per il marciapiede. Qualora una strada serva non più di due lotti e fino ad un massimo di 6 unità abitative, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; essa viene computata come area privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme.

2.Piste ciclabili: i percorsi indicati nelle planimetrie di Piano definiscono una maglia realizzabile per stralci che si raccorda con quanto esistente o previsto nei comuni limitrofi; tale maglia costituisce schema di riferimento da attuare tramite successivi progetti esecutivi organizzati per stralci funzionali.

2.1 I tracciati sono da ritenersi vincolanti nel significato di collegamento tra punti significativi di territorio: possono comunque subire modeste modifiche motivate dalla risoluzione di problemi pratici evidenziatisi nella stesura del progetto esecutivo (problemi legati alle proprietà, a diversa soluzione di attraversamento stradale alla opportunità o meno della realizzazione di manufatti particolari come sottopassi o ponticelli, etc.). Tali modifiche devono essere approvate dall' Ufficio Comunale LLPP.

2.3 il dimensionamento lordo in metri comprese le protezioni laterali, da verificarsi in sede esecutiva in relazione alle diverse condizioni orografiche, sarà il seguente:

Tipi di infrastrutture specializzate	sezione normale		sezione ristretta	
	minimo	massimo	minimo	(limite)
a) piste mono-direzionali	1,5 m	2,0 m	1,25 m	1,0 m
b) piste bi-direzionali	2,75 m	3,0 m	2,0 m	1,8 m
c) piste ciclabili autonome	2,25 m	4,0 m	2,0 m	1,8 m
d) viali di parchi	2,0 m	4,0 m	1,8 m	1,6 m
Tipi di infrastrutture in promisquo				
a) percorsi pedonali e ciclabili	3,5 m	4,5 m	3,0 m	2,5 m
b) aree pedonali urbane con accesso velocipedi	3,3 m	4,5 m	3,0 m	2,5 m
c) viali di parchi, strade rurali, forestali, ecc.	2,5 m	4,5 m	1,8 m	1,5 m
d) zone a traffico limitato e corsie trasporto pubb.	idem come altre categorie similari			

2.4 Le protezioni laterali possono essere realizzate:

2.4.1 a livello della carreggiata delimitandola con:

- a) isole spartitraffico e/o salvagente di larghezza minima di cm 50, in rilievo rispetto al piano della carreggiata da un minimo di cm 12 ad un massimo di cm 25, pavimentate;
- b) aiuole spartitraffico in rilievo rispetto alla carreggiata da un minimo di cm 12 ad un massimo di cm 25;
- c) in casi di assoluta carenza di spazio e per brevi tratti, da cordonature spartitraffico di sezione opportunamente smussata o arrotondata, di larghezza non inferiore a cm 36, in rilievo da cm 15 a cm 25 rispetto al piano della carreggiata;

2.4.2 in rialzo rispetto alla carreggiata, con:

- a) ampliamento, anche parziale, del marciapiede e contestuale riduzione della carreggiata o della banchina inserendo in adiacenza alla carreggiata una fascia di sicurezza laterale, pavimentata in modo scabro, semi-transitabile o non transitabile, che assicuri un adeguato franco di sicurezza ai ciclisti, essendo larga almeno cm 70 per la sezione normale e cm 50 per la sezione ristretta. La soluzione in rialzo è da preferirsi in zone di frequenti passi carrai ed immissioni laterali. Le protezioni suddette, a raso o rialzate, possono essere integrate da dissuasori di sosta, o da barriere o transenne solo nel caso di assoluta necessità.

2.5 Pavimentazioni, arredi e sistemazione a verde

Gli itinerari ciclabili devono avere pavimentazione di buona scorrevolezza, ma sufficientemente ruvida per escludere problemi di sdruciolamento, anche nei punti coperti di segnaletica orizzontale. La pavimentazione, realizzata con materiali usuali per superfici stradali o marciapiedi, va preferibilmente differenziata per colorazione e/o materiali rispetto a quella degli spazi ad uso pedonale o del traffico motorizzato. In tal caso la colorazione rossastra del fondo ciclabile, convenzionalmente in uso nelle principali città europee, è da preferirsi come fattore di identificazione ed affidabilità dell'itinerario; tuttavia la sistemazione del fondo e delle altre dotazioni degli itinerari devono essere adeguate al contesto insediativo e nei centri storici e nelle aree di interesse ambientale o paesistico vanno sempre privilegiate soluzioni rispettose della tradizione e del carattere dei luoghi.

L'arredo deve essere di forma e materiali tali da non costituire pericolo per i ciclisti; gli elementi verticali devono essere opportunamente distanziati dal bordo rotabile degli itinerari garantendo un franco di almeno 50 cm.

Le piante devono rispettare un franco proporzionale alle caratteristiche di accrescimento delle singole specie: siepi ed arbusti devono essere privi di spine o rami sporgenti. Tutta la parte vegetale deve essere per qualità e sistemazione tale da consentire l'agevole manutenzione con moderni macchinari.

ART. 26 ITINERARI DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE ED ESCURSIONITICO . PUNTI PANORAMICI

1. Nel Piano sono individuati i percorsi minori e/o di interesse storico-ambientale. L'Amministrazione comunale predisporrà un piano di settore per il recupero la valorizzazione e la loro manutenzione ai fini turistici, costituendo delle vie di accesso, di attraversamento e di collegamento tra siti storici, archeologici e di alto valore paesaggistico. Per il raggiungimento di tali obiettivi si prevede un progetto attrezzando le aree di sosta, raccolta rifiuti, sistemazioni al fondo, manutenzione dei manufatti e quanto altro necessario agli scopi su indicati: ai lati di tali percorsi, per una profondità non superiore a 15ml, è ammessa la realizzazione di piazzole di sosta e osservazione con relativo arredo di panchine e tavoli da pic-nic. Per quanto riguarda, in particolare, i punti panoramici indicati nelle tavole di piano, non è ammessa alcuna costruzione che possa limitare la percezione del panorama dal punto stesso.

2. Dovranno essere evitati tutti gli interventi di impermeabilizzazione (asfaltatura, etc.), in quanto procurano problemi di inquinamento di vario genere, comportano una progressiva perdita di caratterizzazione del paesaggio rurale (alterazione del ciclo delle acque, abbattimento di siepi, chiusura fossi, etc.). Vanno ripristinate le pavimentazioni originarie con particolare attenzione ai tratti selciati.

3. Le eventuali recinzioni sui lati dei sentieri dovranno essere realizzate con elementi naturali quali siepi, staccionate in legno e secondo quanto previsto negli articoli della presente normativa.

4. Sono tutelate, valorizzate ed integrate le alberate e siepi stradali rilevanti, filari e viali di particolare interesse. Si dovranno inoltre realizzare fasce alberate e saranno messe a dimora siepi di protezione delle coltivazioni e dei corpi idrici da fonti di inquinamento urbano o stradale.

Art. 27 - ATTIVITA` PRODUTTIVE DA CONFERMARE, BLOCCARE O TRASFERIRE

1. Sulle tavole di Piano sono individuate le attività produttive da confermare, da bloccare e da trasferire.

2. Attività produttive da confermare: interventi ammessi

Le attività produttive del presente articolo sono elencate nell'Allegato C %Attività produttive insediate e confermate+e descritte in apposite schede puntuali.

2.1 Per le attività produttive insediate da confermare riportate nell'Allegato C %Attività produttive da confermare+sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia. (art.46)

Nelle schede nelle quali è data la possibilità di intervenire in ampliamento, gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti indicazioni:

1. Al momento di presentazione della domanda di costruire o DIA, dovrà essere dimostrata l'esistenza dell'attività al momento di adozione del PRG (2001) attraverso la presentazione del certificato di iscrizione presso la Camera di Commercio, e la sua regolarità dal punto di vista edilizio.
2. La scheda è da ritenersi valida solo ed esclusivamente per il tipo di lavorazione in essa dichiarata, pertanto non sono ammessi cambi di lavorazione anche se non comportano cambiamento di destinazione d'uso.
3. Al titolare della scheda è ammesso il solo subentro degli ascendenti, discendenti e affini. Non è ammesso che l'attività venga affittata o ceduta a terzi;
4. I dati tecnici di progetto e le indicazioni puntuali riportate nella scheda sono da considerarsi vincolanti e prevalgono sulle indicazioni di ZTO del PRG.
5. Sono ammessi esclusivamente ampliamenti in aderenza e in continuità con il fabbricato esistente, non sono pertanto ammesse costruzioni staccate anche se all'interno dell'ambito della scheda;
6. Fatte salve le indicazioni puntuali riportate nella scheda, devono sempre essere rispettate le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade previste dagli artt. 60-61-62 del REC
7. In sede di rilascio del permesso di costruzione dovrà essere istituito un vincolo sulle aree a standard ad uso pubblico secondo le quantità indicate nella scheda; è ammessa una diversa collocazione purchè giustificata e rimanga invariata la quantità totale;
8. L'ampliamento dell'attività non dovrà in nessun caso arrecare pregiudizio alla salute o alla incolumità di cose e persone.
9. L'ampliamento dovrà essere il più possibile conforme alla tipologia esistente e a confine della zona dovrà essere ricavata una fila di alberature autoctone dalto fusto, con distanza da ogni singola alberatura minima di ml. 5.00, atte alla mitigazione dell'insediamento.
10. L'area scoperta di pertinenza dell'edificio non potrà essere adibita a deposito di materiali e/o merci, le quali andranno collocate all'interno del fabbricato; sono ammesse tettoie pertinenziali per il riparo di veicoli secondo le indicazioni generali del PRG per le singole ZTO ;
11. Nel caso di cessazione dell'attività, la cubatura esistente potrà essere recuperata all'uso compatibile con la ZTO di PRG fino al limite dell'indice di zona su cui ricade; i volumi in eccedenza dovranno essere demoliti.
12. In alternativa al punto precedente può essere redatto un PdR da concordarsi con la P.A.

2.2 qualora cessi l'attività produttiva dell'azienda in essere al momento dell'adozione del P.R.G., per i manufatti esistenti sono consentiti gli interventi generalmente ammessi dalla disciplina di zona entro cui ricadono.

3. attività produttive da bloccare.

- 3.1 interventi ammessi: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia per adeguamento igienico-sanitario.

4. attività produttive da trasferire.

- 4.1 Sui fabbricati esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico sanitario in conformità di specifiche disposizioni di legge o emesse dalle autorità competenti. Successivamente al trasferimento si applica la disciplina di zona.

Il Responsabile dell'Ufficio, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, può autorizzare il recupero del volume edilizio dismesso, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione, previa verifica di compatibilità ambientale per le nuove destinazioni d'uso previste: in questo caso gli interventi ammessi sono soggetti al convenzionamento ai sensi dell'art. 30, ultimo comma, della L.R. 61/85.

Al fine di favorire il trasferimento dell'attività in zona compatibile sono sempre consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica con mantenimento dei volumi esistenti: anche in tal caso è comunque previsto il convenzionamento di cui all'art. 30, ultimo comma, della L.R. 61/85.

Art. 28 - TUTELA DELL'AMBIENTE

1. La tutela dell'ambiente viene perseguita mediante un insieme di prescrizioni contenute nelle presenti norme o nel regolamento ed indirizzi contenuti nell'allegato A+ alle presenti norme. In particolare sono disciplinati:

- la difesa e il rispetto del suolo;
- zone a rischio idraulico;
- zone di tutela del reticolo idrografico principale e delle acque pubbliche vincolate;
- impermeabilizzazione del suolo;
- l'inquinamento atmosferico;
- lo smaltimento dei rifiuti;
- le attività estrattive;
- gli interventi di sistemazione idraulica, di difesa del suolo, di bonifica ed irrigazione;
- la tutela delle risorse naturalistiche ambientali;
- la tutela dei boschi;
- tutela e valorizzazione del paesaggio agrario.

2. zone collinari

Nelle zone collinari è prescritta l'indagine geologica preventiva per gli interventi di nuova costruzione, per quelli di recupero con sensibili aumenti di carico (sopraelevazioni, nuovi vani sotto il livello delle fondazioni, ecc.) nonché per gli ampliamenti con superficie coperta superiore a 30mq.

3. zone di degrado ambientale

Il Piano individua le zone di degrado ambientale in seguito ad interventi di scasso e/o deposito di materiali (ex cave). Per essi va predisposto uno specifico progetto di riqualificazione ambientale che potrà prevedere la fruizione pubblica dell'area a fini ricreativo-turistici e la realizzazione di strutture di supporto fino al rapporto di copertura dello 0,5% e nel rispetto delle tipologie indicate per le zone agricole.

4. ambito per la realizzazione di un parco naturalistico

Tale ambito è assoggettato a Piano Ambientale di cui all'art. 27 L.R. 40/84 e art. 36 del P.T.R.C., con i seguenti obiettivi:

- tutela e salvaguardia dell'area agricola con tutte le emergenze geologico - naturalistiche;
- promozione di tecniche di agricoltura ecocompatibili;
- riqualificazione della viabilità rurale;
- sviluppo di infrastrutture di servizio per le attività del tempo libero, nel rispetto dell'ambiente privilegiando il recupero dei volumi esistenti;
- risanamento delle acque superficiali.

Prima dell'approvazione di tale Piano sono vietati i seguenti interventi:

- non è ammessa l'edificazione di nuovi volumi residenziali se non puntualmente previsti: sono consentiti unicamente gli interventi di cui agli artt. 4 e art. 7, limitatamente ai primi due commi, della L.R. 24/85; sono vietate le nuove stalle;

- apertura di nuove strade, a eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale; il ripristino della viabilità e/o la nuova viabilità, avverranno con materiali inerti permeabili;
- riduzione a coltura dei terreni boschivi ed eliminazione della vegetazione riparia;
- movimenti di terreno, di qualsiasi natura, suscettibili di alterare l'ambiente;
- apertura di cave o attivazione di miniere;
- introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli;
- abbandono dei rifiuti;
- non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi e limitatamente alle pertinenze delle abitazioni.

5. Doline: l'area delle doline individuate nelle tavole è inedificabile. È ammissibile, previa presentazione di un dettagliato rilievo planaltimetrico della zona dolinica interessata dall'intervento, effettuare, qualora permesso dal Piano, una episodica e discontinua edificazione sul bordo alto della dolina rilevata sempre che essa abbia una pendenza minore o uguale al 20%.

6. Capitelli ed icone: sui capitelli ed icone indicati nelle tavole di Piano con apposita grafia sono consentiti unicamente interventi finalizzati al loro restauro e valorizzazione.

TITOLO QUARTO

NORME FINALI

Art. 29 . INTERVENTI AMMESSI AI SENSI DELLA L.R. 11/87

1. Gli interventi di cui alla L.R. 11/87, all'interno degli ambiti riportati nelle tavole di Piano, restano in vigore nei limiti stabiliti dalla specifica disciplina. In caso di cessazione dell'attività si applica la disciplina di zona in cui ricade il manufatto, compresa l'eventuale indicazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo.

2. Sono in ogni caso ammessi tutti gli interventi diversi purché conformi alla disciplina di zona.

3. per gli edifici soggetti a schedatura puntuale di cui alla L.R. 11/87 ma inseriti in ZTO D, prevale la disciplina di PRG.

Art. 30 - NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA

1. Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

2. Norme di salvaguardia: si applicano le norme di salvaguardia previste dalle vigenti disposizioni di legge.

3. Per le schede n. 29-31-4, essendo in ZTO propria, prevale la normativa di piano.

INDICE GENERALE	
TITOLO PRIMO.....	1
NORME DI CARATTERE GENERALE.....	1
ART. 1 - DEFINIZIONI ED AMBITO DI APPLICAZIONE.....	1
ART. 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL P.R.G.....	1
.....	1
TITOLO SECONDO.....	2
ZONIZZAZIONE.....	2
ART. 3 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	2
ART. 4 - NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI.....	3
ART. 5 - Z.T.O. DI TIPO "A1" : CENTRO STORICO	5
ART. 6 - Z.T.O. DI TIPO "A2": AGGLOMERATI INSEDIATIVI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE.....	7
ART. 7 - Z.T.O. DI TIPO "A3" : RESIDENZIALE DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE	8
ART. 8 - Z.T.O. DI TIPO "B1", "B2" E "B3": RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO.....	9
ART. 9 - Z.T.O. DI TIPO "C1.1" RESIDENZIALI INTERMEDIE	10
ART. 10 - Z.T.O. DI TIPO "C2.1" E "C2.2" : RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.....	11
8. INDICAZIONI PARTICOLARI PER I QUARTIERI DI S.BENEDETTO E VIA KENNEDY TAVV. 13.4.1 ó 13.4.2.....	12
ART. 11 Z.T.O. "C3": DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	16
ART. 12 - Z.T.O. DI TIPO D1 : ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO E PER LA LOGISTICA.....	18
ART. 13 - Z.T.O. "D2": INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE.....	20
ART. 14 - Z.T.O. DI TIPO D3 E D3.1 : COMMERCIALE, DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO (D3) O DI ESPANSIONE (D3.1) CON PRESENZA DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMPATIBILI.....	22
ART. 15 - Z.T.O. DI TIPO D3.2 : TURISTICO RICETTIVA E RICREATIVA.....	25
ART. 16 ZONE D4 DESTINATE AD ATTIVITÀ AGROINDUSTRIALI.....	27
ART. 17 Z.T.O. "E" DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA: DISCIPLINA GENERALE	29

4.3. EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO INDIVIDUATI CON APPOSITE SCHEDE RACCOLTE NELL'ALLEGATO B EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO.....	35
ART. 18 - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE : NORME COMUNI.....	37
ART. 19 - AREE PER L'ISTRUZIONE.....	39
ART. 20 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.....	39
ART. 21 - AREE A PARCO ED ATTREZZATURE SPORTIVE.....	40
ART. 22- PARCHEGGI.....	41
ART. 23- VERDE PRIVATO.....	42
ART. 24 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO.....	42
TITOLO TERZO.....	47
INDICAZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI.....	47
ART. 25 - VIABILITA` , PISTE CICLABILI, PERCORSI.....	47
ART. 26 ITINERARI DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE ED ESCURSIONITICO ó PUNTI PANORAMICI.....	50
ART. 27 - ATTIVITA` PRODUTTIVE DA CONFERMARE, BLOCCARE O TRASFERIRE	50
ART. 28 - TUTELA DELL'AMBIENTE.....	52
TITOLO QUARTO.....	54
NORME FINALI.....	54
ART. 29 ó INTERVENTI AMMESSI AI SENSI DELLA L.R. 11/87.....	54
ART. 30 - NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA.....	54