

**COMUNE DI MIRANO** PROVINCIA DI VENEZIA



**VARIANTE GENERALE AL P. R. G.**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**PROGETTISTI**

arch. Lionello Bortolato

**SERVIZIO URBANISTICA**

arch. Barbara Morolli

arch. Fabrizio Bettini

geom. Renzo Carraro

Variante Generale PRG  
Norme Tecniche di Attuazione

OTTOBRE 2007

**IL SINDACO**

dott. Gianni Fardin

**IL DIRIGENTE 3° SETTORE**

arch. Lionello Bortolato

Approvato dal Consiglio Comunale  
nel giorno 16/11/2007  
con deliberazione n. 1209 del 16/11/2007  
in esecuzione di quanto previsto dal Piano Urbanistico  
e dal regolamento di attuazione del Piano Urbanistico, approvato  
con deliberazione n. 1209 del 16/11/2007.



Pres. d'atto

D.D. n° 1209 del 16.11.2007

**L'iter di formazione del vigente PRG per il Territorio Esterno (escluso il Centro Storico) è il seguente:**

- ADOZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG CON D.C.C. 111 DEL 10.10.2000;
- APPROVAZIONE CON MODIFICHE D'UFFICIO E PROPOSTE DI MODIFICA CON D.G.R. 1152 DEL 18.04.2003;
- VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE – INTERO TERRITORIO COMUNALE - ai sensi dell'art. 50 comma 4 lettere b), d), g), l) della L.R. 61/85 per la modifica di previsioni puntuali, individuazione di nuove strade di livello comunale, ampliamento cimitero di Scaltenigo, modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione;
- APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE GENERALE (PROPOSTE DI MODIFICA) CON DGR 2180 DEL 16.07.2004.
- PRESA D'ATTO ELABORATI DI PRG CON DETERMINA DIRIGENZIALE N. 3125 DEL 10.11.2004
- VARIANTE AL PRG ADOTTATA AI SENSI DELL'ART. 24 DELLA L.R. 11.11.2003 N. 27 PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRADA DI COLLEGAMENTO TRA VIA PARAURO E VIA ZINELLI (NUOVO ACCESSO DA VIA PARAURO PER L'OSPEDALE DI MIRANO)  
Adottato con D.CC N. 122 del 29.11.04; approvato con D.G.R. N. 3445 del 15.11.05.
- VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA ROTATORIA TRA VIA LUNEO, VIA PARAURO E LA STRADA PROVINCIALE N. 35  
Adottato con D.CC N. 14 del 26.01.05; approvato con D.CC N. 44 del 23.03.05.
- VARIANTE AL PRG – INTERO TERRITORIO - AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 4 LETTERA D L.R. 61/85, RIGUARDANTE LA RIDUZIONE DI VINCOLI CIMITERIALI  
Adottato con D.CC N. 20 del 23.02.05; approvato con D.CC N. 112 del 20.07.05 .
- VARIANTE AL PRG – INTERO TERRITORIO - AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA L.R. 61/85, RIGUARDANTE LA MODIFICA DI DUE AMBITI DI INTERVENTO AI SENSI DELLA LETTERA A E LA RIDELIMITAZIONE DI ZONA F2C/95 AI SENSI DELLA LETTERA B.  
Adottato con D.CC N. 21 del 23.02.05; approvato con D.CC N. 91 del 20.06.05 .
- VARIANTE AL PRG – INTERO TERRITORIO - AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 4 LETTERA L L.R. 61/85, RIGUARDANTE LA MODIFICA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E AL REGOLAMENTO EDILIZIO  
Adottato con D.CC N. 22 del 23.02.05; approvato con D.CC N. 57 del 27.04.05 .
- VARIANTE AL PRG – INTERO TERRITORIO - AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 4 LETTERA H L.R. 61/85, PER INDIVIDUAZIONE SITI PER L'INSTALLAZIONE DELLE ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE  
Adottato con D.CC N. 24 del 23.02.05 ; approvato con D.CC N. 59 del 27.04.05 .

- VARIANTE AL PRG – INTERO TERRITORIO - AI SENSI DELL’ART. 50 COMMA 4 LETTERA F L.R. 61/85, RIGUARDANTE LA PREVISIONE DI NUOVE AREE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE  
Adottato con D.CC N. 29 del 28.02.05; approvato con D.CC N. 113 del 20.06.05.
  
- VARIANTE AL PRG – INTERO TERRITORIO - AI SENSI DELL’ART. 50 COMMA 9 L.R. 61/85 PER L’INCREMENTO DI VOLUME RESIDENZIALE RIGUARDANTE TRE INTERVENTI PUNTUALI E SETTE NUOVI LOTTI  
Adottato con D.CC N. 30 del 28.02.05; approvazione parziale con D.CC N. 114 del 20.07.05; approvazione completa con DGR 3567 del 15.11.06.
  
- VARIANTE PARZIALE AL PRG PROPOSTA CON VERBALE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DECISORIA DEL 25.02.05 PER LA DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE E CAMBIO D’USO DI EDIFICI PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURA ALBERGHIERA. Ditta:LA MAISON IMMOBILIARE s.r.l.  
Approvato con D.CC N. 79 del 24.05.2005
  
- VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL’ART. 50 COMMA 4 LETT. F DELLA L.R. 61/85 RELATIVA A VIA MAZZAN.  
Adottato con D.CC N. 135 del 05.10.05; approvato con D.CC N. 16 del 30.01.06.
  
- VARIANTE PARZIALE AL PRG AI SENSI DELL’ART. 50 COMMA 4 LETT. L DELLA L.R. 61/85 RELATIVAMENTE ALL’EDIFICAZIONE ENTRO LE FASCE DI RISPETTO DA ELETTRODOTTI E ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI MIGLIORIA ALLA VIABILITA’  
Adottato con D.CC N. 18 del 30.01.06; approvato con D.CC N. 48 del 03.05.06.
  
- PRESA D’ATTO ELABORATI DI PRG CON DETERMINA DIRIGENZIALE N. 134 DEL 13.02.07
  
- VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE PER IL TRASFERIMENTO DAL COMUNE DI MIRA AL COMUNE DI MIRANO DI VOLUME RESIDENZIALE ESPROPRIATO PER LA REALIZZAZIONE DEL PASSANTE AUTOSTRADALE DI MESTRE, AI SENSI DELL’ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI N. 3417 DEL 24.03.2005  
Adottato con D.CC N. 129 del 20.12.06, approvato con Decreto del Commissario Delegato n. 36 del 06.04.07.
  
- VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. DI MIRANO PER IL TRASFERIMENTO DEL VOLUME DELL’EDIFICIO CON GRADO DI TUTELA 4, DI PROPRIETA’ DEI SIGG. SPOLAORE SAVINO, CRISTINA ED EMANUEL, ESPROPRIATO PER LA REALIZZAZIONE DEL PASSANTE AUTOSTRADALE DI MESTRE, AI SENSI DELL’ART. 2 DELL’ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI N. 3417 DEL 24.03.2005.  
Adottato con D.CC N. 14 del 14.03.07, approvato con Decreto del Commissario Delegato n. 68 del 27.07.07.
  
- VARIANTE AL PRG – INTERO TERRITORIO - AI SENSI DELL’ART. 50 COMMA 4 LETTERA L L.R. 61/85 RIGUARDANTE LA MODIFICA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E AL REGOLAMENTO EDILIZIO  
Adottato con D.CC N. 23 del 21.03.07; approvato con D.CC N. 80 del 02.10.07

- ACCORDO DI PROGRAMMA SOTTOSCRITTO IL 22 MARZO 2007: DEFINIZIONE DELLA VIABILITA' ORDINARIA COMPLEMENTARE AL PASSANTE AUTOSTRADALE DI MESTRE IN COMUNE DI MIRANO – NODO DI VETREGO.

Approvato con D.CC N. 45 del 19.04.07

- PRESA D'ATTO ELABORATI DI PRG CON DETERMINA DIRIGENZIALE N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

**Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono adeguate a tutti gli atti elencati sopra.**

**IL PRESENTE TESTO CONTIENE LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE COMPLETE DI ALLEGATO A) "REGOLAMENTO ALBERI".**

**PER LA CONSULTAZIONE DEGLI ALTRI ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, INDICATI DI SEGUITO, RIVOLGERSI AL SERVIZIO URBANISTICA, TEL. 041 57 98 421, APERTO LUNEDI' E MERCOLEDI' CON ORARIO 9.00 – 11.00 E GIOVEDI' 15.00 – 17.00:**

- Allegato B: Schede edifici industriali, artigianali e commerciali esistenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano;
- Allegato C: Progetti guida;
- Allegato D: Progetti norma.
- Allegato E: parere del Genio Civile di Venezia del 23.03.06 prot. 0017164 del 04.04.06, che viene allegato sub E.



<b>INDICE</b>	pag.	1
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	pag.	5
<b>CAPO I - GENERALITA'</b>	pag.	5
ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G	" "	" "
ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI P.R.G.	" "	" "
<b>CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI E INDICI EDILIZI</b>	pag.	6
ART. 3 - INDICI E PARAMETRI	" "	6
ART. 4 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI	" "	" "
1) St = Superficie territoriale	" "	" "
2) Ssp = Superficie per spazi pubblici	" "	7
3) Sup = Superficie per opere di urbanizzazione primaria	" "	" "
4) Sus = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	" "	" "
5) Smi = Superficie minima di intervento	" "	" "
6) Sf = Superficie fondiaria	" "	" "
7) It = Indice di fabbricabilità territoriale	" "	" "
8) Ut = Indice di utilizzazione territoriale	" "	" "
9) If = Indice di fabbricabilità fondiaria	" "	" "
10) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria	" "	" "
11) Re = Indice di riequilibrio ecologico	" "	8
12) Rc = Rapporto di copertura	" "	" "
ART. 5 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI EDILIZI	" "	" "
1) Su = Superficie utile	" "	" "
2) Sl = Superficie lorda	" "	" "
3) Sc = Superficie coperta	" "	9
4) V = Volume dei fabbricati	" "	" "
5) H = Altezza dei fabbricati	" "	" "
6) Np = Numero di piani	" "	10
7) Numero obbligato di piani	" "	" "
ART. 6 - DISTANZE E ALLINEAMENTI OBBLIGATI	" "	10
1) Ds = Distanza minima dei fabbricati dalle strade e dalle ferrovie	" "	" "
2) Dc = Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà	" "	11
3) Costruzione di fabbricati in aderenza o sul confine di proprietà	" "	" "
4) Df = Distanza tra i fabbricati	" "	12
5) Distanza dei fabbricati dai corsi d'acqua	" "	13
6) Distanza dei fabbricati dai cimiteri	" "	" "
7) Distanza dei fabbricati da particolari manufatti	" "	" "
8) Edifici esistenti posti a distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti	" "	" "
9) Allineamenti obbligati degli edifici	" "	14
ART. 7 - VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA	" "	" "
ART. 8 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI	" "	" "
ART. 9 - TRASCRIZIONE IN MAPPA	" "	" "
ART. 10 - REGISTRO FONDIARIO	" "	" "
ART. 11 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (I.E.D.)	" "	15
1) Insediamenti industriali e artigianali	" "	" "
2) Insediamenti commerciali e direzionali	" "	" "
3) Insediamenti misti	" "	" "
ART. 12 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)	" "	15
1) Insediamenti residenziali	" "	" "
2) Insediamenti industriali e artigianali	" "	16
3) Insediamenti commerciali e direzionali	" "	" "
4) Insediamenti turistici	" "	" "
5) Insediamenti misti	" "	" "
ART. 13 - MODALITÀ PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI	" "	16
ART. 14 - PARCHEGGI PRIVATI	" "	16
Figura 1, Figura 2, Figura 3, Figura 4	" "	" "
<b>CAPO III - DEFINIZIONE DELLE ATTIVITA' COSTRUTTIVE</b>	pag.	18
ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE ATTIVITA' COSTRUTTIVE	" "	18
1) Nuova costruzione (NC)	" "	" "
2) Ricostruzione (R)	" "	" "
3) Ampliamento (A)	" "	" "
4) Sopraelevazione (S)	" "	" "
5) Manutenzione ordinaria (MO)	" "	" "
6) Manutenzione straordinaria (MS)	" "	" "
7) Restauro e risanamento conservativo (RC)	" "	" "
a) Restauro grado 1 (RC/1)	" "	19
b) Restauro grado 2 (RC/2)	" "	" "
8) Restauro scientifico (RS)	" "	pag. 20

9) Ristrutturazione edilizia RE)	pag. 20
a) Ristrutturazione edilizia grado 1 (RE/1)	” ”
b) Ristrutturazione edilizia grado 2 (RE/2)	” 21
10) Sostituzione edilizia (SE)	” ”
11) Ristrutturazione urbanistica (RU)	” ”
12) Demolizione e restituzione di area libera (D)	” ”
ART. 16 - DEMOLIZIONE DI EDIFICI	” 21
ART. 17 - DEFINIZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE	” 21

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.** pag. 22

### **CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE** pag. 22

ART.18 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	” ”
ART.19 - (stralciato)	” ”
ART.20 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)	” ”
ART.21 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)	” ”
ART.22 - (stralciato)	” 23

### **CAPO II - MODALITA' DI INTERVENTO CON IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)** pag. 24

ART. 23 - PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO (P.P.E.)	” 24
ART. 24 - ALTRI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI COMUNALI E PIANI DI RECUPERO (P.E.E.P., P.I.P., P.R.i.pu., P.R.i.pr.)	” ”
ART. 25 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P. di L.)	” ”
ART. 26 - CONVENZIONI NEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA	” ”
ART. 27 - (stralciato)	” 25

### **CAPO III - MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO** pag. 26

ART. 28 - PERMESSO DI COSTRUIRE	” 26
ART. 29 - CONVENZIONI PER L'EDILIZIA ABITATIVA	” ”
ART. 30 - TERMINI DI DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	” 27
ART. 31 - EDIFICABILITA' AI FINI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	” ”
ART. 32 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	” ”

### **CAPO IV - ONERI DI URBANIZZAZIONE** pag. 28

ART. 33 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	” 28
ART. 34 - (stralciato)	” ”

### **CAPO V - NORME GENERALI** pag. 28

ART. 35 - DESTINAZIONE D'USO	” 28
ART. 36 - (stralciato)	” ”
ART. 37 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	” ”

## **TITOLO III - PREVISIONI DI P.R.G.** pag. 29

### **CAPO I - DIVISIONE IN ZONE** pag. 29

ART. 38 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE	” ”
ART. 39 - DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE URBANISTICO	” ”
1. Zone per insediamenti a prevalenza residenziale	” ”
2. Zone produttive	” ”
3. Zone di uso pubblico e di interesse generale	” ”
4. Zone per la viabilità e le ferrovie	” ”

### **CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI** pag. 30

ART. 40 - ZONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI A	pag. 30
1. Zone degli insediamenti storici A1	pag. 30
ART. 41 - ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B	” 31
1. Zone prevalentemente residenziali di completamento B2	” 31

	2. Zone prevalentemente residenziali di completamento B3	..	32
	3. Zone prevalentemente residenziali di completamento B4	..	..
	4. Zone prevalentemente residenziali di completamento B5	..	..
	5. Zone prevalentemente residenziali di completamento B6	..	..
	6. Zone prevalentemente residenziali di completamento B7	..	33
	7. Zone prevalentemente residenziali di completamento B8	..	35
	8. Zone prevalentemente residenziali di completamento B9	..	38
	9. Zone prevalentemente residenziali di completamento B10	..	38
	10. Zone prevalentemente residenziali di completamento B0	..	40
	11. Zone prevalentemente residenziali di completamento Ba	..	40
ART. 42	- ZONE RESIDENZIALI DI PROGETTO C	..	..
	1. Zone residenziali di progetto C1	..	41
	2. Zone residenziali di progetto C1.1	..	..
	3. Zone residenziali di progetto C2.1	..	42
	4. Zone residenziali di progetto C2.2	..	43
	5. Zone residenziali di progetto C2.3	..	44
	6. Zone residenziali di progetto C2.4	..	..
	7. Zone residenziali di progetto C2.a	..	45
ART. 43	- ZONE A VERDE PRIVATO	..	45
ART. 44	- ZONE A PARCHI E GIARDINI DI NON COMUNE BELLEZZA	..	46

### CAPO III - ZONE PRODUTTIVE D

pag. 47

ART. 45	- DIVISIONE DELLE ZONE PRODUTTIVE.	..	47
ART. 46	- ZONE INDUSTRIALI D1	..	48
	1. Zone industriali esistenti e di completamento D1.1	..	..
	2. Zone industriali esistenti e di completamento D1.1a	..	..
	3. Zone industriali di progetto D1.2	..	..
ART. 47	- ZONE ARTIGIANALI E PER LA PICCOLA INDUSTRIA D1.3	..	49
	1. Zone artigianali e per la piccola industria di progetto D1.3	..	..
	2. Zone artigianali e per la piccola industria esistenti e in realizzazione D1.3a	..	50
ART. 48	- ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO D2	..	..
ART. 49	- ZONE ALBERGHIERE D3	..	51
ART. 50	- ZONE PER AUTOTRASPORTATORI E PER DEPOSITI DI MATERIALI ALL' APERTO D5	..	52
ART. 51	- ZONE PER LE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA D6	..	53
	1. Zone per le medie strutture di vendita D6.1	..	..
	2. Zone per le grandi strutture di vendita D6.2	..	..
	3. Medie strutture di vendita in zone con altra destinazione	..	54
ART. 52	- EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI ESISTENTI LOCALIZZATI IN DIFFORMITA' DELLE DESTINAZIONI DI PIANO	..	..
ART. 53	- EDIFICI INDUSTRIALI O ARTIGIANALI, COMMERCIALI E ALBERGHIERI ESISTENTI EX L.R. 11/5.3.1987	..	..

### CAPO IV - ZONE AGRICOLE E

pag. 55

ART. 54	- DISPOSIZIONI GENERALI	..	55
ART. 55	- ZONE AGRICOLE E2	..	58
	1. Sottozona E2.1	..	..
	2. Sottozona E2.2	..	59
	3. Sottozona E2.3	..	60
	3. Sottozona E2.4	..	..
ART. 56	- ZONE AGRICOLE E3	..	..
	1. Sottozona E3.1	..	..
	2. Sottozona E3.2	..	61

### CAPO V - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE F

pag. 62

ART. 57	- ZONE PER SERVIZI DI QUARTIERE F1 (DI STANDARD)	..	62
	1. Zone per l'istruzione F1a	..	..
	2. Zone per attrezzature di interesse comune F1b	..	63
	3. Zone attrezzate a parco, gioco e sport F1c	..	64
	4. Zone per parcheggi pubblici F1d	..	65
	5. Aree per attrezzature urbane (ex art. 10 NTA Mirano Capoluogo)	..	66
ART. 58	- ZONE PER SERVIZI URBANI F2 (NON DI STANDARD)	..	..
	1. Zone per l'istruzione F2a	..	67
	2. Zone per attrezzature di interesse comune F2b	..	..
	3. Zone attrezzate a parco, gioco e sport F2c	..	72
	4. Zone per parcheggi F2d	..	74
ART. 59	- ZONE PER LA VIABILITA' E LE FERROVIE	..	..
	1. Zone per la viabilità	..	74
	2. Zone ferroviarie	..	pag. 75

<b>TITOLO IV - PATRIMONIO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE</b>	pag. 77
ART. 60 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE .....	77
ART. 61 - AMBITI DI TUTELA .....	80
ART. 62 - MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE .....	.. ..
<b>TITOLO V - TUTELA DEL PAESAGGIO</b>	pag. 83
<b>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	pag. 83
ART. 63 - DISPOSIZIONI GENERALI .....	.. ..
ART. 64 - OGGETTO DELLA TUTELA PAESISTICA .....	.. ..
ART. 65 - FINALITA' ED EFFICACIA DELLA TUTELA PAESISTICA .....	84
ART. 66 - ZONE SENSIBILI DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO .....	.. ..
<b>CAPO II - MISURE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE</b>	pag. 85
ART. 67 - TUTELA DEL PAESAGGIO COMUNALE .....	85
ART. 68 - ZONA ARCHEOLOGICA DELLA CENTURIAZIONE ROMANA .....	.. ..
ART. 69 - PROTEZIONE DI PARTICOLARI BIOTOPPI - CAVE SENILI .....	86
ART. 70 - AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE .....	87
1. Divisione delle aree di interesse paesistico-ambientale .....	.. ..
1.1 Aree di <u>notevole</u> interesse paesistico-ambientale .....	.. ..
1.2 Aree di interesse paesistico-ambientale .....	88
1.3 Aree di interesse paesistico-ambientale <u>da riqualificare</u> .....	.. ..
2. Norme di carattere generale .....	89
ART. 71 - INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE DEL POTENZIALE AMBIENTALE E RICREATIVO .....	90
ART. 72 - AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E PER SERVIZI NELLE AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE .....	91
ART. 73 - AREE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E PER SERVIZI ESISTENTI NELLE AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE .....	.. ..
ART. 74 - CORSI D'ACQUA DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO .....	.. ..
ART. 75 - ALBERATE E SIEPI .....	92
ART. 76 - BOSCO DEL PARAURO .....	.. ..
ART. 77 - CONI VISUALI APERTI .....	93
ART. 78 - PARCHI E GIARDINI STORICI .....	.. ..
ART. 79 - SITI ARCHEOLOGICI .....	.. ..
ART. 80 - TESTIMONIANZE DELLA CIVILTA' INDUSTRIALE .....	93
ART. 81 - ATTIVITA' DI DEPOSITO E ROTTAMAZIONE ALL' APERTO .....	94
ART. 82 - DISCARICHE .....	.. ..
ART. 83 - COSTRUZIONE DI NUOVE STRADE .....	.. ..
ART. 84 - CREAZIONE DI PERCORSI CICLO-PEDONALI .....	95
ART. 85 - ZONE DI PARCHEGGIO .....	.. ..
ART. 86 - PUBBLICITA' E SEGNALETICA .....	.. ..
ART. 87 - RIMOZIONE DI MANUFATTI DI CANTIERE .....	.. ..
ART. 88 - ACCESSI AI LUOGHI .....	96
ART. 89 - ZONE A RISCHIO IDRAULICO .....	.. ..
<b>CAPO III - ZONE A VINCOLO SPECIALE</b>	pag. 97
ART. 90 - ZONE CON VINCOLO DI RISPETTO .....	97
ART. 90 bis- ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE .....	.. ..
<b>TITOLO VI - DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	.. 98
ART. 91 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.R.G. .....	pag. 98
ART. 92 - COSTRUZIONI ACCESSORIE .....	.. ..
ART. 93 - COSTRUZIONI INTERRATE .....	.. ..
ART. 94 - MANUFATTI SPECIALI .....	.. ..
ART. 95 - EDIFICI ESISTENTI .....	.. ..
ART. 96 - EDIFICI ESISTENTI IN ZONE SOGGETTE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO .....	99
ART. 97 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI .....	.. ..
ART. 98 - EDIFICI DA DEMOLIRE .....	.. ..
ART. 99 - DEROGHE .....	.. ..
ALLEGATO A - REGOLAMENTO ALBERI .....	100
ALLEGATO B - SCHEDE EDIFICI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ESISTENTI AL DI FUORI DELLE ZONE D	105
ALLEGATO C - PROGETTI GUIDA	106
ALLEGATO D - PROGETTI NORMA	107
ALLEGATO E - PARERE DEL GENIO CIVILE DI VENEZIA DEL 23.03.06 PROT. 0017164	pag. 108

# **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

## **CAPO I - GENERALITA'**

### **ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

Sono elementi costitutivi della presente Variante Generale al P.R.G. (che di seguito sarà indicata come P.R.G.) gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

- a) Relazione generale
- b) Tavole di analisi  
Tav. n. 1.1, 1.2, 1.2.1, 2, 3, 4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 6.2.A, 6.2.B, 6.2.C, 6.2.D, 6.3, 6.4, 6.5, 7, 8, 8.1, 8.2, 9, 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.8, 10.9/6.S, 11 e 12
- c) Tavole di piano  
Tav. n. 13.1.1 e 13.1.2 in scala 1:5.000  
Tav. n. 13.2.1/2 in scala 1:5.000  
Tav. n. 13.3.0, 13.3.1, 13.3.2, 13.3.3, 13.3.4, 13.3.5, 13.3.6, 13.3.7, 13.3.8, 13.3.9, 13.3.10, 13.3.11, 13.3.12, 13.3.13, 13.3.14, 13.3.15, 13.3.16, 13.3.17 e 13.3.18 in scala 1:2.000
- d) Norme Tecniche di Attuazione con allegati:
  - Allegato A: Regolamento alberi;
  - Allegato B: Schede edifici industriali, artigianali e commerciali esistenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano;
  - Allegato C: Progetti guida;
  - Allegato D: Progetti norma.
  - Allegato E: parere del Genio Civile di Venezia del 23.03.06 prot. 0017164 del 04.04.06, che viene allegato sub E
- d) Regolamento Edilizio
- e) Schede degli "Edifici sottoposti a vincolo ambientale (grado 3) con possibile cambio di destinazione d'uso"
- f) Schede degli "Edifici sottoposti a vincolo ambientale (grado 4) ampliabili fino a un massimo del 50%"

La Relazione ha carattere descrittivo. Le Tavole di analisi costituiscono solo strumento ricognitivo e conoscitivo della realtà territoriale e non hanno valore probatorio. Le Tavole di Piano hanno carattere prescrittivo.

In caso di eventuali non corrispondenze tra Tavole di Piano a scale diverse fa sempre testo la Tavola a scala più dettagliata. In caso di discordanza tra Norme e Tavole, prevalgono le Norme.

I Progetti Guida allegati alle Norme esemplificano l'applicazione delle Norme e delle tavole di Piano e servono come schemi guida per la progettazione di aree particolarmente significative del Piano stesso sottoposte a Piani Urbanistici Attuativi. Tali progetti guida non devono intendersi in nessun modo come prescrizione vincolante, e in sede di strumento attuativo potranno assumere soluzioni diverse.

### **ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI P.R.G.**

Ai sensi della L.N. n. 1150/17.10.1942, della L.N. n. 10/28.1.1977, della L.R. n. 61/27.6.1985 e delle successive modificazioni e integrazioni, la disciplina urbanistico-edilizia viene applicata a tutto il territorio comunale (escluso il Centro Storico come perimetrato nelle tavole di Piano) secondo le disposizioni contenute nelle tavole di Piano, nelle presenti Norme di Attuazione e nella Relazione illustrativa.

Il Regolamento Edilizio viene applicato a tutto il territorio comunale compreso quindi il Centro Storico, con la precisazione che in caso di discordanza tra Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio prevalgono le prime.

## **CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI E INDICI EDILIZI**

### **ART. 3 - INDICI E PARAMETRI**

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, in relazione alle destinazioni d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione dei parametri e degli indici definiti negli articoli seguenti.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano nel caso di aree la cui edificabilità è subordinata a Piano Urbanistico Attuativo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano nel caso di aree in cui è ammesso l'Intervento Edilizio Diretto, successivo o meno all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

Nel caso di Interventi Edilizi Diretti conseguenti a Piani Urbanistici Attuativi, la somma delle superfici utili e dei volumi costruibili nei singoli lotti non può superare il valore ottenuto applicando rispettivamente l'indice di utilizzazione territoriale e l'indice di fabbricabilità territoriale all'intera area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo.

Ai soli fini del computo degli oneri e degli standards urbanistici, la trasformazione da indici di utilizzazione U (espressi in mq/mq) ad indici di fabbricabilità I espressi in mc/mq) va utilizzata la seguente formula:

$$I = U \times 4,5 \text{ (dove il fattore 4,5 indica l'altezza virtuale del piano).}$$

Ai fini del passaggio tra superficie utile netta (Su) e volume lordo (V) per le verifiche di cui all'art. 22, 3° comma della L.R. n. 61/27.6.1985 va utilizzata la seguente formula:

$$Su \times 4,5 = V \text{ (dove il fattore 4,5 indica l'altezza virtuale del piano).}$$

Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi. Gli indici minimi non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi. Qualora venga richiesto un permesso di costruire che utilizzi una quota inferiore al 50% degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria consentiti, la progettazione dovrà comunque prevedere ampliamenti o sopraelevazioni (da eseguire successivamente) che portino la percentuale di utilizzazione ad un minimo del 75% della potenzialità edificatoria consentita.

### **ART. 4 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

#### **4) St= Superficie territoriale**

E' la superficie complessiva dell'area con obbligo di strumenti urbanistici attuativi del P.R.G. ed è delimitata da un perimetro che costituisce l'ambito di intervento su cui redigere il progetto .

Essa è comprensiva della superficie fondiaria destinata all'edificazione e di quella necessaria per l'urbanizzazione primaria e secondaria compresa quella indicata nelle tavole del P.R.G. per l'urbanizzazione secondaria individuate con le sigle F1 e parcheggio P.

Sono escluse dal computo della superficie territoriale, anche se interne all'ambito di intervento, le aree destinate alla viabilità indicate nelle tavole di P.R.G. ed altre destinazioni diverse da quelle di tipo B,C, o D e F1.

Sulla superficie territoriale si applicano l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) e l'indice di fabbricabilità territoriale (It.).

#### **2) Ssp = Superficie per spazi pubblici**

E' un'area destinata a spazi pubblici, secondo le norme di cui ai successivi artt. 11 e 12. La Ssp è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità qualora indicate nelle tavole di P.R.G. o delle strade esistenti, a meno che tali strade vengano organizzate secondo il modello delle "corti urbane" illustrato nello schema in scala 1:500, riportato nell'Allegato C , nel qual caso esse possono essere conteggiate nel calcolo della Ssp, e al lordo delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona.

Le superfici per spazi pubblici (Ssp) comprendono:

- a) le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria (Sup)
- b) le superfici destinate alle opere di urbanizzazione secondaria (Sus)

#### **3) Sup = Superficie per opere di urbanizzazione primaria**



Ai sensi dell'art. 4 della L.N. n. 847/29.09.1964 comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade;
- b) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

#### **4) Sus = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

Ai sensi dell'art. 4 della L.N. n. 847/29.09.1964 e della L.N. n. 865/22.10.1971 comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

#### **5) Smi = Superficie minima d'intervento**

Area minima richiesta per l'intervento edilizio diretto o per il Piano Urbanistico Attuativo: nel primo caso rappresenta il lotto minimo edificabile, nel secondo caso l'unità minima, indicata espressamente nelle planimetrie o parametricamente dalle norme, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo.

#### **6) Sf = Superficie fondiaria**

E' la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, destinate alla edificazione al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti pubbliche o su cui gravi una servitù di uso pubblico. Qualsiasi superficie che, alla data di adozione delle presenti norme, sia già utilizzata per la costruzione di edifici esistenti, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare, per i fabbricati esistenti gli indici e le prescrizioni di zona.

#### **7) It = Indice di fabbricabilità territoriale**

E' il massimo volume (V) come definito al successivo art. 5, espresso in metri cubi, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St)

#### **8) Ut = Indice di utilizzazione territoriale**

E' la massima superficie utile (Su) come definita al successivo art. 5, espressa in mq, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St)

#### **9) If = Indice di fabbricabilità fondiaria**

E' il massimo volume (V) come definito al successivo art. 5, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf)

#### **10) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria**

E' la massima superficie utile (Su), come definita al successivo art. 5, espressa in mq, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf)

#### **11) Re = Indice di riequilibrio ecologico**

E' il rapporto tra la superficie di suolo impermeabilizzata e il numero di alberature da mettere a dimora all'interno dell'area di pertinenza dell'intervento. Per superficie impermeabilizzata deve intendersi quella superficie di suolo coperta da edifici a qualsiasi uso destinati e quella occupata da marciapiedi, parcheggi viabilità e pavimentazioni varie, realizzate mediante la stesura di materiali cementizi, leganti bituminosi o altri materiali non permeabili.

## **12) Rc = Rapporto di copertura**

Per rapporto di copertura (Rc) si intende il quoziente tra la superficie coperta (Sc), come definita all'art. 5, dei fabbricati esistenti e di quelli da costruire e la superficie fondiaria pertinente (Sf).

$$(Rc = Sc/Sf)$$

## **ART. 5 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI EDILIZI**

### **1) Su = Superficie utile**

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al netto di tutti gli elementi verticali (murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, vani scale e vani ascensore) e delle parti interrato con le caratteristiche di cui al successivo punto b).

Comprende quindi:

- a) la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile, inclusi i soppalchi e compreso il sottotetto, per la sola porzione avente altezza media maggiore di m. 2,40 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti del coperto e non tenendo conto di eventuali controsoffittature piane o inclinate;
- b) la superficie dei piani seminterrati e interrati se destinati a residenza, uffici o attività produttive o commerciali e comunque se agibili con permanenza anche temporanea di persone;
- c) le superfici degli aggetti chiusi;
- d) la superficie utilizzata per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, nel caso di costruzioni destinate ad attività produttive.

Sono escluse dal computo:

- a) le superfici dei volumi tecnici emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile, adibiti a torri scale, vani ascensore, abbaini, camini, ecc.
- b) le superfici dei locali tecnici strettamente inerenti all'edificio quali caldaie, lavanderie, depositi ed altri servizi tecnici qualora siano sottostanti al primo piano abitabile, a condizione che l'altezza, soletta inclusa, non ecceda i m. 2,40 dalla quota di marciapiede o da quella di campagna (in mancanza di marciapiede);
- c) gli spazi destinati al ricovero delle vetture, nei limiti della quota fissata per ogni zona dalle Norme qualora:
  - siano sottostanti al primo piano abitabile alle condizioni di cui al punto b);
  - oppure siano fuori terra, a condizione che abbiano un'altezza inferiore a m. 2,50 misurata dalla quota di marciapiede o da quella di campagna (in mancanza di marciapiede) al punto più alto dell'estradosso della soletta di copertura.
- d) i porticati pubblici o di uso pubblico;
- e) i porticati privati nonchè le logge rientranti non più di m 1,50;  
le misure eventualmente eccedenti tale rientro verranno computate ai fini del calcolo della superficie utile; al fine dello scomputo, i porticati privati non potranno avere altezza superiore a m. 2,50 misurata dal pavimento all'intradosso delle travature non tenendo conto di eventuali controsoffittature piane o inclinate; per i porticati privati e le logge realizzati prima dell'adozione delle presenti Norme lo scomputo farà riferimento alla licenza di costruzione;
- f) i terrazzi a sbalzo a condizione che lo sbalzo sia inferiore a m. 1,50.

### **2) Sl = Superficie lorda**

Per superficie lorda si intende la superficie di ogni piano fuori terra al lordo di tutti gli elementi verticali e circoscritta da muratura perimetrale.

### **3) Sc = Superficie coperta**

Per superficie coperta si intende la proiezione orizzontale del fabbricato fuori terra e dei locali seminterrati comprese le eventuali costruzioni annesse al fabbricato stesso, le chiostrine, le logge coperte sia che esse aggettino o no e gli altri eventuali fabbricati esistenti sul lotto.

Le terrazze a sbalzo, le pensiline e gli aggetti ornamentali non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare, a condizione che gli sbalzi siano non superiori a m. 1,50. Per valori maggiori di m. 1,50 tali strutture verranno computate interamente come superficie coperta.

E' ammessa la realizzazione di pergolati (senza copertura di qualsiasi genere) con struttura orizzontale se isolati, o inclinata se parallela alla copertura esistente e in aderenza al fabbricato principale, a condizione che la superficie sia inferiore o pari al 30% della superficie coperta per ogni unità immobiliare residenziale e con altezza inferiore o pari a ml. 2.40.

In deroga al 2° comma del presente punto 3), nelle zone D le pensiline, purchè non destinate ad attività produttive e a depositi di materiali, non sono computate nella Sc se la loro superficie è inferiore al 15 % della Superficie coperta stessa.

#### **4) V = Volume dei fabbricati**

Per volume del fabbricato deve intendersi il prodotto della superficie coperta per l'altezza misurata dalla quota zero, come definita al punto 5) del presente articolo, fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai diversi piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume sarà computato come somma dei prodotti delle superfici lorde dei singoli piani per le rispettive altezze computate da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

Qualora l'ultimo piano abitabile abbia solaio di copertura inclinato, il volume sarà costituito dal prodotto della superficie lorda per l'altezza media misurata all'intradosso del solaio di copertura.

Per il calcolo del volume valgono altresì le seguenti prescrizioni:

- a) nel calcolo del volume le strutture orizzontali e verticali vanno calcolate come stabilito dall'art. 2 comma 1 della L.R. n. 21/30.7.1996 per il raggiungimento delle finalità indicate al punto 1 della legge medesima.
- b) Nel computo non vengono compresi i volumi tecnici e cioè: i serbatoi d'acqua, gli extra corsa ascensori, i camini, gli impianti di riscaldamento e/o refrigerazione qualora utilizzino fonti energetiche alternative, le scale esterne aperte.
- c) Portici, pilotis e gallerie destinati ad uso pubblico restano esclusi dal calcolo del volume.
- d) I portici delle abitazioni singole, binate e a schiera non sono computati purchè aperti su tre lati e senza volumi sovrastanti, a condizione che non superino il 30% della superficie coperta dell'edificio (portico escluso).
- e) Le logge coperte (chiuse su tre lati) non sono computate per la quota rientrante fino a m. 1,50. Oltre mt. 1,50 vengono computate interamente.
- f) I terrazzi aperti non sono computati se la loro sporgenza non supera 1,50 m. Oltre mt. 1,50 vengono computati interamente.
- d) i sottotetti la cui altezza media non sia superiore a mt. 1.70, e la pendenza della falda non superi il 40% sono esclusi dal computo del volume.

L'altezza media va riferita all'intero sottotetto considerato dalla linea di innesto della falda sui muri perimetrali, senza tener conto di eventuali setti murari interni.

In tutti i casi in cui le dimensioni del sottotetto siano superiori a quelle sopraindicate, il volume verrà calcolato ai fini della possibilità edificatoria anche qualora i locali non abbiano le caratteristiche di locali abitabili.

#### **4bis) - Volume fabbricati esistenti**

Per volume esistente si intende il volume dei fabbricati esistenti calcolati ai sensi del precedente punto 4) limitatamente ai locali che abbiano altezza media superiore a m. 2,20 se ad uso residenziale, direzionale, commerciale e a m. 2,50 per tutti gli altri usi.

Locali con altezze inferiori saranno computati solamente se in possesso di legittimo titolo abilitativo.

#### **5) H = Altezza dei fabbricati**

Per altezza dei fabbricati si intende la distanza corrente tra il riferimento alla base e quello in sommità dell'edificio.

Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato la quota 0,00 così definita:

- a) nel caso di strada con marciapiede la quota 0,00 viene determinata a + 20 cm rispetto al marciapiede,
- f) nel caso di strada senza marciapiede la quota 0,00 viene determinata a + 30 cm rispetto al colmo stradale asfaltato e a + 40 cm se la strada non è asfaltata.
- g) nel caso che il terreno sia a quota inferiore a quella stradale di 1,00 m. o più, la quota 0,00 di riferimento sarà quella del piano campagna + 40 cm;
- d) nel caso che il terreno sia a quota superiore a quella stradale, la quota 0,00 di riferimento sarà quella del piano campagna + 30 cm.

Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. Qualora l'ultimo piano abitabile abbia solaio di copertura inclinato sarà calcolato tenendo conto dell'altezza media del sottotetto.

Ai fini della determinazione dell'altezza si osserveranno le seguenti norme:

- a) non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza massima gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici.
- b) eventuali strutture per aerazione e illuminazione poste sopra la falda del tetto (abbaini, ecc.) non modificheranno l'altezza massima se la loro lunghezza complessiva sarà inferiore o uguale a 1/5 della lunghezza del fronte corrispondente, altrimenti il loro intradosso diventerà il riferimento in sommità.

Le altezze massime dei fabbricati consentite nelle diverse zone, in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze, sono stabilite al titolo III delle presenti Norme.

Ai soli fini del rispetto delle distanze minime dai confini o tra fabbricati, qualora una o più facciate siano concluse a timpano o l'intradosso della cornice di gronda superi di 60 cm. la quota dell'altezza massima come sopra definita, l'altezza del fabbricato è la differenza tra la quota 0,00 e la quota di intersezione tra la parete verticale e l'intradosso della falda.

La maggiore altezza del timpano viene calcolata solo nel caso si tratti di parete di locale abitabile, in caso contrario l'altezza del timpano non viene calcolata ai fini dell'altezza del fabbricato.

#### **6) Np = Numero di Piani**

E' il numero massimo dei piani fuori terra dell'edificio; dal computo sono esclusi solo il piano seminterrato o il sottotetto qualora siano interamente composti da locali destinati a cantina, autorimessa, centrale termica, lavanderia, soffitta e similari.

#### **7) Numero obbligato di piani**

Qualora sia indicato nelle tavole di Piano il numero obbligato di piani degli edifici si intende che questo obbligo riguarda le porzioni degli edifici tangenti alla linea di allineamento obbligato. Le parti retrostanti possono avere un numero di piani diverso, ma mai superiore a quello massimo indicato.

### **ART. 6 - DISTANZE E ALLINEAMENTI OBBLIGATI**

Per distanza si intende il distacco minimo misurato in proiezione orizzontale che deve intercorrere in ogni punto e in tutte le direzioni tra la proiezione orizzontale dell'edificio e l'altro elemento di riferimento: il confine di proprietà, il ciglio stradale, la proiezione degli edifici finitimi, ecc..

#### **1) Ds = Distanza minima dei fabbricati dalle strade e dalle ferrovie**

Per distanza dei fabbricati dalle strade si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di coperture e gli elementi decorativi non superiori a m. 1,50) ed il confine stradale.

Ai sensi dell'art. 2, 1° comma del D.L. n. 285/30.04.1992 (Codice della strada) e successive modifiche ed integrazioni si definisce strada "l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali" e si intende per confine stradale il "limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di

acquisizione o delle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o del piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea” così come definito all’art. 3 punto 10 dello stesso Codice della Strada.

Nelle zone territoriali omogenee A, B, C, D e F, qualora non vi siano particolari vincoli a protezione dei nastri stradali previsti nelle tavole di P.R.G. o particolari distanze indicate nelle specifiche norme di zona, le distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale sono quelle previste dall’art. 9 D.M. n. 1444/1968 e che corrispondono a:

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

Qualora la distanza del fabbricato da costruire rispetto all’asse stradale risulti inferiore ad 1/2 dell’altezza del fabbricato, la distanza stessa deve essere maggiorata fino a raggiungere 1/2 dell’altezza prevista.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei due commi precedenti nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

Negli interventi sul patrimonio esistente e nelle zone di completamento è ammesso mantenere gli allineamenti esistenti.

Edifici privi di valore storico situati nelle zone E possono essere demoliti e ricostruiti al fine di rispettare le distanze dalle strade.

Nelle zone esistenti o di completamento vi può essere una deroga a queste norme purchè sia espressamente indicato nelle tavole di Piano un diverso allineamento al fine di riorganizzare l’immagine dei fronti stradali.

Nelle tavole di progetto, al di fuori delle zone A, B, C, D, F, sono individuate le fasce di rispetto stradale, autostradale ai sensi del DM 1404/68 e ferroviario. Sono fatti salvi gli ampliamenti previsti ai sensi della L. R. 11/87.

Ad integrazione di quanto previsto dal P.U.T. si precisa che le strade di progetto indicate nelle tavole di P.R.G. ed esterne alle zone edificabili e la Via Porara per il tratto in cui il P.R.G. prevede l’allargamento sono classificate come strade C. Si precisa infine che la via Accope Fratte viene classificata ai fini delle distanze di rispetto come strada F locale pubblica.

Ai sensi del combinato disposto di cui all’undicesimo comma dell’art. 27 della L.R. n. 61/27.6.1985 e dell’art. 49 del D.P.R. n. 753/11.07.1980 la distanza minima di qualsiasi manufatto dalle ferrovie è fissata in m. 30 fatto salvo il caso di diverse minori distanze fissate in venti o sopravvenuti decreti emessi ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 60 della medesima legge.

## **2) Dc = Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà**

Per distanza minima dei fabbricati dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e gli elementi decorativi non superiori a m. 1,50) ed il confine prospiciente.

Di norma la distanza minima dai confini deve essere pari alla metà della distanza tra gli edifici prevista dalle norme di zona, con un minimo di m. 5,00, e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurata o l’aderenza o il rispetto della distanza tra gli edifici fronteggianti, ove il confinante realizzi successivamente un intervento edilizio.

Per quanto riguarda i terrazzi a sbalzo, essi dovranno rispettare le distanze dai confini solo nel caso che abbiano una sporgenza maggiore di 1,50 m e solo frontalmente (vedi fig. 1).

Per gli edifici interrati, come definiti all’art. 93 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, valgono le prescrizioni indicate in tale articolo.

## **3) Costruzioni di fabbricati in aderenza o sul confine di proprietà**

Nelle zone di completamento e nelle costruzioni esistenti nelle zone agricole è consentito costruire sul confine del lotto nei seguenti casi:

- quando sul lotto finitimo esista già una costruzione a filo del confine con parete senza finestre;
- quando venga presentato un progetto unitario per i fabbricati da costruire in aderenza;
- quando si debbano realizzare garages e costruzioni accessorie di altezza complessiva non superiore a m. 2,50. La massima altezza (m. 2,50) deve risultare al colmo della copertura se questa è inclinata ovvero all'estradosso del solaio se la copertura è piana.

Sono in ogni caso fatte salvo le disposizioni in materia stabilite dal Codice Civile.

Nelle altre zone l'eventuale costruzione sul confine è ammessa solo in dipendenza di un intervento urbanistico preventivo.

#### **4) Df = Distanza tra i fabbricati**

Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi non superiori a m. 1,50) e l'edificio antistante.

Per edifici antistanti devono intendersi quelle parti di edificio coinvolte dalla proiezione sul piano orizzontale del fabbricato di nuova costruzione (vedi figure 3 e 4 a titolo esemplificativo). Qualora nel tratto di parete antistante come individuata con le figure 3 e 4 non esistono porte e/o finestre, la parete deve intendersi non finestrata.

Nelle zone territoriali omogenee A, per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Tali distanze potranno essere inferiori nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici.

In tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni delle specifiche norme di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a m. 10.

Nelle zone di espansione residenziale è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Si precisa che per parete finestrata deve ritenersi la parte di parete antistante che abbia porte e/o finestre; non si considerano finestrate le pareti nelle quali sono collocate esclusivamente superfici illuminate in vetro cemento o luci come definite dall'art. 901 del Codice Civile.

Non sono da osservarsi le distanze minime suddette quando entrambe le pareti prospicienti siano cieche e non presentino vedute; va comunque osservato il limite minimo di m. 5,00.

E' consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile.

Nelle zone territoriali omogenee A, B, C, D e F, qualora non vi siano particolari vincoli a protezione dei nastri stradali previsti nelle tavole di P.R.G. o particolari distanze indicate nelle specifiche norme di zona, le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

oppure della diversa distanza dai confini indicata eventualmente nelle specifiche norme di ciascuna zona.

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

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alle parti che si fronteggiano, non deve essere inferiore:

- a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10,00 qualora una delle pareti sia finestrata;



b) a m. 5,00 quando le pareti siano cieche.

Le distanze suddette non si applicano tra pareti di rientranze della stessa unità immobiliare qualora il rapporto tra profondità e larghezza della rientranza sia inferiore ad 1/3.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche.

Per quanto riguarda i terrazzi a sbalzo, essi dovranno rispettare le distanze dai fabbricati solo nel caso che abbiano una sporgenza maggiore di 1,50 m e solo frontalmente (vedi fig. 2).

#### **5) Distanza dei fabbricati dai corsi d'acqua**

Per i corsi d'acqua demaniali si devono osservare le seguenti distanze minime:

m. 20 nelle zone agricole sulla base delle norme relative alle distanze dei confini.

m. 10 nelle altre zone.

Distanze inferiori possono essere ammesse solo dopo aver ottenuto la necessaria concessione idraulica dagli enti competenti e la distanza minima da mantenere è in tutti i casi di 4,00 m..

Anche lungo i canali consorziali secondari e lungo le canalette irrigue deve essere lasciata una fascia operativa di 4,00 m. al fine di permettere le manutenzioni ordinarie e straordinarie eseguite dagli enti competenti.

Si ricorda inoltre che i fabbricati, le recinzioni, lo smovimento del terreno, le siepi e le alberature insistenti lungo tali corsi d'acqua sono soggetti alle restrizioni previste dal R.D. n. 368/8.5.1904.

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

#### **6) Distanza dei fabbricati dai cimiteri**

Ai sensi dell'art. 338 del R.D. n. 1265/27.07.1934 Testo unico delle Leggi sanitarie, come modificato dalla legge 01.08.2002 n.° 166, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in m. 200, fatte salve minori distanze stabilite con le modalità previste dall'art. 28 della medesima L. 166/2002.

A seguito della esecuzione di ampliamenti dei cimiteri le distanze di cui sopra si applicano a partire dal limite della zona di ampliamento.

#### **7) Distanza dei fabbricati da particolari manufatti**

Ai sensi e per gli effetti di cui al dodicesimo comma dell'art. 27 della L.R. 61/27.6.1985 sono stabilite le seguenti distanze minime:

a) Per le abitazioni o locali destinati alla presenza continuativa di persone:

- dagli edifici industriali in genere: m. 20, fatte salve diverse soluzioni approvate dalle autorità sanitarie;
- dagli edifici industriali ove si svolgono attività classificate insalubri di 1<sup>a</sup> classe ai sensi del T.U. leggi sanitarie approvato con R.D. n. 1265/27.07.1934 secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 della medesima legge: m. 40 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie.

E' comunque ammesso l'inserimento dell'alloggio di servizio nello stesso corpo di fabbrica ove sono previsti gli spazi di lavorazione;

- dai depositi di materiali insalubri e pericolosi: m. 50, fatte salve diverse distanze stabilite dalle autorità preposte alla applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplosivi;
- dalle pubbliche discariche: m. 100 fatte salve diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie;
- dagli impianti militari: m. 100, salve diverse disposizioni derivanti da specifiche leggi in materia;
- dagli impianti di depurazione: m. 100.

b) Per tutte le costruzioni:

- dalle opere di presa degli acquedotti: m. 50, salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie.

#### **8) Edifici esistenti posti a distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti**

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. e posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti punti 1) e 5), nonché in adiacenza ai manufatti di cui al punto 7) a distanza inferiore a quelle stabilite allo stesso punto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 della L.R. n. 61/27.6.1985, possono essere adeguati in base agli indici stabiliti per le varie zone, purché l'ampliamento non sopravanzì verso il fronte di rispetto.

Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

- pericolo per la circolazione;
- impedimento per la esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
- precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

#### **9) Allineamenti obbligati degli edifici**

Quando sono indicati allineamenti obbligati di Piano, gli edifici dovranno allinearsi per almeno il 70% delle intere facciate sul limite indicato, il restante 30% delle facciate potrà eventualmente essere arretrato rispetto all'allineamento, ma non potrà sporgere rispetto ad esso. Le terrazze a sbalzo non vengono considerate per l'allineamento delle facciate e per la verifica delle distanze dalle strade a condizione che lo sbalzo non superi i m. 1,50 e che la lunghezza complessiva delle terrazze non superi 1/5 dell'intero fronte per ogni piano.

#### **ART. 7 - VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA**

Ogni volume edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie ad esso corrispondente sulla base del rispettivo indice di zona.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G., la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato esistente alla stessa data di adozione, ancorchè confinanti a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore a questo corrispondente.

I vincoli di inedificabilità, derivanti da licenze edilizie o permessi di costruire ad edificare già rilasciate, relativi alla zona rurale, rimangono confermati qualora i PRG non preveda una diversa destinazione per detta zona.

#### **ART. 8 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI**

La superficie minima di intervento (Smi) fissata dalle presenti norme può essere costituita anche da più proprietà; in tal caso il rilascio della autorizzazione alla lottizzazione o del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trasciversi alla Conservatoria dei Registri immobiliari.

L'utilizzazione totale degli indici fondiari - corrispondenti ad una determinata superficie - esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire sulla superficie medesima, salvo il caso di ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la volumetria delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare gli indici di zona.

Nella domanda intesa ad ottenere il permesso di costruire dovrà risultare da esplicita dichiarazione del proprietario e del progettista che non viene sottratta area asservita, in base agli indici di zona, ai fabbricati esistenti.

Il Sindaco, qualora lo ritenga opportuno, può richiedere certificati storici o altri documenti a comprova di quanto sopra.

#### **ART. 9 - TRASCRIZIONE IN MAPPA**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale, Sezione Edilizia Privata, è conservata copia delle mappe catastali vigenti aggiornata a cura di detto ufficio sulla base delle costruzioni realizzate, su cui vengono annotate le aree di pertinenza definite in sede di rilascio del permesso di costruire.

#### **ART. 10 - REGISTRO FONDIARIO**

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della L.R. n. 24/5.3.1985, per ogni permesso di costruire rilasciato ai sensi della sopracitata legge, i dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere iscritti in uno specifico Registro Fondiario che riporterà pure gli estremi della registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di "non edificazione" accettato dal Comune. Sarà pure conservata una planimetria catastale sulla quale risultino individuati i terreni cui si applica il vincolo di cui sopra.

## **ART. 11 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (I.E.D.)**

Ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 61/27.6.1985 si attribuisce ad ogni abitante 150 mc di volume edificabile calcolato come indicato al precedente art. 5 punto 4, che ai soli fini del calcolo degli standard corrispondono a 33 mq di Su.

Le aree cedute al Comune per soddisfare la dotazione di spazi pubblici negli Interventi Edilizi Diretti fanno parte della superficie fondiaria, e di essi va tenuto conto anche nel caso di interventi successivi sulla stessa superficie fondiaria.

Si precisa che per parcheggio pubblico (P) si intende un'area opportunamente attrezzata e destinata al parcheggio e alla sosta di automobili, motociclette e biciclette, che deve essere ceduta alla Pubblica Amministrazione in proprietà o in uso pubblico.

Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone ove è consentito l'Intervento Edilizio Diretto, salvo diversa specificazione definita per singole zone, sono di seguito riportate:

### **1) Insediamenti industriali e artigianali**

Sup = superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- parcheggi pubblici 5% della Superficie fondiaria

Sus = aree per opere di urbanizzazione secondaria:

- verde pubblico 5% della Superficie fondiaria

Il Comune può consentire la riduzione al 2% mediante convenzione in cui ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

### **2) Insediamenti commerciali e direzionali**

Ssp = superficie per spazi pubblici 80% della superficie utile (Su)  
di cui almeno la metà destinata a parcheggi

Vanno altresì rispettate, quando più restrittive, le norme dell'art.13 della L.R. n. 37/9.8.1999.

### **3) Insediamenti misti**

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

## **ART. 12 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)**

Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a P.U.A., salvo diversa specificazione definita per singole zone, sono di seguito riportate:

### **1) Insediamenti residenziali**

a) Sup = superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- strade come da progetto

- aree a verde 5,00 mq/ab

- parcheggi 3,50 mq/ab

Totale a) 8,50 mq/ab

b) Sus = superficie per opere di urbanizzazione secondaria:

- aree per l'istruzione 4,50 mq/ab

- aree per attrezzature di interesse collettivo, di cui  
mq 1,5 (con un minimo per le aree di nuova espansione di  
mq. 5000) per chiese e servizi religiosi 4,50 mq/ab

- aree a verde pubblico 15,00 mq/ab

Totale b) 24,00 mq/ab

Totale a + b 32,50 mq/ab

Per le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare nelle zone C: 3mq/ab, in aggiunta alle dotazioni minime sopra descritte.

Ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004 si attribuisce ad ogni abitante 150 mc di volume residenziale lordo calcolato come indicato al precedente art. 5 punto 4, che ai soli fini del calcolo degli standard corrisponde a 33 mq di Su.

## **2) Insediamenti industriali e artigianali**

a) Sup = superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- strade come da progetto
- parcheggi pubblici 10% della Superficie Territoriale

b) Sus = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: 10% della Superficie Territoriale

Il Comune può consentire la riduzione al 4% mediante convenzione in cui ottiene il corrispettivo in denaro per le riduzioni delle superfici.

## **3) Insediamenti commerciali e direzionali**

Ssp = superficie per spazi pubblici 100% della superficie lorda di pavimento (ai sensi art. 31 L.R. 11/2004)  
di cui almeno la metà destinata a parcheggi

Vanno altresì rispettate, quando più restrittive, le norme vigenti in materia, in particolare la L.R. 15/2004.

## **4) Insediamenti turistici**

Ssp = superficie per spazi pubblici mq. 15 ogni 100 mc oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto (ai sensi art. 31 L.R. 11/04)

## **5) Insediamenti misti**

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

Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2 dell'art 32 L.R. 11/04 (ai sensi art. 32 L.R. 11/04).

Negli interventi soggetti a Piani di Recupero la dotazione minima di spazi pubblici è definita o in sede di normativa specifica di zona oppure nelle apposite schede di progetto allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Negli interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo la dotazione minima di spazi pubblici eventualmente indicata nelle schede progettuali allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione deve essere rispettata anche se superiore al minimo di legge.

## **ART. 13 - MODALITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI**

Ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/27.6.1985 le dotazioni di spazi pubblici sono assicurati mediante cessione di aree o vincoli di destinazione sia di aree pubbliche che di aree private ad uso pubblico. In via alternativa per gli insediamenti turistici, commerciali e direzionali i rapporti relativi ai parcheggi, possono essere conseguiti, nei limiti del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private, da trasciversi nei pubblici registri immobiliari. Le dotazioni definite dall'articolo 11 per gli Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.), salvo i limiti previsti da contrarie disposizioni di legge, sono interamente conseguibili mediante vincolo di destinazione di aree private.

E' facoltà dell'Amministrazione di convenire la monetizzazione delle aree relative ad opere di urbanizzazione secondaria in tutti i casi in cui la loro estensione non raggiunga i 1000 mq.

## **ART. 14 - PARCHEGGI PRIVATI (Pp)**

Ai sensi dell'art. 2 della L.N. n. 122/24.31989, nel caso di intervento di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, è necessario predisporre parcheggi privati (Pp), da realizzarsi all'interno delle costruzioni

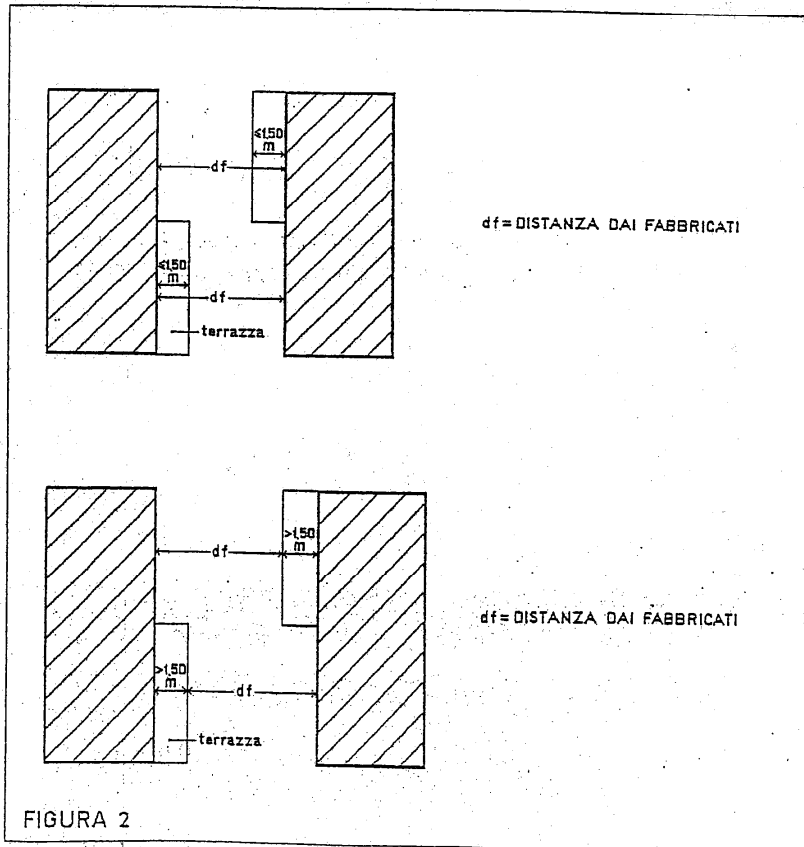
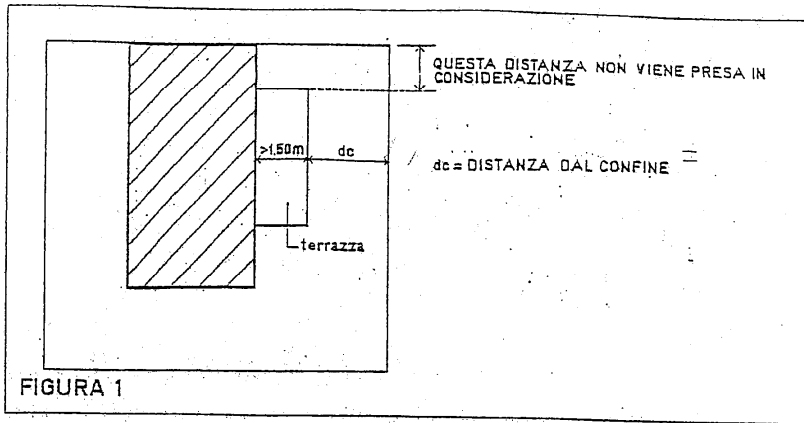
(autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto, oppure in aree attigue non facenti parte del lotto purchè siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

Le quantità da rispettarsi sono così definite:

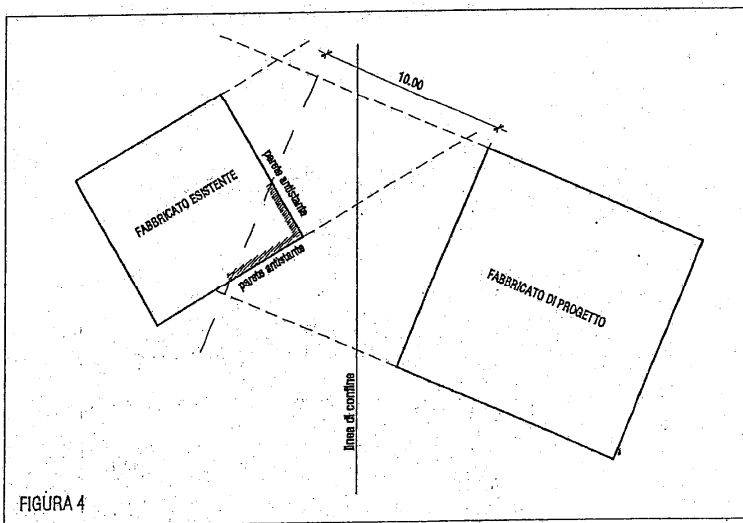
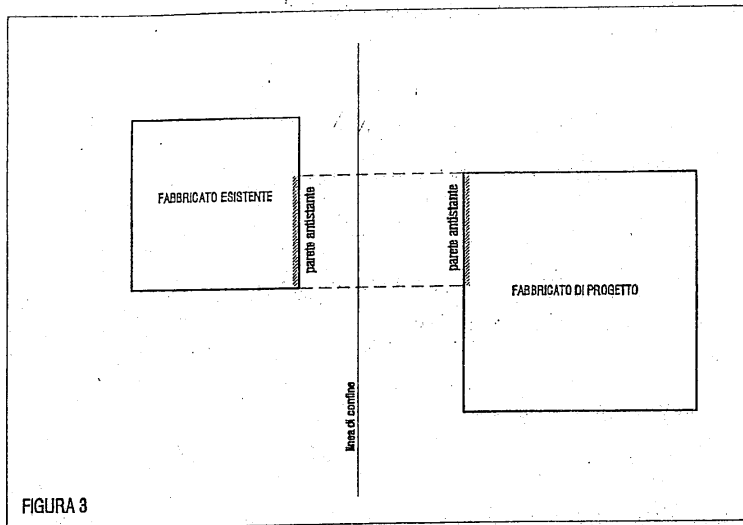
- a) per fabbricati residenziali, un posto auto per ciascun alloggio e comunque non meno di mq 1,00 per ogni 10 mc di volume; per gli edifici posti in zona B e C/1, ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 61/27.6.1985, la dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.
- b) per attività artigianali, industriali, commerciali, magazzini e simili, teatri, cinematografi, ristoranti e simili, per attività direzionali e simili, mq 10 per ogni 100mq (o frazione di 100 mq) di Su;
- c) per attività alberghiere, sanitarie e simili; un posto macchina ogni camera e comunque non meno di 10 mq ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Su.

Nelle aree suddette oltre al posto macchina è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio.

Le aree destinate ai parcheggi privati - interne od esterne, coperte o scoperte - devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso.







## CAPO III - DEFINIZIONE DELLE ATTIVITA' COSTRUTTIVE

### ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE ATTIVITA' COSTRUTTIVE

Le attività costruttive possibili all'interno delle aree destinate all'edificazione sono articolate nelle seguenti categorie:

#### 1) Nuova costruzione (NC)

Per nuova costruzione s'intende una costruzione interamente nuova.

#### 2) Ricostruzione (R)

Per ricostruzione s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un nuovo fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso permesso di costruire.

#### 3) Ampliamento (A)

Per ampliamento s'intende il complesso di lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggior volume edilizio. Il volume aggiuntivo deve essere in aderenza al volume esistente e deve rispettare tutti gli indici di zona.

#### 4) Sopraelevazione (S)

Per sopraelevazione s'intende un ampliamento dell'edificio esistente in senso verticale, che non comporti aumenti della superficie coperta (Sc). La sopraelevazione deve rispettare gli indici di zona escluse le distanze dai confini che devono comunque rispettare il Codice Civile.

#### 5) Manutenzione ordinaria (MO)

Per interventi di manutenzione ordinaria si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

#### 6) Manutenzione straordinaria (MS)

Per interventi di manutenzione straordinaria si intendono "le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso", art. 31 L.N. n. 457/5.8.1978. Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengano effettuate allo scopo di assicurare la stabilità o la migliore funzionalità dell'edificio e ove non comportino alcuna modifica od alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti. La realizzazione e la integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini o simili) si considerano opere di manutenzione straordinaria. Questi interventi possono anche comportare, se adeguatamente motivati, modesti incrementi per volumi tecnici.

#### 7) Restauro e risanamento conservativo (RC)

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono, conformemente a quanto previsto dall'art. 31 lettera c) della L.N. n. 457/5.8.1978, le operazioni rivolte a recuperare e/o a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali operazioni comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di alcuni elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e modifiche, avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio.

Tali elementi superfetativi possono essere:

- aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- aggiunte o modificazione pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonchè alteranti la composizione degli edifici o i rapporti tra edifici e spazi liberi sia pubblici che privati.

Si precisa inoltre che per:

**consolidamento** devono intendersi quelle operazioni che tendono ad assicurare la stabilità delle strutture dell'edificio conservando il sistema statico dell'organismo e consentendone la sopravvivenza senza alterare le strutture originarie stesse. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, la posa di tiranti, i rimpelli di muratura, le contraffortature ed in genere le operazioni che rafforzano elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione;

**ripristino** devono intendersi le operazioni di eliminazione delle superfetazioni recenti e spurie finalizzate ad una rilettura dell'antico organismo secondo lo schema originario;

**rinnovo** devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale che deve essere limitata all'indispensabile per le parti realmente deteriorate che necessitano di sostituzione; la seconda di ordine funzionale finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi. Tali inserimenti dovranno peraltro essere previsti con la minima indispensabile compromissione delle murature. Negli inserimenti non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.). Si richiede pertanto che nel progetto sia specificato l'andamento delle condutture e la soluzione adottata per la posa dei servizi via cavo (elettrici, telefonici, ecc.).

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche:

- le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio;
- brani o reperti di antiche vestigia pertinenti a fasi storiche dell'impianto urbano.

In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previsti due gradi di restauro e risanamento conservativo, e precisamente:

#### a) Restauro grado 1 (RC/1)

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive, nonchè degli elementi decorativi;
- l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico.

L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura;

- il ripristino o l'apertura di nuovi fori è consentito e/o prescritto quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi con documentazione iconografica; i fori-vetrina per attività commerciali dovranno essere dimensionati nel rispetto della posizione, della forma, dei materiali delle aperture originarie;
- si ritiene ammissibile la suddivisione dell'edificio in più unità immobiliari, qualora non vengano suddivisi od interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettoni dipinti.

#### b) Restauro grado 2 (RC/2)

In aggiunta a quanto disposto per il RC/1 sono ammesse le opere di restauro che potranno giungere, per destinazioni d'uso compatibili con quella originaria, a interventi che, senza compromettere gli elementi e i sistemi da assoggettare alla conservazione, prevedano:

- adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi verticali;
- adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi orizzontali, anche con collegamenti e suddivisioni di unità immobiliari originarie;

- adeguamenti delle quote delle strutture orizzontali dei piani specialistici degli edifici, anche se già utilizzati per funzione residenziale quali i piani ammezzati, nobili o ultimi piani, purchè ciò non comporti pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alla modifica.

### **8) Restauro scientifico (RS)**

Per interventi di restauro scientifico si intendono quelli volti a mantenere in efficienza, a facilitare la lettura ed a trasmettere integralmente al futuro l'opera architettonica od edilizia nel contesto in cui si trova.

Ogni intervento deve avvenire con i criteri e i metodi del restauro scientifico espressi dalla "Carta del restauro 1972" e dalla "Carta di Venezia".

La possibilità di nuova utilizzazione degli edifici vincolati a questo tipo di intervento dovrà essere attentamente vagliata allo scopo di assicurare la conservazione degli stessi, escludendo quelle utilizzazioni che risultino incompatibili con i preminenti interessi storico-artistici.

Pertanto i lavori di adattamento dovranno essere limitati al minimo, conservando scrupolosamente le forme esterne ed evitando alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo spaziale e costruttivo ed alle sequenze dei percorsi interni. Dovranno altresì essere conservati tutti gli elementi scultorei, decorativi e pittorici esistenti che fanno parte integrante dell'organismo edilizio.

Analoghi criteri andranno applicati agli spazi esterni costituenti pertinenza degli edifici od entità autonoma, con particolare riguardo alle opere scultoree, murarie ed alle singolarità vegetali e naturali.

Sono ammessi interventi di consolidamento, di ripristino e di recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e quindi degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi e scultorei. Sono ammessi inserimenti di elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso purchè non comportino compromissioni strutturali o spaziali o degrado edilizio. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici, intasamenti degli spazi distributivi o modifiche delle falde di copertura.

### **9) Ristrutturazione edilizia (RE)**

Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono, conformemente a quanto previsto all'art. 31 lettera d) della L.N. n. 457/1978, quelle operazioni che, pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni dell'organismo edilizio esistente aventi più significativa caratterizzazione e valore sotto i profili storico-architettonico, artistico-culturale e ambientale, sono rivolte a trasformare gli organismi edilizi "mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente".

E' prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superflui intesi come:

- aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonchè alteranti i rapporti tra edifici e spazi liberi sia pubblici che privati.

Fra gli elementi da sottoporre a ristrutturazione edilizia sono incluse anche:

- le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio;
- brani o reperti di antiche vestigia pertinenti a fasi storiche dell'impianto urbano.

In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previsti due gradi di ristrutturazione edilizia, e precisamente:

#### **a) Ristrutturazione edilizia grado 1 (RE/1)**

Fatte salve le premesse generali sono ammessi:

- interventi di risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con leggere modifiche alle quote d'imposta purchè non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno;
- interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;

- interventi di risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
- interventi sulla forometria, con conservazione di quella originaria, adeguamenti delle aperture in contrasto, eventualmente apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari, rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico-ambientale.

E' comunque escluso lo svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno.

#### b) Ristrutturazione edilizia grado 2 (RE/2)

In aggiunta a quanto disposto per la RE/1 sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo la volumetria esistente, salvo per gli aumenti ammessi, gli allineamenti ed i caratteri formali ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- riproposizione delle forature rispettando i moduli di partitura e le dimensioni tradizionali, caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale;
- la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale. Dagli interventi ammessi è comunque esclusa la demolizione completa dell'edificio.

#### **10) Sostituzione edilizia (SE)**

Per sostituzione edilizia si intende l'operazione attraverso la quale le unità edilizie esistenti possono essere sostituite con altre diverse al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente, con il mantenimento dell'attuale configurazione dei lotti e della rete stradale.

L'intervento ammesso è costituito dalla demolizione con ricostruzione, mantenendo l'altezza massima esistente e il volume esistente; normalmente l'edificio deve essere ricostruito sullo stesso sedime, tuttavia sono ammessi limitati spostamenti qualora ciò sia reso necessario per liberare l'intorno del fabbricato di interesse storico-ambientale vincolato. L'eventuale spostamento dovrà avvenire possibilmente nel retro del fabbricato principale.

Negli interventi di sostituzione edilizia (SE) è ammessa la deroga delle distanze tra edifici e dai confini di cui al D.M. 1444/2.4.1968, previa costituzione di servitù tra le proprietà confinanti.

#### **11) Ristrutturazione urbanistica (RU)**

Per interventi di ristrutturazione urbanistica si intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; gli interventi sono subordinati alla formazione di un piano di intervento urbanistico preventivo.

#### **12) Demolizione e restituzione di area libera (D)**

Gli interventi di demolizione riguardano edifici o parti di edifici, indicati specificamente nelle tavole di P.R.G., non congruenti con la struttura edilizia storica o con la struttura urbanistica dei centri urbani. In questo tipo di intervento la demolizione delle strutture edilizie deve ripristinare le aree libere sulle quali insistono gli edifici. In tali edifici, in attesa della demolizione, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **ART. 16 - DEMOLIZIONE DI EDIFICI**

In tutti i casi in cui il volume consentito per le nuove costruzioni è in rapporto e fa riferimento al volume delle costruzioni preesistenti, dovrà essere presentata da parte di un tecnico abilitato la certificazione della effettiva consistenza volumetrica degli edifici che si intende demolire.

### **ART. 17 - DEFINIZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE**

Quando nelle presenti Norme si richiama il concetto di "edifici esistenti" si intende quelli esistenti alla data di adozione del P.R.G..

L'edificio si definisce esistente quando è presente la muratura perimetrale anche se parzialmente crollata. Il numero dei piani ricostruibili è dato dagli elementi ancora esistenti che consentano di desumere l'esistenza del

/dei piani stessi. Per gli edifici esistenti con un solo piano l'altezza massima è data dall'elemento più alto esistente. Documenti agli atti del Comune possono comprovare situazioni diverse.



## **TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

#### **ART. 18 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il P.R.G. si attua a mezzo di strumenti attuativi che devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti Norme, oltre che le modalità previste dalla L.R. n. 61/27.6.1985 e dalle successive modifiche e integrazioni.

Gli strumenti attuativi si distinguono in Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) ed Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.).

In tutte le zone individuate nelle tavole di Piano con il contorno che indica le zone sottoposte a Piano Urbanistico Attuativo, nonché in tutte le altre zone per le quali, anche successivamente all'adozione del Piano, ricorrendone i presupposti di legge, il Comune delibera o richiama la formazione e approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, il Piano Regolatore Generale si attua esclusivamente a mezzo di Piano Particolareggiato, P.E.E.P., P.I.P., Piano di Lottizzazione Convenzionata, Piano di Recupero. In mancanza di detti strumenti, valgono le prescrizioni di cui all' art. 96 delle presenti Norme.

In tutte le altre zone edificabili, la realizzazione di edifici e di opere di urbanizzazione avviene mediante il rilascio di singoli permessi di costruire nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

#### **ART. 19 - STRALCIATO**

#### **ART. 20 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)**

E' uno strumento di attuazione che si applica obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale indicate nelle tavole di Piano e che richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e il progetto per l'intervento edilizio diretto.

Il Piano Urbanistico Attuativo può essere predisposto dal Comune o dai privati alle condizioni di cui ai successivi artt. 23, 24, 25 e 26 delle presenti Norme.

I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica sono:

- a) **Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.)**, di cui all'art. 13 della L.N. n. 1150/17.8.1942 e all'art. 12 della L.R. n. 61/27.6.1985 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) **Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)**, di cui alla L.N. n. 167/18.4.1962 e all'art. 13 della L.R. n. 61/27.6.1985 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) **Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)**, di cui all'art. 27 della L.N. n. 865/22.10.1971 e all'art. 14 della L.R. n. 61/27.6.1985 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) **Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.i.pu.)**, di cui all'art. 28 della L.N. n. 457/1.8.1978 e art. 15 L.R. n. 61/27.6.1985 e successive modifiche ed integrazioni.

I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata sono:

- e) **Piani di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.)**, di cui all'art. 28 della L.N. n. 457/5.8.1978, e all'art. 15 della L.R. n. 61/27.6.1985 e successive modifiche ed integrazioni;
- f) **Piani di Lottizzazione convenzionata (P. di L.)**, i piani di lottizzazione possono essere disposti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della L.N. n. 765/6.8.1967 e dell'art. 16 L.R. n. 61/27.6.1985 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **ART. 21 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)**

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il Piano Urbanistico Attuativo l'attività edilizia è regolata dall'Intervento Edilizio Diretto.

Esso può essere eseguito previo rilascio di permesso di costruire (art. 10 del D.P.R. 380/01) o presentazione di denuncia di inizio attività (D.I.A. art. 22 del D.P.R. 380/01)

Nelle zone dove è prescritto il Piano Urbanistico Attuativo, l'Intervento Edilizio Diretto si applica successivamente a questo.

L'Intervento Edilizio Diretto può essere attuato dagli operatori pubblici - Comune incluso - e privati alle condizioni previste dalle presenti Norme, o a quelle speciali previste da apposite leggi per gli operatori pubblici.

**ART. 22 - STRALCIATO**

## **CAPO II - MODALITA' DI INTERVENTO CON IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A)**

### **ART. 23 - PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO (P.P.E.)**

E' lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee; la sua delimitazione è prevista dal P.R.G..

Il Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) è formato da tutti gli elaborati previsti dall'art. 12 della L.R. n. 61/27.6.1985 e sue modifiche ed integrazioni.

Oltre a quanto previsto dall'art. 12 citato devono essere indicati:

- a) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento, qualora previste;
- b) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del P.P.E. per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade e insediamenti e gli oneri di urbanizzazione.

### **ART. 24 - ALTRI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI COMUNALI E PIANI DI RECUPERO (P.E.E.P., P.I.P., P.R.i.pu, P.R.i.pr.)**

Gli altri Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa comunale (P.E.E.P. e P.I.P.), di cui all'art. 20 punti b) e c) delle presenti Norme, devono indicare tutti gli elementi previsti per il P.P.E. dall'art. 12 della L.R. n. 61/27.6.1985, oltre a rispettare i caratteri e i contenuti di cui alle relative leggi.

I Piani di Recupero di iniziativa comunale (P.R.i.pu.), o privata (P.R.i.pr.), di cui all'art. 20 punti d) ed e) delle presenti Norme, sono formati da tutti gli elementi richiesti dagli artt. 15 e 12 della L.R. n. 61/27.6.1985 e successive modifiche e integrazioni.

### **ART. 25 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P. di L.)**

Nelle zone in cui il P.R.G. prevede il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, la proprietà elabora Piani di Lottizzazione Convenzionata (P. di L.) per una superficie non inferiore alla dimensione del comparto indicato dalle planimetrie del P.R.G.

Il P. di L. deve contenere tutti gli elaborati previsti dagli artt. 16 e 12 della L.R. n. 61/27.6.1985 e successive modifiche ed integrazioni con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Lo stralcio del P.R.G., con l'individuazione delle aree interessate dal P. di L., deve essere esteso anche alle zone adiacenti in modo che risultino chiare le connessioni con le altre parti del territorio.
- La relazione illustrativa, oltre a contenere le informazioni di cui all'art. 12 punto 6 della L.R. n. 61/27.6.1985, deve contenere i calcoli che quantifichino l'entità dell'insediamento; i calcoli devono indicare la superficie totale del terreno, la percentuale di spazi pubblici, il rapporto di copertura, l'indice di fabbricabilità, calcolati questi due ultimi per l'intera superficie della lottizzazione e per i singoli lotti.

Sarà facoltà del Dirigente di chiedere che il progetto sia integrato con schemi planimetrici dei tipi edilizi previsti e con tutte le altre previsioni od elaborati ritenuti necessari in funzione di particolari caratteristiche del progetto stesso.

Costituisce parte integrante del P. di L. la Convenzione di cui al successivo art. 26.

### **ART. 26 - CONVENZIONI NEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

L'approvazione dei P. di L. e dei P.R.i.pr. è subordinata alla stipula di una Convenzione tra le Proprietà interessate e il Comune.

Nei P. di L. e nei P.R.i.pr. la convenzione deve contenere tutti gli elementi indicati nell'art. 63 della L.R. n. 61/27.6.1985. Oltre a quanto previsto dall'art. 63, la convenzione deve contenere:

- a) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le Proprietà che eventualmente concorrano a presentare il P. di L. o il P.R.i.pr.;

- d) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla Convenzione;
- g) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e l'eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro cinque anni dall'approvazione della Convenzione da parte degli organi competenti; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P. di L. approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- h) i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal P. di L., anche suddivisi per fasi, di cui all'art. 63 punto 4 della L.R. n. 61/27.6.1985, non possono essere superiori a dieci anni dall'approvazione della Convenzione da parte degli organi competenti; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P. di L. approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- l) l'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione d'uso degli edifici e costruzioni senza nuova concessione comunale;

La Convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

**ART. 27 - STRALCIATO**

### **CAPO III - MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

#### **ART. 28 - PERMESSO DI COSTRUIRE**

Nelle zone dove è prescritto Il Piano Urbanistico Attuativo, il permesso di costruire è subordinato all'approvazione definitiva dei piani di cui al Titolo II Capo II delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. In dette zone il Permesso di costruire è subordinato alle condizioni previste dalle Convenzioni di cui all'art. 23, punto b), richiamate dall'art. 25, nonché alle prescrizioni per le Convenzioni di cui all'art. 26 delle presenti Norme.

Nelle zone dove è previsto l'Intervento Edilizio Diretto, il Permesso di costruire è regolato dalla L.R. 61/85 e successive modificazioni e integrazioni e nel caso di edilizia convenzionata è subordinata alla stipula di una Convenzione o di un Atto d'obbligo unilaterale fra Comune e Proprietà.

Presupposti per il rilascio del Permesso di costruire ad edificare sono:

- a) l'inclusione dell'area dell'intervento nel Programma Pluriennale di Attuazione, qualora sia stato predisposto dall'Amministrazione Comunale, salvo che si tratti degli interventi di cui all'art. 88 della L.R. 61/85 e successive modificazioni e integrazioni;
- b) l'esecutività del Piano Urbanistico Attuativo nelle zone in cui il rilascio del Permesso di costruire è subordinato dal P.R.G. alla preventiva approvazione di esso;
- c) la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede il Permesso di costruire;
- d) il rispetto di tutte le norme vigenti con particolare riferimento alla normativa vigente sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- e) il rispetto delle norme contenute nella Legge n. 122/24.3.1989.

Il Permesso di costruire ad edificare comporta l'obbligo da parte del concessionario:

- a) a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione secondo le norme di legge;
- b) a versare al Comune il corrispettivo del Permesso di costruire con le modalità dell'art. 34 seguente;
- c) a rispettare le previsioni del progetto oggetto del Permesso di costruire in conformità alle norme, ai parametri, agli indici edilizi e urbanistici prescritti dal P.R.G. e dall'eventuale piano di intervento preventivo obbligatorio;
- d) a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità dal Permesso di costruire

I casi in cui uno o più degli impegni sopracitati non sono obbligatori, sono quelli indicati nell'art. 88 della L.R. 61/85.

Il Permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente al proprietario, superficiario e usuario dell'immobile o avente titolo con le modalità, la procedura e gli effetti di cui agli art. 31 e 32 della L.N. n. 1150/17.8.1942 e successive modifiche e integrazioni, in osservanza delle previsioni e prescrizioni del presente P.R.G. e del Regolamento Edilizio.

Il Permesso di costruire non può essere annullato senza grave e documentata motivazione; deve essere rimosso quando l'esecuzione dell'opera diventa impossibile nel corso dei lavori, per circostanze sopravvenute, come in via esemplificativa in caso di demolizione parziale o totale in corso d'opera dell'edificio da restaurare o risanare; deve essere volturato in caso di mutamento del concessionario.

Il Permesso di costruire può essere annullato d'ufficio per violazione di prescrizioni sostanziali contenute nelle leggi urbanistiche, nel P.R.G. e nel Regolamento Edilizio.

La Convenzione o l'Atto d'obbligo, nei casi in cui sono prescritti, sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese del Concessionario prima del rilascio del Permesso di costruire, salvo l'intervento sostitutivo del Comune.

#### **ART. 29 - CONVENZIONI PER L'EDILIZIA ABITATIVA**

Nei casi di edilizia residenziale abitativa di cui agli artt. 40, 41 e 42 delle presenti Norme, quando non sia richiesto obbligatoriamente il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi o del canone d'affitto, il

Concessionario può stipulare in ogni caso una Convenzione ai sensi dell'art. 87 della L.R. 61/85, al fine di ridurre il corrispettivo del Permesso di costruire al solo contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

**ART. 30 - TERMINI DI DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

I termini di validità del Permesso di costruire per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, come pure i casi in cui sono consentiti termini più lunghi per l'ultimazione dei lavori, sono quelli indicati nell' art. 78 della L.R. 61/85 e successive modificazioni e integrazioni.

**ART. 31 - EDIFICABILITA' AI FINI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Area edificabile è quella dotata delle opere di urbanizzazione primaria e cioè delle opere indicate all'art. 4 punto 3).

La sola previsione di P.R.G. o di Piani Urbanistici Attuativi di cui agli artt. 23, 24 e 25 delle presenti Norme e l'inserimento nel Programma Pluriennale di Attuazione non conferisce dunque la possibilità edificatoria ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che gli edificanti non si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, secondo la legislazione e i regolamenti vigenti.

**ART. 32 - DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'**

La legislazione statale e regionale disciplina gli interventi edilizi assoggettati a denuncia inizio attività (D.I.A.)

## **CAPO IV - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

### **ART. 33 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle indicate rispettivamente ai punti 3) e 4) dell'art. 4 delle presenti Norme.

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare un'area ai pubblici servizi.

### **ART. 34 – STRALCIATO**

## **CAPO V - NORME GENERALI**

### **ART. 35 - DESTINAZIONE D'USO**

Per destinazione d'uso si intende la funzione urbanistico-economica rilevante assegnata ad un bene (edificio, opera od area) sia dagli strumenti urbanistici sia dagli atti concessori.

Per uso si intende l'utilizzazione di fatto del bene da parte del titolare senza che questa assuma rilevanza giuridicamente apprezzabile sia sotto il profilo urbanistico sia sotto quello economico.

Il Piano determina le destinazioni d'uso degli edifici in una determinata zona. Può assegnare le destinazioni d'uso anche per porzioni di edificio.

Le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati devono essere indicate nei progetti di intervento edilizio diretto, come in quelli di intervento urbanistico preventivo.

### **ART. 36 – STRALCIATO**

### **ART. 37 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE**

I progetti presentati per la richiesta di Permesso di costruire dovranno essere accompagnati da una planimetria dell'area con il rilievo delle alberature esistenti. I progetti dovranno rispettare le piante d'alto fusto esistenti avendo cura di non offenderne gli apparati radicali. Ogni progetto per il Permesso di costruire dovrà comprendere il progetto dettagliato della sistemazione esterna dell'area scoperta con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivato e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.). Nelle zone per insediamenti prevalentemente residenziali e nelle zone pubbliche e di interesse generale dovranno essere posti a dimora nuovi alberi nella misura minima di 1 per 100 mq di Sf.

## **TITOLO III PREVISIONI DI P.R.G.**

### **CAPO I - DIVISIONE IN ZONE**

#### **ART. 38 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il territorio comunale è suddiviso in zone a carattere specificamente urbanistico, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G..

#### **ART. 39 - DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE URBANISTICO**

Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrati, il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche, come risulta dalle tavole 13.1.1-2 in scala 1:5.000 e dalle tavole n. 13.3.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 in scala 1:2.000, sulle quali si applicano in generale le presenti norme e in particolare le norme precisate agli articoli successivi.

Le zone urbanistiche sono così classificate:

##### **1. Zone per insediamenti a prevalenza residenziale**

- a) zone degli insediamenti storici A (A1)
- b) zone prevalentemente residenziali di completamento B (B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B0 e Ba)
- c) zone residenziali di progetto C (C1, C1.1, C2.1, C2.2, C2.3, C2a)
- d) zone a verde privato
- e) zone a parchi e giardini di non comune bellezza

##### **2. Zone produttive**

- a) zone industriali D1 (D1.1, D1.1a, D1.2)
- b) zone artigianali e per la piccola industria D1.3, D1.3a
- c) zone industriali di completamento (D2)
- e) zone alberghiere D3
- f) zone per autotrasportatori e per depositi di materiali all'aperto D5
- g) zone per le medie e grandi strutture di vendita D6 (D6.1, D6.2, Medie strutture di vendita in zone con altra destinazione)
- h) Edifici industriali, artigianali e commerciali esistenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano.
- i) Edifici industriali o artigianali, commerciali e alberghieri esistenti ex L.R. 11/5.3.1987
- m) zone agricole E2 (E2.1, E2.2, E2.3, E2.4)
- n) zone agricole E3 (E3.1, E3.2)

##### **3. Zone di uso pubblico e di interesse generale**

- a) zone per servizi di quartiere F1 (F1a, F1b, F1c, F1d)
- b) zone per servizi urbani F2 (F2a, F2b, F2c, F2d)

##### **4. Zone per la viabilità e le ferrovie**



## **CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

### **ART. 40 - ZONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI A**

Sono le zone omogenee tipo A di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444/2.4.1968 e comprendono i centri storici, quello principale del capoluogo e quelli minori del territorio comunale.

Per quanto riguarda il Centro Storico di Mirano, perimetrato con apposita simbologia nelle tavole di Piano, valgono le prescrizioni e le Norme del relativo strumento urbanistico.

Nelle tavole di Piano è individuata la zona classificata con il simbolo A1 che riguarda il Centro Storico di Scaltenigo, perimetrato con apposito simbolo, che per la sua struttura urbanistica e per la qualità del tessuto edilizio è meritevole di salvaguardia.

I parchi e i giardini storici e gli edifici in essi compresi sono equiparati, per quanto riguarda le destinazioni d'uso, alle zone A1. Per gli edifici indicati con apposita numerazione, ai sensi dell'art.32 delle NTA del PALAV, oltre a quanto indicato al comma precedente, valgono le seguenti destinazioni d'uso:

- d) – PR edifici a prevalente destinazione residenziale;
- e) – CT edifici a destinazione commerciale (di vicinato), direzionale, ricettivo-alberghiero.

Sono fatte salve le diverse destinazioni previste dai progetti-norma individuati in planimetria la cui scheda è allegata alle NTA (allegato D)

#### **1. Zone degli insediamenti storici A1**

Comprendono le zone edificate dei centri minori che hanno conservato, almeno in parte, i caratteri originali dell'insediamento.

All'interno di queste zone è sempre consentita la destinazione residenziale.

La destinazione commerciale, per i soli esercizi di vicinato, è consentita ai piani terra degli edifici di scarso o nullo valore storico-artistico o storico-ambientale. Negli edifici di valore storico-artistico o storico-ambientale è consentito il mantenimento delle attività commerciali esistenti, mentre l'insediamento di nuove attività è subordinato al mantenimento dei caratteri dell'edificio, e in particolare delle forature delle facciate, in relazione al grado di protezione assegnato.

Sono ammesse attività ricettive e terziarie di servizio purchè compatibili con il grado di tutela dell'edificio e purchè siano reperiti gli standard di legge.

Sugli edifici di valore storico-artistico e storico-ambientale sono ammessi i seguenti interventi:

- la classe di intervento individuata con apposita simbologia nelle tavole di Piano;
- la demolizione e ricostruzione delle superfetazioni e degli annessi precari condonati, con il volume esistente, ma riorganizzato in modo da migliorare la qualità dello spazio di pertinenza dell'edificio vincolato e il decoro dello spazio pubblico;
- la riorganizzazione delle pertinenze nel rispetto di tutti gli elementi storici esistenti (muri di cinta, barchi, capitelli, statue, pozzi, ecc.), e utilizzando materiali coerenti con quelli utilizzati negli edifici storici circostanti anche per le eventuali nuove pavimentazioni sia private che pubbliche o di uso pubblico, e delle alberature ed altri elementi vegetazionali importanti eventualmente esistenti.

Sugli edifici privi di valore storico-artistico o storico-ambientale, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi i seguenti interventi:

- la ristrutturazione della volumetria esistente fatta salva, sul retro degli edifici facenti parte di una cortina stradale, la possibilità di demolire e ricostruire, anche in modo diverso, volumi accessori e annessi precari condonati al fine di migliorare la distribuzione interna e di adeguare gli impianti tecnici e/o igienico-sanitari degli edifici medesimi. Il riassetto di tale volumetria dovrà rispettare le distanze da edifici e confini previste dal Codice Civile.
- la riorganizzazione o la nuova organizzazione (in caso di demolizione e ricostruzione) delle pertinenze utilizzando materiali coerenti con quelli utilizzati negli edifici storici circostanti anche per le eventuali nuove pavimentazioni sia private che pubbliche o di uso pubblico, e mantenendo le alberature ed altri elementi vegetazionali importanti eventualmente esistenti.

Al fine di una migliore organizzazione funzionale dell'area, è consentita la demolizione e ricostruzione di edifici privi di valore, attraverso la preventiva redazione di un P.di R., che preveda la diversa organizzazione planimetrica e altimetrica della volumetria esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,65
b) Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza	<b>Dc</b>	5,00 m
c) Distanza minima tra fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
d) Distanza minima dai fili stradali non inferiore a quella esistente, se ci sono allineamenti stradali con gli edifici adiacenti riconoscibili e ben definiti; quella degli allineamenti obbligati eventualmente indicati nelle tavole di Piano; in ogni altro caso	<b>Ds</b>	5,00 m
e) Altezza massima: quella degli edifici storici circostanti e in ogni caso mai superiore a	<b>H</b>	10,50 m

#### **ART. 41 - ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B**

Sono zone a prevalenza residenziale, che non presentano particolari valori storico-ambientali da salvaguardare. All'interno di queste zone è consentito il completamento del tessuto edilizio attraverso la costruzione di nuovi edifici.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza;
- attrezzature culturali, ricreative e socio-sanitarie;
- commercio, per i soli esercizi di vicinato, nel rispetto dei criteri individuati con apposito provvedimento dall'Amministrazione Comunale;
- uffici pubblici, uffici privati e studi professionali;
- attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, o comunque incompatibili con la residenza;
- attività produttive che siano compatibili, per generazione di flussi di traffico, per assenza di rumori, esalazioni di fumi, odori, ecc., con la residenza;
- attrezzature alberghiere con non più di 40 posti letto.
- teatri e cinematografi;
- servizi sanitari e ambulatoriali;
- attività associative, culturali, ricreative e assistenziali;
- autorimesse;
- case di riposo.

Nelle nuove costruzioni e in quelle esistenti, compatibilmente con il rispetto degli standards urbanistici in materia di parcheggio riferiti alle funzioni non residenziali, le attività di cui ai punti b), c), d), e) e f) devono essere inserite in un edificio di civile abitazione e inoltre le attività di cui ai punti b), c), d), e) ed f) dovranno avere complessivamente una superficie non superiore al 50% della superficie utile massima ammissibile e comunque non superiore al 50% della superficie utile complessiva oggetto della richiesta di permesso di costruire.

Le attività non residenziali dovranno essere prioritariamente inserite ai piani terra e ai primi piani degli edifici.

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

Le zone prevalentemente residenziali di completamento B si dividono agli effetti degli indici di edificabilità in B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B0 e Ba.

##### **1. Zone prevalentemente residenziali di completamento B2**

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria	<b>If</b>	1,50 mc/mq
b) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,35
c) Parcheggi privati	<b>Pp</b>	10 mq/100 mc
d) Altezza massima: due piani fuori terra e comunque mai superiore a	<b>H</b>	7,50 m
e) Distanza minima dai fili stradali:	<b>Ds</b>	5,00 m

quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di Piano

- |  |           |         |
|--|-----------|---------|
| f) Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza   | <b>Dc</b> | 5,00 m  |
| g) Distanza minima tra fabbricati  | <b>Df</b> | 10,00 m |
| h) Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati, binati, a schiera e in linea. Le eventuali costruzioni accessorie devono rispettare le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio. |           |         |

## 2. Zone prevalentemente residenziali di completamento B3

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

- |  |           |              |
|--|-----------|--------------|
| a) Indice di fabbricabilità fondiaria  | <b>If</b> | 2,00 mc/mq   |
| b) Rapporto di copertura   | <b>Rc</b> | 0,35         |
| c) Parcheggi privati   | <b>Pp</b> | 10 mq/100 mc |
| d) Altezza massima: tre piani fuori terra e comunque mai superiore a   | <b>H</b>  | 9,50 m       |
| e) Distanza minima dai fili stradali:  | <b>Ds</b> | 5,00 m       |
| quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di Piano e fatti salvi gli obblighi di cui all'art. 6 delle presenti Norme |           |              |
| f) Distanza minima dai confini:  | <b>Dc</b> | 5,00 m       |
| se gli edifici non sono costruiti in aderenza  |           |              |
| g) Distanza minima tra fabbricati  | <b>Df</b> | 10,00 m      |
| h) Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati o in linea. Le eventuali costruzioni accessorie devono rispettare le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio.                        |           |              |

## 3. Zone prevalentemente residenziali di completamento B4

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

- |  |           |              |
|--|-----------|--------------|
| a) Indice di fabbricabilità fondiaria  | <b>If</b> | 2,50 mc/mq   |
| b) Rapporto di copertura   | <b>Rc</b> | 0,35         |
| c) Parcheggi privati   | <b>Pp</b> | 10 mq/100 mc |
| d) Altezza massima: quattro piani fuori terra e comunque mai superiore a   | <b>H</b>  | 12,50 m      |
| e) Distanza minima dai fili stradali:  | <b>Ds</b> | 5,00 m       |
| quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di Piano e fatti salvi gli obblighi di cui all'art. 6 delle presenti Norme |           |              |
| f) Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza   | <b>Dc</b> | 5,00 m       |
| g) Distanza minima tra fabbricati  | <b>Df</b> | 10,00 m      |
| h) Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati o in linea. Le eventuali costruzioni accessorie devono rispettare le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio.                        |           |              |

## 4. Zone prevalentemente residenziali di completamento B5

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

- |  |           |              |
|--|-----------|--------------|
| a) Indice di fabbricabilità fondiaria  | <b>If</b> | 3,00 mc/mq   |
| b) Rapporto di copertura   | <b>Rc</b> | 0,50         |
| c) Parcheggi privati   | <b>Pp</b> | 10 mq/100 mc |
| d) Altezza massima: quattro piani fuori terra e comunque mai superiore a   | <b>H</b>  | 12,50 m      |
| e) Distanza minima dai fili stradali:  | <b>Ds</b> | 5,00 m       |
| quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di Piano e fatti salvi gli obblighi di cui all'art. 6 delle presenti Norme |           |              |
| f) Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza   | <b>Dc</b> | 5,00 m       |
| g) Distanza minima tra fabbricati  | <b>Df</b> | 10,00 m      |
| h) Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati o in linea. Le eventuali costruzioni accessorie devono rispettare le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio.                        |           |              |

Nella zona B.5/3 di Zianigo si mantiene la cubatura dello strumento attuativo precedentemente approvato.

## 5. Zone prevalentemente residenziali di completamento B6

In queste zone è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G..

Sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione.

E' consentito il recupero delle superfetazioni e degli annessi precari esistenti, purchè condati, con la riorganizzazione e il riaccorpamento di tali volumi al fine di migliorare l'organizzazione volumetrica dell'insieme e la qualità ambientale delle aree di pertinenza degli edifici esistenti.

In caso di demolizione e ricostruzione, al fine di una migliore organizzazione funzionale del lotto, è consentita una diversa organizzazione planimetrica e altimetrica della volumetria esistente (comprensiva delle superfetazioni e degli annessi precari esistenti condati) nel rispetto dei seguenti parametri:

a) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,50
b) Parcheggi privati	<b>Pp</b>	10 mq/100 mc
c) Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza	<b>Dc</b>	5,00 m
d) Distanza minima tra fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
e) Distanza minima dai fili stradali non inferiore a quella esistente, se ci sono allineamenti stradali con gli edifici adiacenti riconoscibili e ben definiti, in ogni altro caso	<b>Ds</b>	5,00 m
f) Altezza massima	<b>H</b>	non superiore al numero massimo di piani del comparto

## 6. Zone prevalentemente residenziali di completamento B7

Sono zone di completamento, dichiarate di degrado ai sensi dell'art. 27 della L.N. n.457/5.8.1978, nelle quali si interviene mediante Piani di Recupero di iniziativa privata.

In queste zone, qualora la volumetria prevista superi i 15.000 mc, dovrà essere destinato almeno il 20% della volumetria totale prevista all' Edilizia Convenzionata.

Per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse, i parametri urbanistici e gli indici edilizi valgono le seguenti prescrizioni:

### a) Zona B7.1

E' una zona a destinazione residenziale.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità territoriale	<b>It</b>	1,50 mc/mq
b) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,35
c) Parcheggi privati	<b>Pp</b>	10 mq/100 mc
d) Altezza massima tre piani fuori terra e comunque mai superiore a	<b>H</b>	9,50 m
e) Distanza minima dai fili stradali:	<b>Ds</b>	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
g) Distanza minima tra fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
h) tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati in linea e a schiera.		

Devono essere rispettati la viabilità e il verde di progetto indicati nelle tavole di Piano.

Devono essere previsti i parcheggi pubblici di standard.

### b) Zona B7.2

E' una zona a destinazione residenziale.

Gli edifici esistenti possono essere mantenuti o demoliti e ricostruiti in funzione del progetto complessivo. Resta inteso che la volumetria mantenuta è inclusa nella cubatura complessiva ammessa.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità territoriale	<b>It</b>	1,5 mc/mq
b) Altezza massima	<b>H</b>	m 9,50

c) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	- strade	<b>Sup</b>	come da progetto
	- aree a verde	<b>Sup</b>	5 mq/ab
	- parcheggi	<b>Sup</b>	3,5 mq/ab
h) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:			
	- aree a verde pubblico	<b>Sus</b>	15 mq/ab
e) parcheggi privati		<b>Pp</b>	10mq/100mc

Gli edifici devono rispettare le distanze di cui all'art. 6 delle presenti Norme.

#### c) Zona B7.3

E' una zona a destinazione residenziale.

Gli edifici esistenti possono essere mantenuti o demoliti e ricostruiti in funzione del progetto complessivo. Resta inteso che la volumetria mantenuta è inclusa nella cubatura complessiva ammessa.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità territoriale		<b>It</b>	1,5 mc/mq
b) Altezza massima		<b>H</b>	m 9,50
c) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	- strade	<b>Sup</b>	come da progetto
	- aree a verde	<b>Sup</b>	5 mq/ab
	- parcheggi	<b>Sup</b>	3,5 mq/ab
i) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:			
	- aree a verde pubblico	<b>Sus</b>	15 mq/ab

Gli edifici devono rispettare le distanze di cui all'art. 6 delle presenti Norme.

#### f) Zona B7.4

L'attuazione degli interventi previsti in quest'area deve avvenire attraverso un apposito *Piano integrato di riqualificazione urbanistica edilizia e ambientale* ai sensi della LR 23/99, ( anche in variante al PRG, con procedure previste dalla L.R. citata ). Va tenuto conto infatti, ai fini della trasformabilità dell'area, della significativa valenza di questo ambito in un contesto generale di valori storico-ambientali ( strada "monumentale" Via Miranese vincolata dal PALAV e complesso di ville storiche che si snodano lungo la stessa ), nonché dell'importanza strategica dell'area, in relazione anche del possibile nuovo assetto derivante da opere infrastrutturali di notevole importanza e impatto.

Le destinazioni d'uso ammesse sono commerciale, direzionale e residenziale.

All'interno del P.I.R.U.E.A. gli edifici esistenti possono essere mantenuti o demoliti e ricostruiti in funzione del progetto complessivo di ristrutturazione urbanistica. Resta inteso che la volumetria mantenuta è computata nella cubatura complessiva ammessa.

Nell'edificazione dovrà essere rispettata la distanza minima di 100 m dalla via Miranese.

La viabilità interna dovrà utilizzare l'attuale accesso dalla via Miranese.

Per quanto non specificato devono essere in ogni caso garantite le aree a standard, verde e parcheggi, prescritti dalla vigente normativa.

L'attrezzatura commerciale e/o direzionale è soggetta ai seguenti indici e parametri:

Volume massimo		<b>V</b>	mc 24.000
Altezza massima		<b>H</b>	m 7,50
Aree attrezzate pubbliche a parco, gioco e sport		<b>Sus</b>	mq 6.250

La residenza è soggetta ai seguenti indici e parametri:

Volume massimo residenziale		<b>V</b>	mc 7.200
Altezza massima		<b>H</b>	m 7,50
Aree a parcheggio pubblico		<b>Sup</b>	3,5 mq/ab
Aree attrezzate a parco, gioco e sport		<b>Sus</b>	15 mq/ab

Gli edifici devono rispettare le distanze di cui all'art. 6 delle presenti Norme.

L'attuazione del P.I.R.U.E.A. può essere prevista per stralci nel rispetto del disegno complessivo precedentemente definito.

#### **f) Zona B7.6**

E' una zona a destinazione residenziale

Gli edifici esistenti possono essere mantenuti o demoliti e ricostruiti in funzione del progetto complessivo. Resta inteso che la volumetria mantenuta è inclusa nella cubatura complessiva ammessa.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità territoriale		<b>It</b>	1,5 mc/mq
b) Altezza massima		<b>H</b>	m 9,50
c) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	- strade	<b>Sup</b>	come da progetto
	- aree a verde	<b>Sup</b>	5 mq/ab
	- parcheggi	<b>Sup</b>	3,5 mq/ab
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:	- aree a verde pubblico	<b>Sus</b>	15 mq/ab

Gli edifici devono rispettare le distanze di cui all'art. 6 delle presenti Norme.

Deve essere realizzato il parcheggio indicato nelle tavole di Piano oltre alla quota relativa all'urbanizzazione primaria.

#### **g) Zona B7.7**

E' un'area a destinazione residenziale nella quale è consentita la costruzione di un edificio di 1200 mc nel rispetto dell'allineamento obbligato indicato in planimetria e previa obbligatoria demolizione dell'edificio esistente indicato con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G.

Dovrà essere studiata la sistemazione degli spazi scoperti complessivi nel rispetto dell'intorno agricolo.

Dovranno essere previsti gli standard di legge per quanto riguarda i parcheggi privati e pubblici.

L'altezza massima consentita è di 7,50 m.

#### **h) Zona B7.8**

E' una zona a destinazione residenziale.

L'attività produttiva esistente deve essere trasferita in zona industriale.

Gli edifici esistenti possono essere mantenuti o demoliti e ricostruiti in funzione del progetto complessivo.

Resta inteso che la volumetria mantenuta è inclusa nella cubatura complessiva ammessa.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) cubatura massima ammessa			mc 9500
b) Altezza massima			m 9,00
c) superficie per opere di urbanizzazione primaria	-strade	Sup	come da progetto
	- aree a verde	Sup	5mq/ab
	- parcheggi	Sup	3,5 mq/ab
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	Sus		15 mq/ab

Si precisa che il terzo piano dovrà avere soffitto inclinato dove l'altezza minima sia compresa tra mt. 1,90 e mt. 2,00.

#### **i) Zona B7.9**

E' una zona a destinazione residenziale.

Gli edifici esistenti possono essere mantenuti o demoliti e ricostruiti in funzione del progetto complessivo.

Resta inteso che la volumetria mantenuta è inclusa nella cubatura complessiva ammessa.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità territoriale		<b>It</b>	2,5 mc/mq
b) Altezza massima		<b>H</b>	m 9,50
c) superficie per opere di urbanizzazione primaria	-strade	Sup	come da progetto
	- aree a verde	Sup	5mq/ab
	- parcheggi	Sup	3,5 mq/ab

### **7. Zone prevalentemente residenziali di completamento B8**

Le zone prevalentemente residenziali di completamento B8 comprendono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti edilizi residenziali ormai consolidati all'interno di aree prevalentemente agricole.

In queste zone è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso degli edifici da artigianale a residenziale. Sono esclusi da questa possibilità gli edifici disciplinati dalla L.R. 11/5.3.1987.

In queste aree sono ammessi gli interventi indicati all'art. 7, ultimo comma, della L.R. n. 24/1985.

All'interno delle zone residenziali di completamento B8 è vietata l'edificazione di annessi rustici.

Agli interventi edilizi che prevedono l'ampliamento, la demolizione con ricostruzione e la nuova edificazione si dovranno applicare gli indirizzi per la progettazione previsti dalla D.G.R. n. 986/14.3.1996, "atti di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai Comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali" ed inoltre le aree libere dall'edificazione dovranno essere sistemate a verde piantumato con specie scelte tra quelle riportate nell'allegato A) Regolamento Alberi.

Le richieste di permesso di costruire dovranno essere accompagnate da una tavola dello stato attuale, nel rispetto dell'art. 5 dell'allegato Regolamento Alberi, ed una dello stato di progetto finalizzato ad un corretto inserimento ambientale e coerente con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- mantenimento, quanto più possibile, delle piante esistenti;
- applicazione dell'indice di Riequilibrio Ecologico nella misura di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata con un minimo 3 alberi e con le modalità di cui all'art. 5 dell'Allegato Regolamento Alberi. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;
- nelle aree libere dall'edificazione è ammessa la realizzazione di autorimesse interraste purché si preveda il rispetto dell'attuale piano campagna e la sistemazione a verde della copertura;
- i lati del lotto oggetto d'intervento rivolti verso aree libere da edificazioni dovranno essere particolarmente curati nella progettazione e le eventuali recinzioni di questi lati dovranno essere realizzate esclusivamente in rete metallica sostenuta da pali in legno.

Gli elaborati sopra indicati fanno parte integrante del permesso di costruire. La realizzazione della nuova sistemazione esterna dovrà essere verificata mediante la presentazione di una apposita dichiarazione da parte del Direttore Lavori, accompagnata da una idonea documentazione fotografica, da presentare contestualmente alla richiesta del certificato di abitabilità.

Le zone residenziali di completamento B8 sono divise in due sottoaree:

- a. Area di completamento: lotti già edificati;
- b. Lotti di nuova edificazione: lotti liberi dotati delle opere di urbanizzazione primaria per la nuova edificazione ed individuati in cartografia.
- c. Lotti di nuova edificazione per il trasferimento del volume di edifici espropriati: lotti liberi dotati delle opere di urbanizzazione primaria per la nuova edificazione ed individuati in cartografia.

#### ***a. Zone B8 - Area di completamento***

Per gli edifici esistenti all'interno della sottoarea a) oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di grado di tutela, potrà essere concesso, per una sola volta un aumento volumetrico fino alla concorrenza massima di mc. 800 per ogni unità edilizia abitativa, esistente alla data di approvazione del P.R.G. avvenuta il 18.04.03 con esclusione di quelle non autonomamente utilizzabili. Nel calcolo volumetrico devono essere conteggiate anche eventuali parti staccate con destinazione di annesso residenziale.

Al rilascio del Permesso di costruire dovrà essere presentato un vincolo notarile registrato e trascritto di non ulteriore ampliabilità delle unità abitative risultanti dall'ampliamento concesso ai sensi del presente articolo. Tale vincolo decadrà al variare dello strumento urbanistico che consenta volumetrie superiori.

Gli interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e di ampliamento dovranno obbligatoriamente prevedere l'accorpamento con recupero volumetrico degli elementi superfetativi e

deturpanti. Nel caso in cui l'edificio principale sia soggetto a gradi di tutela, il recupero delle parti superfetative potrà avvenire anche mediante nuove costruzioni staccate dal corpo principale e comunque nel rispetto dei fronti principali e con altezza di gronda pari o inferiore a quella del manufatto tutelato e con destinazione d'uso accessoria al fabbricato principale del quale costituirà pertinenza.

Gli aumenti volumetrici indicati al 1° comma dovranno necessariamente essere previsti in aderenza dell'esistente (salvo quanto specificato al comma precedente) e dovranno essere consoni, per materiali e forme, alle preesistenze.

L'ampliamento non potrà sopravanzare l'esistente verso il fronte da cui abbia origine un rispetto (stradale o fluviale), ma potrà essere prevista la possibilità di costruire a confine previo accordo con il confinante (costruzione a confine-aderenza). In caso contrario la distanza non potrà essere inferiore a mt. 5

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici non tutelati è consentito di mantenere l'allineamento verso strada esistente o arretrare l'edificio sull'allineamento prevalente lungo la strada.

L'altezza massima non potrà essere superiore a due piani fuori terra e comunque non superiore a 7,50 metri.

#### **b. Zona B8 - Lotti di nuova edificazione**

Nei lotti individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia e costituenti la sottoarea b) è possibile l'edificazione con un indice fondiario di 1mc/mq fino al raggiungimento di un volume massimo di 800 mc.

I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Numero massimo di piani	<b>Np</b>	due piani fuori terra
- Altezza massima	<b>H</b>	7,50 m
- Distanza dai confini o comunque a distanza non inferiore a m. 3,00 qualora le pareti di due edifici che si fronteggiano non siano finestrate;	<b>Dc</b>	5,00 m
- Distanza minima da altri fabbricati o comunque a distanza non inferiore a m. 6,00 qualora le pareti di due edifici che si fronteggiano non siano finestrate e nel rispetto della distanza minima dai confini sopra determinata;	<b>Df</b>	10,00 m
- Distanza dalle strade adiacenti e comunque nel rispetto delle distanze stabilite all'art. 6 delle presenti Norme di Attuazione.	<b>Ds:</b>	quella degli edifici

Gli edifici potranno essere realizzati anche per stralci, ma sulla base di un progetto unitario per ogni singolo lotto.

Nel lotto 14 in località Formigo, l'edificazione è condizionata al rispetto delle prescrizioni contenute nella legislazione regionale di settore vigente in materia di esposizione a campi elettromagnetici e nella DGR n. 1432 del 31.05.02.

Nei lotti nn. 2,3,4,5 del Capoluogo e n. 4 del nucleo Tresciovoli, l'edificazione è limitata a 600 mc.

Nel lotto n. 7 del nucleo Gidoni, l'edificazione è limitata a 700 mc.

Per l'edificazione del lotto 4 di via Tresciovoli e del lotto 7 di via Porara Gidoni vige l'obbligo di subordinare il rilascio del permesso di costruire alla sottoscrizione di convenzione che preveda il diritto di prelazione al prezzo stabilito dalla L.R. 42/99, in caso di vendita degli alloggi prima di 10 anni dalla data dell'abitabilità.

#### **c. Zona B8 - Lotti di nuova edificazione per il trasferimento del volume di edifici espropriati**

Nei lotti individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia e costituenti la sottoarea c) è consentita per i proprietari di edifici espropriati a seguito di esproprio per la realizzazione di opere pubbliche, l'edificazione di fabbricati di pari volume e destinazione d'uso rispetto a quanto espropriato.

Nel caso di edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale soggetti a gradi di protezione, sarà ammesso il trasferimento della volumetria complessiva a condizione che sia previsto il cambio d'uso in residenza e/o in destinazioni d'uso compatibili con la zona B8.



I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- |                                       |    |                       |
|---------------------------------------|----|-----------------------|
| - Numero massimo di piani             | Np | due piani fuori terra |
| - Altezza massima                     | H  | 7,50 m                |
| - Distanza dai confini                | Dc | 5,00 m                |
| - Distanza minima da altri fabbricati | Df | 10,00 m               |
- Distanza dalle strade Ds: dovranno essere rispettate le distanze indicate nel P.R.G. o, in mancanza, quelle stabilite all'art. 6 delle presenti Norme di Attuazione.

Gli edifici potranno essere realizzati anche per stralci, ma sulla base di un progetto unitario per ogni singolo lotto.

Prima del rilascio del permesso di costruire, il titolare dell'esproprio dovrà istituire un vincolo che preveda il divieto di vendita dell'immobile per venti anni dalla data del certificato di agibilità, salvo concessione di deroga per comprovati motivi di necessità rilasciata dalla Giunta Comunale.

#### **8. Zone B9 – Aree residenziali di consolidamento (ex A, art. 5 VPRG per Mirano Capoluogo)**

4. In tali aree è ammessa la manutenzione, ristrutturazione ed il restauro e risanamento delle volumetrie esistenti alla data di entrata in vigore della VPRG.
5. Può essere ammessa anche la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti alla data di adozione della VPRG e purchè venga rispettato il numero massimo di 3 piani fuori terra.
6. Potrà essere inoltre ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione della VPRG utilizzazione di eventuali lotti ineditificati, ancorchè non individuati, fino alla concorrenza del volume massimo, compreso l'esistente, di 1,5 mc/mq purchè venga rispettato il numero massimo di 3 piani fuori terra.

#### **9. Zone B10 - Aree di nuova previsione edificatoria (ex E5.1, E5.2 art. 9 VPRG per Mirano Capoluogo)**

##### **1. Aree di intervento unitario**

In tali aree l'attuazione della V.P.R.G., data la necessità di un approfondimento di dettaglio, potrà avvenire solamente in perfetta rispondenza di apposito progetto unitario di intervento redatto a cura e spese dei proprietari e obbligatoriamente corredato da un atto unilaterale d'obbligo redatto con le modalità e i contenuti previsti al successivo 6° comma.

Per ciascuna di tali aree individuate come area di intervento unitario (a.i.u.) l'utilizzazione potrà avvenire esclusivamente unitariamente previa costituzione del consorzio urbanistico o di strumento, previsto all'art. 61 L.R. 40/80, qualora le aree compresevi appartengano a più proprietari.

Per ciascuna a.i.u. la V.P.R.G. determina la volumetria privata complessivamente possibile, costituente la sommatoria dello jus aedificandi "prodotto" indistintamente da tutte le aree compresevi (E5.1 – MC 800- 2 piani con obbligo di sistemazione a verde privato piantumato delle aree libere; E5.2 – MC 1600 – 2 piani con obbligo di sistemazione a verde privato piantumato delle aree libere).

In tali aree l'edificazione dovrà obbligatoriamente essere realizzata all'interno dei perimetri indicati come limite di inviluppo, ma potrà assumere forma e posizioni diverse da quelle indicate, ferma restando la volumetria massima attribuita per ogni singola area di intervento ed il numero massimo di piani.

Potrà essere concessa la realizzazione di volumetrie tecniche (garages, magazzini, etc.) purché monopiano, anche al di fuori dei perimetri di inviluppo solamente in caso di soluzioni omogenee e comunque previste nella progettazione unitaria di cui al successivo Punto 3.

Entro il perimetro della singola a.i.u. viene prevista la quota di aree da cedere al Comune come standard complessivo, nonché indicate le eventuali opere di urbanizzazione che devono essere realizzate "in natura" dal consorzio di strumento (o di comparto nel caso che il comparto coincida con l'intera a.i.u.), entro i tempi stabiliti nell'atto d'obbligo che dovrà precedere ogni permesso di costruire e che dovrà appunto prevedere sia la accettazione delle previsioni dalla V.P.R.G. relative all'area in oggetto, sia l'accollo degli oneri derivantini anche

dall'eventuale realizzazione di opere secondo modalità impartite dall'Amministrazione in sede di rilascio della stessa.

## 2. Il consorzio di unità minima di intervento

L'invito alla costituzione del consorzio urbanistico dell'unità minima di intervento (o di strumento) di cui al primo comma dell'art. 61 della L.R. 40/80 (qualora le aree comprese nel perimetro della singola a.i.u. appartengano a più proprietari) verrà notificato dal Sindaco in applicazione della V.P.R.G. vigente, ovvero su istanza di qualcuno dei proprietari delle aree comprese.

Nessuna istanza di permesso di costruire potrà comunque essere rigettata per mancata costituzione del consorzio di strumento, se contemporaneamente alla notifica di diniego non venga notificato l'invito ai proprietari delle aree comprese nella a.i.u. di costituire, entro il termine massimo di 120 giorni, il consorzio di strumento previsto dall'art. 61 della L.R. 40/80.

In carenza di intervento privato il progetto redatto d'ufficio per la realizzazione delle previsioni della V.P.R.G. sulla singola a.i.u. dovrà essere notificato dal Sindaco ai sensi e per gli effetti di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 61 della L.R. 40/80 entro 120 giorni dalla scadenza del termine assegnato per la costituzione del consorzio di strumento, di cui al comma precedente.

Salvo quanto disposto nel successivo punto 3 il consorzio di strumento come sopra costituito può con la maggioranza dei tre quarti prevista dalla legge, fissare i tempi di attuazione delle previsioni della V.P.R.G. relativa all'a.i.u. sempre entro le previsioni e prescrizioni del P.P.A..

Resta, anche in tali casi, salva la possibilità del Comune di stabilire tempi e termini diversi come previsto all'ultimo comma del successivo punto 3.

## 3. Il comparto edificatorio

La V.P.R.G. non individua il perimetro dei singoli comparti, riservandone la relativa declaratoria alle delibere consiliari previste dall'art. 18 secondo comma della L.R. 40/80, ove lo si ritenga opportuno.

Le singole declaratorie di comparto dovranno essere comunque tracciate in maniera tale che le aree di cessione e/o le opere di cui è prevista la realizzazione a carico dei privati vengano ripartite proporzionalmente tra i vari comparti compresi all'interno della singola a.i.u.

All'interno delle aree comunque comprese nel comparto, gli interventi previsti dovranno essere progettati unitariamente e i permessi di costruire relativi richieste con unica istanza, ai sensi del primo comma dell'art. 18 della L.R. 40/80 citata.

All'interno del singolo comparto edilizio, come sopra dichiarato, è obbligatoria la costituzione del relativo consorzio edilizio, entro i termini assegnati dal Sindaco ai sensi del primo c. dell'art. 62 della L.R. 40/80, sotto le comminatorie di cui al secondo comma del medesimo articolo.

Si applicano anche per il consorzio di comparto le disposizioni dei commi secondo e terzo del precedente punto 2.

Il consorzio di comparto costituito ai sensi del comma precedente, con la maggioranza dei tre quarti di legge, potrà fissare i tempi di realizzazione del progetto unitario.

Il rilascio dei permessi di costruire richiesti con l'unica istanza ai sensi del terzo comma del presente articolo, potrà avvenire anche per stralci funzionali dell'unico progetto, sulla base di un programma realizzativo determinato in sede di rilascio del primo permesso di costruire.

Con la delibera consiliare di cui all'ultima parte dell'ultimo comma dell'art. 60 della L.R. 40/80, potrà essere modificato il programma realizzativo proposto dagli interessati ed approvato dal Sindaco in sede di rilascio del permesso di costruire, ovvero potrà essere imposta adeguata cauzione per la sua puntuale attuazione nei tempi dovuti.

## 4. Conferimento degli standards e realizzazione delle opere

Gli interventi onerosi per legge devono corrispondere agli oneri tabellari di legge, nonché conferire le aree per la realizzazione degli standards previsti dalla V.P.R.G. all'interno della singola a.i.u..

La realizzazione delle opere previste dalla V.P.R.G. e poste eventualmente a carico della singola a.i.u. dovrà aver luogo a cura e spese del consorzio urbanistico di a.i.u. sotto la direzione del Comune.

#### **10. Zone prevalentemente residenziali di completamento B0**

Sono zone nei cui lotti sono presenti edifici di valore storico-ambientale soggetti a particolari vincoli sui modi di intervento. Su questi edifici sono consentiti gli interventi consentiti dal grado di protezione indicato nelle tavole di Piano.

E' consentito il recupero delle superfetazioni e degli annessi precari esistenti, purchè condonati, con la riorganizzazione e il riaccorpamento di tali volumi al fine di migliorare l'organizzazione volumetrica dell'insieme e la qualità ambientale delle aree di pertinenza degli edifici storici esistenti.

Sugli edifici privi di interesse storico-ambientale eventualmente presenti sul lotto sono consentiti tutti i tipi di intervento (dalla manutenzione ordinaria alla demolizione e ricostruzione).

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici privi di valore storico è consentita una diversa organizzazione planivolumetrica, nel rispetto della volumetria esistente, comprensiva delle superfetazioni e degli annessi precari esistenti condonati, e una diversa collocazione all'interno del lotto al fine di migliorare le relazioni spaziali con gli edifici storici presenti all'interno del lotto o nei lotti circostanti e di valorizzarne la loro percezione e i loro spazi di pertinenza, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,50
b) Parcheggi privati	<b>Pp</b>	10 mq/100 mc
b) Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza	<b>Dc</b>	5,00 m
c) Distanza minima tra fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
d) Distanza minima dai fili stradali non inferiore a quella esistente, se ci sono allineamenti stradali con gli edifici adiacenti riconoscibili e ben definiti, in ogni altro caso	<b>Ds</b>	5,00 m
In caso di ristrutturazione degli edifici esistenti devono essere garantiti:		
a) parcheggi privati	<b>Pp</b>	10 mq/100 mc

In caso di demolizione e ricostruzione l'altezza massima è quella dell'edificio demolito, se superiore a mt. 7,50. In caso contrario l'altezza massima sarà di mt. 7,50.

#### **11. Zone prevalentemente residenziali di completamento Ba**

Sono zone residenziali completate a seguito di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti o aree convenzionate realizzate o in corso di realizzazione. In queste zone sono confermati tutti gli indici, tutte le prescrizioni e tutti gli impegni derivanti dagli Strumenti Urbanistici Attuativi approvati.

#### **ART. 42 - ZONE RESIDENZIALI DI PROGETTO C**

Sono le zone a prevalenza residenziale di nuovo insediamento.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza;
- attrezzature culturali, ricreative e socio-sanitarie;
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture con superficie di vendita fino a 1000 mq (ai sensi della L.R. n. 37/9.8.1999);
- uffici pubblici, uffici privati e studi professionali;
- attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, o comunque incompatibili con la residenza;
- attività produttive che siano compatibili, per assenza di rumori, esalazioni di fumi, odori, ecc., con la residenza;
- attrezzature alberghiere con non più di 70 posti letto.

Le destinazioni di cui ai punti b), c), d), e) e f) non possono superare cumulativamente il 30% della Superficie Utile (Su) complessiva dell'edificio. Tali attività devono essere prioritariamente inserite ai piani terra e ai primi piani degli edifici.

In queste zone, con esclusione delle zone C1, il P.R.G. prescrive un Piano Urbanistico Attuativo di cui agli artt. 20, 23, 24 e 25 delle presenti Norme. Nei P. di L. di cui all'art. 25 il relativo Permesso di costruire è subordinato alla stipula di Convenzione di cui all'art. 26 delle presenti Norme.

Nelle zone C1 l'attuazione può avvenire con permesso di costruire diretto previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti.

I comparti previsti dal P.R.G. potranno essere suddivisi anche in sub-comparti di superficie di almeno 5000 mq, previa richiesta e approvazione del Consiglio Comunale sulla loro individuazione, qualora sia dimostrata l'impossibilità di intervento nel comparto intero. Nei sub-comparti va approvato un P.d.L. convenzionato nell'ambito di un progetto unitario. Resta fermo l'obbligo di destinare almeno il 30% della superficie del sub-comparto a Edilizia Convenzionata qualora il comparto che viene suddiviso in sub-comparti abbia superficie superiore a 15.000 mq.

Qualora non espressamente indicato diversamente nelle tavole di Piano, il perimetro del Piano Urbanistico Attuativo riportato nelle zone residenziali di progetto indica un P. di L. convenzionata.

Le zone residenziali di espansione sono suddivise in:

4. Zone residenziali di progetto C1
5. Zone residenziali di progetto C1.1
6. Zone residenziali di progetto C2.1
7. Zone residenziali di progetto C2.2
8. Zone residenziali di progetto C2.3
9. Zone residenziali di progetto C2a

In queste zone si applicano i seguenti parametri urbanistici:

#### 4. Zone residenziali di progetto C1

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria	<b>If</b>	1,00 mc/mq
b) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,30
c) Parcheggi privati	<b>Pp</b>	10 mq/100 mc
d) Altezza massima due piani fuori terra e comunque mai superiore a	<b>H</b>	7,50 m
e) Distanza minima dai fili stradali: quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di Piano	<b>Ds</b>	5,00 m
f) Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza	<b>Dc</b>	5,00 m
g) Distanza minima tra fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
h) tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati, binati e a schiera. Le eventuali costruzioni accessorie devono rispettare le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio.		

#### 2. Zone residenziali di progetto C1.1

a) Indice di fabbricabilità territoriale	<b>It</b>	1 mc/mq
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
- strade	<b>Sup</b>	come da progetto
- aree a verde	<b>Sup</b>	5,00 mq/ab
- parcheggi	<b>Sup</b>	3,50 mq/ab
c) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:		
- aree a verde pubblico	<b>Sus</b>	15 mq/ab
qualora inferiore a 1000 mq tale superficie può essere monetizzata così come gli oneri di urbanizzazione secondaria per l'istruzione e per le attrezzature comuni.		

Per le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare nelle zone C 1.1 3 mq/ab, in aggiunta alle dotazioni minime sopra descritte, con le modalità di cui all'art. 26 della L.R. n. 61/27.6.1985.

Nelle zone C1.1 l'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria:	la somma dei volumi dei singoli lotti non può superare la volumetria derivante dall'indice territoriale		
b) Rapporto di copertura		<b>Rc</b>	0,30
c) Parcheggi privati		<b>Pp</b>	10 mq/100 mc
d) Altezza massima:		<b>H</b>	7,50 m
e) Numero di piani massimo		<b>Np</b>	2
f) Distanza minima dai fili stradali		<b>Ds</b>	5,00 m
salvo il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 6 delle presenti Norme			
g) Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza		<b>Dc</b>	5,00 m
h) Distanza minima tra fabbricati		<b>Df</b>	10,00 m
i) Tipologia dei fabbricati: case binate, a schiera o in linea.			

In assenza del P. di L. negli edifici esistenti sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e un ampliamento massimo del 10% del volume esistente. Qualora con l'ampliamento del 10% si superi l'indice fondiario di 1mc/mq sarà consentita solo l'edificazione derivante da tale indice fondiario.

### 3. Zone residenziali di progetto C2.1

I Piani Urbanistici Attuativi delle zone C2.1 superiori a 15.000 mq, non destinati ad essere attuati mediante P.E.E.P., dovranno destinare almeno il 30% della superficie totale all'Edilizia Convenzionata.

a) Indice di fabbricabilità territoriale		<b>It</b>	1 mc/mq
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:			
- strade		<b>Sup</b>	come da progetto
- aree a verde		<b>Sup</b>	5,00 mq/ab
- parcheggi		<b>Sup</b>	3,50 mq/ab
nelle seguenti zone vanno rispettate le superfici riportate, anche se maggiori di quelle di standard, fermo restando che per lo scomputo degli standard vale l'indice di norma			
Capoluogo	C2.1/1	2360	mq di parcheggi
Capoluogo	C2.1/3	2701	mq di parcheggi
Capoluogo	C2.1/9	2665	mq di parcheggi
Ballò	C2.1/2	98	mq di parcheggi
Ballò	C2.1/5	2190	mq di parcheggi
Scaltenigo	C2.1/3	837	mq di parcheggi
Vetrego	C2.1/2	1227	mq di parcheggi
Vetrego	C2.1/7	1292	mq di parcheggi
Zianigo	C2.1/2	1478	mq di parcheggi
c) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:			
- aree a verde pubblico e per impianti sportivi		<b>Sus</b>	15 mq/ab
nelle seguenti zone vanno rispettate le superfici riportate, anche se maggiori di quelle di standard, fermo restando che per lo scomputo degli standard vale l'indice di norma			
Capoluogo	C2.1/7	6420	mq
Capoluogo	C2.1/8	13553	mq
Ballò	C2.1/2	742	mq
Ballò	C2.1/5	2272	mq
Vetrego	C2.1/1	10112	mq
Vetrego	C2.1/7	1652	mq
Vetrego	C2.1/8	5912	mq
Zianigo	C2.1/2	4000	mq
Scaltenigo	C2.1/6	1560	mq
- aree per attrezzature di interesse comune		<b>Sus</b>	4,5 mq/ab
nelle seguenti zone vanno rispettate le superfici riportate, anche se maggiori di quelle di standard, fermo restando che per lo scomputo degli standard vale l'indice di norma			

Capoluogo	C2.1/7	2000	mq
Capoluogo	C2.1/8	2300	mq
Vetrego	C2.1/6	2885	mq
Ballò	C2.1/5	1964	mq

Per le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare nelle zone C2.1: 3mq/ab, in aggiunta alle dotazioni minime sopra descritte, con le modalità di cui all'art. 26 della L.R. n. 61/27.6.1985.

Nelle zone C2.1 l'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria:		la somma dei volumi dei singoli lotti non può superare la volumetria derivante dall'indice territoriale
b) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,50
c) Parcheggi privati	<b>Pp</b>	10 mq/100 mc
d) Altezza massima:	<b>H</b>	9,50 m
e) Numero di piani massimo	<b>Np</b>	3
f) Distanza minima dai fili stradali	<b>Ds</b>	5,00 m
salvo il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 6 delle presenti Norme		
g) Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza	<b>Dc</b>	5,00 m
h) Distanza minima tra fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
i) Tipologia dei fabbricati: case binate, a schiera, in linea o unifamiliare		

Nell'area C2.1/8 a Vetrego è prescritto l'allontanamento degli edifici dalla fonte di rumore generato dall'autostrada e la realizzazione di opportune opere di mitigazione acustica.

Nell'area C2.1/6, PEEP di Scaltenigo, è obbligatorio l'accesso da via Caltressa e l'indicazione planimetrica indicata nelle tavole di piano, sono vietati nuovi accessi da via Scaltenigo ed è prescritta la collocazione del verde pubblico lungo il confine est del lotto su via Scaltenigo a salvaguardia dell'edificazione dai rumori molesti del traffico.

Nell'area C2.1/2 in località Villa Maria vale l'indice di zona con un massimo di 2400 mc; l'area adiacente alla viabilità di piano, sarà destinata a parcheggio pubblico.

Nell'area C2.1/9 in località Fossa vale l'indice di zona con un massimo di 6000 mc .

Nell'area C2.1/5 devono essere rispettate le prescrizioni della DGR n. 1432 del 31.05.2002 in merito agli elettrodotti.

Nell'area C2.1/1 di Scaltenigo non vale l'indice di zona ma potrà essere realizzato un volume pari a 4.528 mc. In sede di PdL per l'attuazione dell'area C2.1/1 di Scaltenigo , inoltre, dovrà essere garantito un accesso pedonale alla chiesa.

#### 4. Zone residenziali di progetto C2.2

I Piani Urbanistici Attuativi delle zone C2.2 superiori a 15.000 mq, non destinati ad essere attuati mediante P.E.E.P., dovranno destinare almeno il 30% della superficie totale all'Edilizia Convenzionata.

a) Indice di fabbricabilità territoriale	<b>It</b>	1,50 mc/mq
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
- strade	<b>Sup</b>	come da progetto
- aree a verde	<b>Sup</b>	5,00 mq/ab
- parcheggi	<b>Sup</b>	3,50 mq/ab
nelle seguenti zone vanno rispettate le superfici riportate, anche se maggiori di quelle di standard, fermo restando che per lo scomputo degli standard vale l'indice di norma		
Ballò	C2.2/1	967 mq di parcheggi
Zianigo	C2.2/1	1732 mq di parcheggi
Zianigo	C2.2/2	1226 mq di parcheggi
c) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:		
- aree a verde pubblico	<b>Sus</b>	15 mq/ab

nelle seguenti zone vanno rispettate le superfici riportate, anche se maggiori di quelle di standard, fermo restando che per lo scomputo degli standard vale l'indice di norma

Ballò C2.2/1 1600 mq

Zianigo C2.2/1 11500 mq

Zianigo C2.2/2 3200 mq

- aree per attrezzature di interesse comune **Sus** 4,5 mq/ab

nelle seguenti zone vanno rispettate le superfici riportate, anche se maggiori di quelle di standard, fermo restando che per lo scomputo degli standard vale l'indice di norma

Zianigo C2.2/2 1000 mq

Per le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare nelle zone C2.2: 3mq/ab, in aggiunta alle dotazioni minime sopra descritte, con le modalità di cui all'art. 26 della L.R. n. 61/27.6.1985.

Nelle zone C2.2 l'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

- |  |   |           |              |
|--|---|-----------|--------------|
| a) Indice di fabbricabilità fondiaria:                                       | la somma dei volumi dei singoli lotti non può superare la volumetria derivante dall'indice territoriale |           |              |
| b) Rapporto di copertura   |   | <b>Rc</b> | 0,50         |
| c) Parcheggi privati   |   | <b>Pp</b> | 10 mq/100 mc |
| d) Altezza massima:  |   | <b>H</b>  | 9,50 m       |
| e) Numero di piani massimo   |   | <b>Np</b> | 3            |
| f) Distanza minima dai fili stradali   |   | <b>Ds</b> | 5,00 m       |
| salvo il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 6 delle presenti Norme  |   |           |              |
| g) Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza |   | <b>Dc</b> | 5,00 m       |
| h) Distanza minima tra fabbricati  |   | <b>Df</b> | 10,00 m      |
| e) Tipologia dei fabbricati: case binate, a schiera, in linea o unifamiliare |   |           |              |

### 5. Zone residenziali di progetto C2.3

Si tratta di zone residenziali di espansione in particolari situazioni ambientali per le quali si rende necessario un indice di fabbricabilità territoriale inferiore ad 1 mc/mq.

- |   |  |            |                  |
|---|--|------------|------------------|
| d) Indice di fabbricabilità territoriale              |  | <b>It</b>  | 0,5 mc/mq        |
| e) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:   |  |            |                  |
| - strade  |  | <b>Sup</b> | come da progetto |
| - aree a verde  |  | <b>Sup</b> | 5,00 mq/ab       |
| - parcheggi   |  | <b>Sup</b> | 3,50 mq/ab       |
| f) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: |  |            |                  |
| - aree a verde pubblico e per impianti sportivi       |  | <b>Sus</b> | 15 mq/ab         |
| - aree per attrezzature di interesse comune           |  | <b>Sus</b> | 4,5 mq/ab        |

Per le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare nelle zone C2.3: 3mq/ab, in aggiunta alle dotazioni minime sopra descritte, con le modalità di cui all'art. 26 della L.R. n. 61/27.6.1985.

Nelle zone C2.3 l'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

- |  |   |           |              |
|--|---|-----------|--------------|
| a) Indice di fabbricabilità fondiaria: | la somma dei volumi dei singoli lotti non può superare la volumetria derivante dall'indice territoriale |           |              |
| b) Rapporto di copertura               |   | <b>Rc</b> | 0,50         |
| c) Parcheggi privati                   |   | <b>Pp</b> | 10 mq/100 mc |
| d) Altezza massima:                    |   | <b>H</b>  | 7,50 m       |

### 6. Zone residenziali di progetto C2.4

Si tratta di zone residenziali di espansione in particolari situazioni ambientali per le quali si rende necessario un indice di fabbricabilità territoriale inferiore ad 1 mc/mq.

- |   |  |            |                  |
|---|--|------------|------------------|
| d) Indice di fabbricabilità territoriale            |  | <b>It</b>  | 0,8 mc/mq        |
| e) Superficie per opere di urbanizzazione primaria: |  |            |                  |
| - strade  |  | <b>Sup</b> | come da progetto |
| - aree a verde                                      |  | <b>Sup</b> | 5,00 mq/ab       |
| - parcheggi   |  | <b>Sup</b> | 3,50 mq/ab       |

f) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:		
- aree a verde pubblico e per impianti sportivi	Sus	15 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune	Sus	4,5 mq/ab

Per le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare nelle zone C2.4: 3mq/ab, in aggiunta alle dotazioni minime sopra descritte, con le modalità di cui all'art. 26 della L.R. n. 61/27.6.1985.

Nelle zone C2.4 l'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria:	la somma dei volumi dei singoli lotti non può superare la volumetria derivante dall'indice territoriale	
b) Rapporto di copertura	Rc	0,50
c) Parcheggi privati	Pp	10 mq/100 mc
d) Altezza massima:	H	7,50 m

Per l'attivazione dell'area C2.4/1 di Scaltenigo, i proprietari dovranno impegnarsi in Convenzione a cedere al Comune il 50% dell'area edificabile a valore agricolo: in mancanza di tale impegno il PUA non potrà essere approvato.

## 7. Zone residenziali di progetto C2a

Sono zone residenziali completate o in via di realizzazione a seguito di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti. In queste zone sono confermati tutti gli indici, tutte le prescrizioni e tutti gli impegni derivanti dagli Strumenti Urbanistici Attuativi approvati.

### ART. 43 - ZONE A VERDE PRIVATO

a) Sono zone destinate al mantenimento e alla formazione del verde di orti, giardini e parchi privati. E' vietato l'abbattimento degli alberi esistenti, salvo che ciascun albero abbattuto venga sostituito da tre piante nuove che abbiano un'altezza non inferiore a m. 2,50 o a meno che non sia dimostrata la necessità di abbattimento a causa del sovraffollamento delle essenze, e la trasformazione delle caratteristiche naturali.

Per gli edifici esistenti all'interno delle aree destinate a verde privato sono ammessi solo gli interventi consentiti dal grado di protezione riportato nelle tavole di Piano; per gli edifici privi di interesse storico sono ammessi tutti gli interventi riconducibili alle categorie a), b), c) e d) dell'art. 31 della L.N. n. 457/19.8.1979 con esclusione della demolizione e ricostruzione.

E' ammessa la demolizione di corpi di fabbrica che, a giudizio della Amministrazione Pubblica, sentito il parere della Commissione Edilizia, siano privi di valore storico, artistico e ambientale.

Qualora l'area a verde privato sia superiore a 10.000 mq è possibile al suo interno realizzare un deposito per attrezzi agricoli della superficie lorda massima di mq 50 e di altezza non superiore a m. 2,50.

#### a) Verde Privato (ex art. 7 NTA VPRG per Mirano Capoluogo)

Nelle aree in tal modo individuate dovranno essere conservate tutte le essenze arboree esistenti purché non infestanti. Particolare cura dovrà essere usata nel caso di sostituzione delle specie pregiate per eventi naturali (vecchiaia, fatiscenza, etc.), dovranno in tal caso essere rimesse a dimora essenze compatibili e locali.

Per gli edifici compresi all'interno di tali aree, qualora fosse individuato un particolare interesse storico-ambientale e/o tipologico dovrà essere garantito un attento restauro conservativo ed in tal caso dovrà essere prevista l'eliminazione di tutte le superfetazioni deturpanti e/o dei corpi accessori di epoca recente. La loro eventuale totale o parziale ricostruzione potrà essere consentita purché venga garantito il rispetto tipologico delle preesistenze.

Per tutti gli altri edifici potrà essere consentito il restauro e la ristrutturazione compresa demolizione e ricostruzione ed inoltre un aumento volumetrico pari al 10% del volume esistente alla data del 04.01.85 purché nel pieno rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici preesistenti.

Tutti i volumi restaurati e/o recuperati potranno avere destinazione compatibile con le zone residenziali. E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso in residenza per gli edifici adibiti originariamente ad altro uso e il ricavo di più unità abitative.



Tutti gli interventi di cui al presente articolo possono aver luogo solo nel pieno rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) progetto unitario, sia per edifici a corpo semplice che articolato, che preveda il "recupero" totale dell'edificio esistente;
- b) il progetto unitario potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza;
- c) al progetto dovrà essere allegata una documentata analisi storico-critica del fabbricato ed inoltre documentazione fotografica sia esterna che interna;
- d) riutilizzo dei materiali esistenti e comunque utilizzazione di materiali tradizionali;
- e) solai ed orditure di copertura alla stessa quota di imposta dell'esistente: salvo comprovate necessità tecniche derivanti dall'adeguamento a prescrizioni antisismiche e/o antincendio dovranno essere mantenute o ripristinate orditure in legno;
- f) gli intonaci esterni dovranno essere di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce: non sono consentite pitture a base sintetica o lavabili in genere;
- g) nel caso le murature esterne fossero originariamente a vista, sarà consentita la sola rabboccatura delle fughe, ed il trattamento con prodotti protettivi contro l'umidità;
- h) divieto assoluto di persiane (avvolgibili) esterne e di serramenti metallici o in materiale plastico; serramenti metallici potranno essere concessi per motivate ragioni tecniche esclusivamente su fori di dimensioni eccezionali;
- i) mantenimento dell'andamento, delle pendenze, degli aggetti e dei materiali di copertura, la mantellata dovrà essere comunque esclusivamente in tegole (coppi).

#### **ART. 44 - ZONE A PARCHI E GIARDINI DI NON COMUNE BELLEZZA**

Sono zone che costituiscono pertinenza degli edifici posti al loro interno. In queste zone devono essere rispettati gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni di cui al successivo art. 78.

I parchi e i giardini di non comune bellezza e gli edifici in essi compresi sono equiparati per quanto riguarda le destinazioni d'uso alle zone A1.

## CAPO III - ZONE PRODUTTIVE D

### Art. 45 - DIVISIONE DELLE ZONE PRODUTTIVE

Le Zone Produttive D sono divise in relazione alle destinazioni consentite in:

- Zone industriali D1 (D1.1, D1.1a, D1.2)
- Zone artigianali e per la piccola industria D1.3
- Zone industriali e commerciali di completamento D2
- Zone alberghiere D3
- Zone per autotrasportatori e per depositi di materiali all'aperto D5
- Zone per le medie e grandi strutture di vendita D6
- Edifici industriali artigianali e commerciali esistenti localizzati in difformità dalle destinazioni di Piano.
- Edifici industriali o artigianali e commerciali esistenti ex L.R. n. 11/5.3.1987.

### ART. 46 - ZONE INDUSTRIALI D1

Sono zone destinate all'insediamento delle seguenti attività:

- a) edifici e attrezzature per l'attività industriale;
- b) laboratori di ricerca e di analisi al servizio delle attività industriali;
- c) magazzini, depositi e silos;
- d) abitazioni per il direttore e/o per il custode addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti per un volume massimo di 600 mc;
- e) attività terziarie direttamente connesse e conseguenti agli insediamenti industriali;
- f) servizi aziendali per gli addetti;
- g) attrezzature sociali e ricreative necessarie alla vita associativa dei lavoratori.
- h) stazione di servizio per distribuzione carburante

Nelle zone D.1.2 sottoposte a Piano Attuativo è consentita anche la destinazione di attività direzionali, che tuttavia non dovranno superare il 30 % delle aree sottoposte a Piano Attuativo.

Le attrezzature di cui al punto g) possono essere realizzate sia direttamente dall'Amministrazione Comunale e dagli altri Enti pubblici sia da consorzi di ditte o imprese insediate, sulla base di una Convenzione da stipularsi con il Comune.

Nelle zone industriali sono consentite tutte le attività produttive di tipo industriale. Nei comparti D1a/1 - D1.1/1 sono ammesse soltanto le attività insalubri di 2<sup>a</sup> classe.

In tutte le zone industriali sono vietati gli scarichi liquidi in fognatura o canali senza previa depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dalla U.S.L. in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse e tenuto conto delle leggi igienico-sanitarie vigenti. Analogamente per quanto riguarda le emissioni nell'atmosfera dovranno essere predisposti tutti gli impianti ed apparecchiature previsti dalle leggi e norme vigenti per l'inquinamento atmosferico e gli impianti stessi dovranno essere approvati dalla U.S.L. e dai Vigili del Fuoco.

Nelle zone industriali è vietata la destinazione residenziale, salvo che per l'abitazione del personale di custodia e/o dell'imprenditore.

Nell'ambito D1.2/5 della lottizzazione industriale di via Roncoduro è attualmente presente un allevamento di tipo intensivo: per la realizzazione di edifici negli ambiti contermini dovrà essere rispettato quanto prescritto dalla D.G.R. 22.12.1989, n. 7949, fino al momento dell'eventuale trasferimento di attività in altra zona.

Il piano di lottizzazione industriale di via Roncoduro, in corrispondenza della strada di accesso alla zona D5.2, dovrà prevedere la possibilità di accesso all'appezzamento di terreno agricolo a nord individuato con il mapp. 354 porz. dal cul-de-sac attraverso l'area F1c con le modalità meno invasive per il verde pubblico.

Le zone industriali si dividono in:

1. Zone industriali esistenti e di completamento D1.1
2. Zone industriali esistenti e di completamento D1.1a
3. Zone industriali di progetto D1.2

### **1. Zone industriali esistenti e di completamento D1.1**

Sono le zone industriali esistenti o in via di completamento.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

Per gli edifici industriali di nuova realizzazione e per l'ampliamento di quelli esistenti si applicano i seguenti indici edilizi:

a) Indice di utilizzazione fondiaria	<b>Uf</b>	0,9 mq/mq
b) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,50
c) Parcheggi	<b>P</b>	10 mq/100 mq di Sf
d) Altezza massima salvo silos, ciminiere e impianti per particolari lavorazioni	<b>H</b>	7,00 m
e) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
f) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
g) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di Piano e le prescrizioni del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	<b>Ds</b>	7,50 m

Distanze dalle strade minori di m 7,50 potranno essere autorizzate quando esista già un diverso allineamento.

E' consentita una superficie da destinare ad abitazioni pari a 0,10 mq/mq di Su con un massimo di 160 mq. Per lotti inferiori a 1500 mq è consentita una superficie utile massima da destinare ad abitazione per il proprietario e/o il custode pari a 100 mq.

Per i lotti esito di patti convenzionali valgono le norme specifiche approvate.

### **2. Zone industriali esistenti e di completamento D1.1a**

Sono zone industriali completate o in via di completamento a seguito di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti. In queste zone sono confermati tutti gli indici, tutte le prescrizioni e tutti gli impegni derivanti dagli Strumenti Urbanistici Attuativi approvati.

### **3. Zone industriali di progetto D1.2**

In queste zone il P.R.G. prescrive un Piano Urbanistico Attuativo che deve essere esteso all'intera previsione di zona industriale.

Nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo le quantità di superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno quelle indicate all'art. 12 punto 2) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. La destinazione di tali spazi e la loro ubicazione saranno concordati con l'Amministrazione Comunale.

L'area relativa al Piano Urbanistico Attuativo, Piano Insediamenti Produttivi ovvero Piano di Lottizzazione, può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a 1200 mq.

Il Permesso di costruire è subordinato alla stipula di una Convenzione di cui agli artt. 25 e 26 delle presenti Norme.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici edilizi:

a) Indice di utilizzazione fondiaria	<b>Uf</b>	0,9 mq/mq
b) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,50
c) Parcheggi privati	<b>Pp</b>	10 mq/100mq di Su
d) Altezza massima	<b>H</b>	7,00 m

salvo silos ciminiere e impianti per particolari lavorazioni		
e) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
f) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
g) Distanza minima dei fabbricati dalle strade	<b>Ds</b>	5,00 m
salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di Piano e le prescrizioni del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati		
h) Superficie minima del lotto	<b>Smi</b>	1200 mq

E' consentita una superficie da destinare ad abitazioni per il proprietario e/o il custode pari a 0,10 mq/mq di Su con un massimo di 200 mq. Per lotti inferiori a 1750 mq è consentita una superficie utile massima da destinare ad abitazione pari a 100 mq.

Le permessi di costruire relative agli interventi di cui ai commi precedenti sono rilasciate previa sottoscrizione d'atto d'obbligo unilaterale in cui i concessionari in caso di alienazione si impegnano a che la vendita interessi l'intera proprietà o, se riguarda parte della proprietà, a garantire per ciascuna parte derivante dal frazionamento il rispetto degli standards relativi ai parcheggi pubblici e privati.

I limiti delle zone industriali dovranno essere corredati da alberature di alto fusto.

La zona D1.2/6 compresa nella lottizzazione industriale con accesso da via Roncoduro sarà sottoposta a regime convenzionato per la quota del 30% di metà della superficie.

Data la particolare situazione di rischio idraulico, nelle due lottizzazioni industriali con accesso da via Roncoduro, tutte le aree a verde pubblico F1c/83 individuate dal piano devono essere progettate in modo da costituire bacini per l'accumulo e lo scarico controllato delle acque meteoriche (art. 89).

#### **ART 47 - ZONE ARTIGIANALI E PER LA PICCOLA INDUSTRIA D1.3**

Sono zone destinate alla localizzazione di attività artigianali e alle annesse residenze dei titolari dell'attività produttiva. Nei comparti D1.3/1 - D1.3a/2 sono ammesse solo attività insalubri di 2<sup>a</sup> classe. In tali comparti le attività già insediate alla data di adozione delle presenti norme e appartenenti alle industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe avranno comunque la possibilità di ristrutturarsi e ampliarsi nel rispetto dei limiti di zona.

Sono vietate abitazioni prive di laboratorio e comunque il piano terreno non potrà essere adibito ad abitazione, neanche di carattere temporaneo.

E' vietata la costruzione di piani interrati.

Nelle zone artigianali e per la piccola industria sono vietati gli scarichi liquidi in fognatura o canali senza previa depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dalla U.S.L. in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse e tenuto conto delle leggi igienico-sanitarie vigenti. Analogamente per quanto riguarda le emissioni nell'atmosfera dovranno essere predisposti tutti gli impianti ed apparecchiature previsti dalle leggi e norme vigenti per l'inquinamento atmosferico e gli impianti stessi dovranno essere approvati dalla U.S.L. e dai Vigili del Fuoco.

Le zone artigianali e per la piccola industria si dividono in:

1. Zone artigianali e per la piccola industria di progetto D1.3
2. Zone artigianali e per la piccola industria esistenti o di completamento D1.3a

##### **1. Zone artigianali e per la piccola industria di progetto D1.3**

In queste zone il P.R.G. prescrive un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera area individuata nelle tavole di Piano.

Nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo le quantità di superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno quelle indicate all'art. 12 punto 2) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. La destinazione di tali spazi e la loro ubicazione saranno concordati con l'Amministrazione Comunale.

L'area relativa al Piano Urbanistico Attuativo (P.I.P. o P. di L.) può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a mq. 600. Il piano favorirà la realizzazione di edifici abbinati o in linea.

Il Permesso di costruire è subordinato alla stipula di una Convenzione di cui agli artt. 25 e 26 delle presenti Norme.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici edilizi:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria	<b>If</b>	3,00 mc/mq
b) Indice di utilizzazione fondiaria	<b>Uf</b>	0,90 mq/mq
c) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,50
d) Parcheggi privati	<b>Pp</b>	10 mq/100mq di Su
e) Altezza massima	<b>H</b>	7,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dai confini se non costruiti in aderenza	<b>Dc</b>	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
h) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di Piano e le prescrizioni del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	<b>Ds</b>	7,50 m
i) Superficie minima del lotto	<b>Smi</b>	600 mq

E' consentita una superficie da destinare ad abitazioni per il proprietario e/o il custode pari a 0,33 mq/mq di Su con un massimo di 200 mq. In ogni caso la parte abitativa non potrà eccedere 1/3 della cubatura di progetto.

La parte della zona D1.3/1 ricadente all'interno della fascia di rispetto dei parchi e giardini storici (di 50 m) dovrà essere destinata al verde pubblico della lottizzazione.

## **2. Zone artigianali e per la piccola industria esistenti e in realizzazione D1.3a**

Sono zone artigianali completate o in via di realizzazione a seguito di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti. In queste zone sono confermati tutti gli indici, tutte le prescrizioni e tutti gli impegni derivanti dagli Strumenti Urbanistici Attuativi approvati.

### **ART. 48 - ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO D2**

Sono zone destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività produttiva industriale di ogni tipo e dimensione e per attività commerciali connesse.

Sono quindi consentiti tutti gli insediamenti industriali, salvo che nei comparti D2.1 - D2.2 - D2.11 ove potranno insediarsi soltanto industrie insalubri di 2<sup>a</sup> classe. In tali comparti le attività già insediate alla data di adozione delle presenti norme e appartenenti alle industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe avranno comunque la possibilità di ristrutturarsi e ampliarsi nel rispetto dei limiti di zona. In queste zone potranno altresì insediarsi nei limiti delle necessità dei singoli complessi produttivi ed al servizio di questi: uffici, sale per mostre, magazzini, spazi coperti per riparo autoveicoli, serbatoi, depositi, laboratori di ricerca ed analisi e quanto altro concerne il processo produttivo e le attività industriali; tali necessità devono essere adeguatamente dimostrate in sede di richiesta del permesso di costruire.

Sono inoltre ammessi edifici ed attrezzature di carattere ricreativo e assistenziale e in genere al servizio degli addetti alle industrie.

E' consentita una abitazione per personale di custodia per ogni complesso industriale o commerciale; tale abitazione non potrà eccedere un volume massimo di mc. 450 (quattrocentocinquanta).

E' infine consentita la localizzazione di attività commerciali per la vendita all'ingrosso e al minuto. Tale attività può avere una superficie utile di vendita massima di 250 mq.

E' altresì consentita la localizzazione di attività ricreative e di ristoro quali: palestre, discoteche, bowling, ristoranti e simili.

Nelle zone D2 di completamento la realizzazione di superfici di vendita e di attività ricreative è consentita a condizione che vengano reperiti all'interno del lotto le relative aree per parcheggi secondo il D.M. n. 1444/2.4.1968 e successive modifiche e integrazioni e art. 25 della L.R. 61/85. Gli altri standards urbanistici possono essere reperiti all'interno delle aree di Piano o monetizzati.

In queste zone il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto nel rispetto dei seguenti indici:

a) Rapporto di copertura la somma delle superfici utili ai piani superiori non potrà eccedere 1/2 della superficie utile del piano terreno.	<b>Rc</b>	0,50
b) Altezza massima dei fabbricati (con un massimo di due piani qualora la superficie del piano superiore non ecceda 1/2 della superficie del piano terreno e di tre piani qualora la superficie di ciascuno dei piani superiori non ecceda 1/4 della superficie del piano terreno).	<b>H</b>	7,00 m
c) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
d) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
e) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salvo diversa indicazione delle tavole di Piano e le prescrizioni del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati.	<b>Ds</b>	7,50 m

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria valgono le prescrizioni dell'art. 11 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, e per i parcheggi privati quelle dell'art. 14.

La zona D2/12 è sottoposta a P.R.i.pr.

La destinazione ammessa è un ristorante con i relativi servizi. E' consentito un alloggio per il conduttore.

Va ristrutturato l'edificio esistente nel rispetto del grado di protezione indicato nelle tavole di Piano. E' ammessa la realizzazione di un nuovo volume di 600 mc. da costruire in aderenza all'edificio esistente, rispettando l'allineamento obbligato indicato in planimetria.

Il progetto dovrà prevedere anche tutte le sistemazioni esterne, compreso il progetto del parcheggio di standard che andrà alberato con una pianta di alto fusto ogni 4 posti macchina. L'accesso automobilistico dovrà avvenire da via Galli.

L'altezza massima consentita è di 7,50 m.

#### **ART. 49 - ZONE ALBERGHIERE D3**

Sono zone destinate esclusivamente ad attrezzature alberghiere. Per attrezzature alberghiere si intendono le strutture ricettive come definite negli artt. 3 e 4 della L.R. n. 26/27.6.1997 e successive modifiche e integrazioni (ora L.R. 33 del 4.11.02).

E' ammessa la realizzazione di attrezzature commerciali nella misura del 10% della Su per una superficie comunque non superiore a 250 mq per esercizio.

All'interno delle zone alberghiere è escluso qualsiasi insediamento residenziale fatto salvo l'alloggio per il conduttore da computarsi come Su della struttura alberghiera.

In queste zone il P.R.G. si attua tramite intervento edilizio diretto o, qualora indicato nelle tavole di Piano, Piano Urbanistico Attuativo (P. di L. o P.di R.) di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera zona. Nell'area di pertinenza della struttura alberghiera è consentita la realizzazione di attrezzature sportive e per la ricreazione al servizio dei clienti.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria	<b>If</b>	0,50 mc/mq
b) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,20
c) Altezza massima m	<b>H</b>	10,50
d) Parcheggi inerenti la costruzione	<b>P1</b>	10 mq/100 mq di Su
e) Parcheggi per i clienti	<b>Pc</b>	1 posto macchina/ camera

Ai fini del calcolo degli standards le zone ove non vi sono attività alberghiere preesistenti devono intendersi come zone di espansione.

Negli edifici storici eventualmente inclusi in zone alberghiere di nuova realizzazione si devono rispettare tutti i vincoli imposti agli edifici e alle pertinenze riportati nelle tavole di Piano con apposite simbologie.

La localizzazione del complesso alberghiero nella zona D3/4 in località Roncoduro deve essere ubicata, per quanto possibile, in prossimità della rotonda e relativo svincolo.

#### **ART. 50 - ZONE PER AUTOTRASPORTATORI E PER DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO D5**

Sono zone destinate al deposito degli automezzi per autotrasporto già presenti sul territorio comunale in aree non adeguate a tale tipo di attività per problemi di accessibilità, di dimensione, di inclusione in aree urbane e che, per queste ragioni, devono essere rilocalizzati.

Sono inoltre destinate al deposito di materiali edilizi all'aperto e al deposito di materiali infiammabili (carbone, legna, kerosene, bombole di gas, ecc.).

In queste zone il Permesso di costruire è subordinato ad un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata unitario con la zona D.1.2 compresa nel perimetro del P.U.A.. Tale Piano dovrà definire la quota di area destinata all'autotrasporto e quella destinata al deposito di materiali all'aperto, che tuttavia non potrà essere inferiore al 30%, e dovrà curare in modo particolare il sistema dell'accessibilità e i problemi di protezione dell'ambiente circostante con opportune fasce verdi alberate.

Nelle zone per autotrasportatori è consentito realizzare edifici destinati a:

- officine per riparazione e lavaggio mezzi;
- uffici;
- servizi per camionisti (mensa, dormitorio, ecc.).

E' proibita la realizzazione di tettoie se non all'interno del rapporto massimo di copertura consentito. Tali tettoie non vengono conteggiate nel calcolo del volume edificabile.

Nelle aree destinate ai depositi di materiali all'aperto è consentito, in ciascun lotto, la realizzazione di un edificio di servizio da destinare ad ufficio, locale per officina di manutenzione, immagazzinaggio di materiali deperibili.

E' proibita la realizzazione di volumi destinati alla residenza. E' altresì proibita la realizzazione di tettoie se non all'interno del rapporto massimo di copertura consentito. Tali tettoie non vengono conteggiate nel calcolo del volume edificabile.

La recinzione del lotto dovrà essere realizzata in muratura ed avere un'altezza di m. 1,50 in modo da mascherare i materiali depositati. All'interno di ciascun lotto e in aderenza con il muro di cinta è fatto obbligo di piantare barriere verdi costituite da alberature o siepi di altezza non inferiore a tre metri.

Il Piano urbanistico attuativo, oltre a quanto stabilito dal regolamento edilizio e dalla legislazione vigente, dovrà prevedere aree pubbliche da destinare a strade, parcheggi e verde pubblico rispettando i seguenti parametri urbanistici:

a) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- strade	<b>Sup</b>	come da progetto
- aree a verde	<b>Sup</b>	20% della St
- parcheggi	<b>Sup</b>	10% della St

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici edilizi:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria	<b>If</b>	0,60 mc/mq
b) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,25
c) Parcheggi privati	<b>Pp</b>	10 mq/100mq di Su
d) Altezza massima (per un massimo di due piani) è ammessa la realizzazione di una parte su due piani, nel qual caso la superficie utile del primo piano non potrà eccedere 1/3 della superficie utile del piano terreno	<b>H</b>	7,00 m
e) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
Distanza minima tra i fabbricati se non costruiti in aderenza	<b>Df</b>	10,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di Piano e le prescrizioni del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	<b>Ds</b>	10,00 m
g) Superficie minima dei lotti destinati agli autotrasportatori	<b>Sm</b>	2.000 mq
h) Superficie minima dei lotti destinati ai depositi di materiali all'aperto	<b>Sm</b>	800 mq

Il Piano Urbanistico Attuativo favorirà, salvo che si tratti di depositi di materiali infiammabili, la realizzazione di edifici binati in modo da ridurre la frammentazione dell'edificato.

Tra i materiali di documentazione per il permesso di costruire dovrà essere presentata anche una planimetria con le sistemazioni esterne all'edificato: piazzali di deposito, strade di circolazione, recinzioni, alberature, ecc. In tale planimetria dovranno essere indicati i tipi di pavimentazioni esterne, le modalità di smaltimento delle acque piovane e le modalità di filtraggio di eventuali prodotti inquinanti delle falde acquifere (per es. olii minerali, kerosene).

Le zone D5/1 e D5/2 comprese nelle lottizzazioni industriali con accesso da via Roncoduro saranno sottoposte a regime convenzionato per la quota del 30% di metà della superficie.

Data la particolare situazione di rischio idraulico, nelle due lottizzazioni industriali con accesso da via Roncoduro, tutte le aree a verde pubblico F1c/83 individuate dal piano devono essere progettate in modo da costituire bacini per l'accumulo e lo scarico controllato delle acque meteoriche (art. 89).

#### **ART. 51 - ZONE PER LE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA D6**

Sono zone di completamento destinate alla localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita così come definite dalla L.R. n. 37/9.8.1999 (superficie non superiore a 2500 mq per le medie strutture e superficie minima di 2500 mq per le grandi strutture) o all'ampliamento di quelle esistenti.

Per le zone D6.1/5 e D6.1/6 l'altezza massima consentita è di ml. 10,50.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in direzionale nel limite del 30% della superficie commerciale.

Le zone per le medie e grandi strutture di vendita D6 si dividono in:

1. Zone per le medie strutture di vendita D6.1
2. Zone per le grandi strutture di vendita D6.2
3. Medie strutture di vendita in zone con altra destinazione.

##### **1. Zone per le medie strutture di vendita D6.1**

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici edilizi:

a) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,50
b) Parcheggi privati	<b>Pp</b>	10 mq/100mq di Su
c) Altezza massima	<b>H</b>	7,00 m
d) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dalle strade	<b>Ds</b>	7,50 m

salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di Piano e le prescrizioni del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati

Deve essere lasciata una superficie libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.

##### **2. Zone per le grandi strutture di vendita D6.2**

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici edilizi:

a) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,50
b) Parcheggi privati	<b>Pp</b>	10 mq/100mq di Su
c) Altezza massima	<b>H</b>	8,00 m
d) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dalle strade	<b>Ds</b>	7,50 m

salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di Piano e le prescrizioni del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati



Deve essere lasciata una superficie libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,30 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie a destinazione commerciale; inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio effettivo e stazionamento debbono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti, limitatamente a esercizi del settore alimentare.

### **3. Medie strutture di vendita in zone con altra destinazione**

Nelle tavole di P.R.G. sono individuate con apposito simbolo le strutture di vendita tra i 250 e i 2500 mq localizzate in zone con altra destinazione d'uso e confermate. I simboli distinguono quelle fino a 1000 mq e quelle tra i 1000 e i 2500 mq.

L'eventuale ampliamento è soggetto ai parametri della rispettiva zona di inserimento ed al reperimento degli standards di legge.

#### **ART. 52 - EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI ESISTENTI LOCALIZZATI IN DIFFORMITA' DALLE DESTINAZIONI DI PIANO**

Gli edifici di tipo industriale o artigianale o commerciale localizzati in zone agricole e per i quali si prevede il mantenimento della funzione, sono individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G..

Per detti insediamenti è consentito il mantenimento dell'attività, l'ampliamento "una tantum" o una nuova costruzione autonoma secondo i parametri individuati nelle apposite schede allegate (allegato B).

L'eventuale ampliamento o la nuova edificazione "una tantum" concessi agli immobili di tipo industriale individuati con apposito simbolo come detto al primo comma, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di Piano, sono concessi a condizione che l'ampliamento non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte stradale.

Dovrà essere assicurata la destinazione ad aree pubbliche secondo le quantità prescritte dall'art. 25 della L.R. 61/85 per le specifiche destinazioni d'uso. Dovranno in ogni caso essere rispettati i seguenti parametri:

a) Altezza massima	<b>H</b>	7,00 m
b) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
c) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m

#### **ART. 53 - EDIFICI INDUSTRIALI O ARTIGIANALI, COMMERCIALI E ALBERGHIERI ESISTENTI EX L.R. 11/5.3.1987**

Gli edifici di tipo industriale o artigianale, commerciali e alberghieri esistenti e ricadenti al di fuori delle zone di cui all'articolo 45 delle presenti Norme, nei quali è presente un'attività produttiva individuata ai sensi della L.R. n. 11/5.3.1987 con la variante approvata con DGR n. 93 del 16.01.1990 seguono le prescrizioni di tale variante, le cui previsioni sono fatte salve.

Qualora per i medesimi edifici venissero meno i requisiti per l'applicazione degli ampliamenti o altri interventi previsti dalla variante approvata con D.G.R. n. 93 del 16.01.1990, potranno essere consentiti gli interventi ammessi dalle norme specifiche delle zone omogenee ove sono insediati gli edifici esistenti con le seguenti limitazioni:

- 1) **Zone E:** Sarà possibile la ristrutturazione degli edifici esistenti compresa la demolizione e ricostruzione in loco (ovvero all'interno del lotto di proprietà). Le destinazioni d'uso ammesse saranno:
  - d) residenziali fino ad un massimo di mc. 800 se il volume residenziale preesistente è inferiore a mc. 800 ovvero pari al volume residenziale preesistente e legittimo se superiore a mc. 800
  - e) annesso agricolo per tutta la volumetria residua limitatamente ai locali con altezze medie uguali o superiori a ml. 3,00;
- 2) **Zona B:** E' ammessa la ristrutturazione compresa la demolizione e ricostruzione del volume esistente. Le destinazioni d'uso ammesse saranno quelle previste dall'art. 41 delle presenti N.T.A.  
Per volume esistente si intende quello di tutti i locali che abbiano altezza media utile pari ad almeno m. 2,20. Sono esclusi dal computo tutti i locali con altezze inferiori.  
Nei casi di sostituzione edilizia dovranno essere osservati i parametri edilizi relativi alle distanze (confini, strade, fabbricati).

## **CAPO IV - ZONE AGRICOLE E** (art. 37 PALAV)

### **ART. 54 - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **1. Disposizioni generali**

Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi nel campo edilizio e urbanistico, sull'ambiente e sul paesaggio, sono regolate dalla L.R. n. 24/5.3.1985 e dalle Norme Tecniche di Attuazione del presente P.R.G..

La suddivisione della Zona Territoriale Omogenea "E" viene attuata sulla base delle disposizioni di cui all'art. 11 della L.R. n. 24/5.3.1985, ripartendo il territorio agricolo nelle seguenti zone e sottozone:

#### **1) Zone agricole E2**

- a) Sottozona E2.1            Comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola con colture prevalentemente estensive
- b) Sottozona E2.2            Comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola, connotati da particolari valenze storiche, paesistiche ed ambientali.
- c) Sottozona E2.3            Comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola, connotati dalla presenza della centuriazione romana.
- d) Sottozona E2.4            Comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola, connotati dalla presenza della centuriazione romana e da particolari valenze paesistiche ed ambientali.

#### **2) Zone agricole E3**

- e) Sottozona E3.1            Comprende gli ambiti che, caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli produttivi e per altre destinazioni
- f) Sottozona E3.2            Comprende gli ambiti caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario connotati da particolari valenze storiche, paesistiche ed ambientali

Nelle "sottozone" così individuate sono ammessi soltanto gli interventi consentiti dall'art. 11 della L R. n. 24/5.3.1985 secondo le definizioni contenute nell'art. 2 della stessa legge.

Nelle zone agricole connotate da particolare interesse storico, paesistico ed ambientale, e dalla presenza della centuriazione romana, oltre alle norme del presente Titolo III, Capo IV si applicano altresì le norme relative alla tutela dell'ambiente e del paesaggio contenute nel Titolo V della presente normativa con l'avvertenza che in caso di contrasto prevale la norma più restrittiva.

Le indicazioni di cui all'art. 10 della L.R. n. 24/5.3.1985 sono rispettate mediante l'individuazione degli aggregati edilizi e degli edifici di interesse storico-ambientale riportati nelle tavole del P.R.G., nonché dalle norme e direttive contenute nel Titolo V della presente normativa.

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

Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone agricole, oltre naturalmente alle colture agricole, riguardano esclusivamente i seguenti edifici, attività e infrastrutture, secondo le norme previste dai successivi articoli 55 e 56:

- a) *Case di abitazione per la conduzione del fondo*
- b) *Annessi rustici*  
Sono considerati annessi rustici: silos, depositi, ricoveri per macchine agricole, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli; allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc.), attività produttive al servizio dell'agricoltura.
- b) *Insedimenti civili*  
Sono considerati allevamenti aziendali o "insediamenti civili" ai sensi della D.G.R. 7949/1989, tutti quelli che dispongono almeno di 1 ha di terreno agricolo per ogni 40 quintali di peso vivo di bestiame allevato. Sono altresì considerati allevamenti aziendali o "insediamenti civili" quelli che pur superando i 40 quintali di peso

vivo allevato, sono inferiori a 75 U.C.G.B. (unità capo grosso bovino) e quelli suini inferiori a 200 U.C.G.S. (unità capo grosso suino).

*d) Allevamenti intensivi*

Sono considerati allevamenti intensivi o “insediamenti produttivi” ai sensi della D.G.R. n. 7949/1989 tutti quelli che superano i limiti previsti dal precedente punto b) per gli allevamenti aziendali o civili e che per il loro funzionamento non necessitano, quale condizione fondamentale, dell’annessione o continuità al fondo da cui derivano le materie primarie atte allo svolgimento dell’attività e comunque tutti quelli aventi un carico superiore a 150 U.C.G.B. (unità capo grosso bovino).

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

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

*g) capanni per attrezzi per giardinaggio*

Sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, di cui ai D.M. 19/11/1981, le cave ed industrie estrattive, le discariche, i depositi di materiali. Eventuali altre destinazioni sono disciplinate dai successivi articoli, con riferimento a specifiche categorie di edifici.

### 3. Modalità di intervento

In queste zone il PRG si attua per Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.).

Per le aziende agricole, ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento secondo le norme previste dall’art. 3 della L.R. n. 24/5.3.1985, potranno essere conteggiate anche le aree che il PRG classifica di rispetto dei corsi d’acqua, stradale, ferroviario e cimiteriale. Gli edifici residenziali esistenti sono considerati legati al fondo da vincolo di pertinenza funzionale ai sensi dell’art. 817 del codice civile. L’onere del mantenimento di tale vincolo dovrà essere assunto da parte del richiedente il permesso di costruire con atto d’obbligo trascritto a favore del Comune, a carico sia dell’edificio residenziale che del fondo di pertinenza, ai sensi dell’art. 2644 e segg. dello stesso codice civile.

Considerato il rilevante interesse pubblico del riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire per nuove case di abitazione dovrà essere corredata di una relazione tecnica che verifichi (oltre al nesso funzionale richiesto dall’art. 3 n. 1 della L.R. n. 24/5.3.1985) se le esigenze abitative possano essere soddisfatte senza eccessivi aggravii di spesa, attraverso il riuso di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo ed appartenenti alla stessa ditta del richiedente alla data (da comprovarsi attraverso il certificato storico) di adozione del PRG.

### 4. Categorie di intervento

#### 4.1 Case di abitazione

##### 4.1a Nuove costruzioni

L’edificazione di nuove case di abitazione è disciplinata dall’art. 3 della L.R. n. 24/5.3.1985; essa deve essere compresa negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo. Gli interventi previsti dall’art. 5 della L.R. n. 24/5.3.1985, sono ammessi nella sottozona E3 solo per aziende che abbiano una superficie pari ad almeno il 50% dei limiti previsti dall’art. 3, e purchè il volume complessivo del fabbricato esistente e di quello nuovo non superi i 1200 mc. Ove l’azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo le nuove case di abitazione dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini ai nuclei o centri rurali, o comunque nella vicinanza dell’eventualmente preesistente casa di abitazione. Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

a) Altezza massima	<b>H</b>	7,00 m
Nel caso di aderenza a edificio preesistente di altezza maggiore la nuova costruzione può raggiungere l’altezza dell’edificio preesistente; se l’altezza di quest’ultimo è minore, il nuovo edificio può raggiungere l’altezza qui stabilita.		
Qualora il nuovo edificio abitativo sorga in un borgo rurale o nei pressi di edifici di diversa altezza e distanza, possono essere autorizzate altezze conformi alla preesistenza su parere favorevole della Commissione Edilizia.		
b) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
c) Distanza minima da fabbricati preesistenti se non in aderenza	<b>Df</b>	10,00 m

d) Distanza da stalle di altra proprietà: devono essere rispettate le distanze di cui alla D.G.R. n. 7949/1989.

#### 4.1b Ampliamenti

Gli ampliamenti di edifici esistenti sono disciplinati dagli artt. 4 e 7 della L.R. n. 24/5.3.1985. Per gli edifici di interesse storico-ambientale valgono le norme del Titolo IV° delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Al rilascio del permesso di costruire dovrà essere presentato un vincolo notarile registrato e trascritto di non ulteriore ampliabilità delle unità abitative risultanti dall'ampliamento concesso ai sensi dell'art. 4 e 7 della L.R. 24/85.

#### 4.1.c Capanni per attrezzi per giardinaggio

Nelle zone agricole, inoltre, anche per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, è ammessa la costruzione di capanni per il ricovero degli attrezzi per il giardinaggio, di volume non superiore a mc. 50 per ogni singola unità immobiliare con altezza massima di 2.40 ml; tali capanni andranno realizzati in legno.

### **4.2 Annessi rustici**

#### 4.2a Nuove costruzioni

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

La costruzione di annessi rustici è disciplinata dall'art. 6 della L.R. n. 24/5.3.1985, nonché dalle norme dei successivi articoli. Qualora l'indice di copertura superi il rapporto di 500 mq. per ha la relazione tecnico-agronomica, di cui al primo comma, dovrà conseguire la previa approvazione dell'Ispettorato Agrario Provinciale. I nuovi annessi rustici dovranno essere costruiti entro l'ambito "dell'aggregato abitativo" dell'azienda alla quale appartengono.

Le nuove costruzioni per annessi rustici dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) Altezza massima	<b>H</b>	7,50 m
in ogni caso non dovranno superare l'altezza degli edifici esistenti, di interesse storico-ambientale presenti nell'aggregato abitativo.		
b) Distanza dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
c) Distanza dai fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m

Le nuove costruzioni per stalle dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) Altezza massima	<b>H</b>	7,50 m
b) Distanza dai confini	<b>Dc</b>	25,00 m
c) Distanza dagli edifici residenziali extra proprietà	<b>Df</b>	50,00 m
d) Distanza dagli edifici residenziali di proprietà	<b>Df</b>	10,00 m
che possono essere ridotti a 5 m. se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza, né a ricovero animali.		

Sono consentite - su conforme parere della Commissione Edilizia - deroghe a tali parametri, qualora il centro aziendale rientri in un borgo rurale o comunque in aggregati edilizi non afferenti interamente all'azienda stessa. Il rilascio del permesso di costruire per la costruzione di annessi rustici è subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenza aziendale dell'annesso con il fondo rustico ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 6 e dell'art. 8 della L.R. n. 24/5.3.1985.

#### 4.2b Ampliamenti

L'ampliamento di annessi rustici segue le stesse norme previste per la nuova edificazione.

### **4.3. Allevamenti intensivi (o "insediamenti produttivi" ai sensi della D.G.R. 7949/1989)**

L'edificazione di allevamenti intensivi, come definiti dall'art. 2 lettera "g" della L.R. 24/5.3.1985, e dalla D.G.R. 7949/1989, è subordinata al rispetto delle norme definite dalla D.G.R. 7949/1989 stessa, essi dovranno inoltre distare almeno 200 metri da acque pubbliche (di cui al R.D. n. 523/25.7.1904), nonché eventuali punti di captazione delle sorgenti.

La costruzione di allevamenti intensivi va verificata in ordine agli effetti prodotti sull'ambiente, a tal fine gli elaborati di progetto dovranno essere integrati con la seguente documentazione:

- a) descrizione del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento;
- b) illustrazione dei motivi che portano alla localizzazione prescelta, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche del fondo di pertinenza urbanistica dell'intervento;
- c) indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 500 metri e della direzione dei venti dominanti;
- d) analisi delle modificazioni che l'intervento comporterà nell'ambiente circostante, in relazione al sistema di smaltimento dei rifiuti di cui alla lettera "a";
- e) misure per prevenire e comunque mitigare l'inquinamento entro i limiti previsti dalle vigenti leggi.

Qualora venga previsto che lo smaltimento dei rifiuti e dei liquami avvenga per spargimento dovranno essere indicati i fondi destinati a riceverli, con l'eventuale contratto di consorzio col titolare dell'azienda agricola ricevente stipulato ai sensi dell'art. 2602 e segg. del codice civile. Ogni modifica del fondo destinatario dello spargimento deve essere comunicato all'ufficio comunale competente.

Qualora, in relazione alla consistenza del singolo intervento ed alle risultanze degli elaborati di cui al primo comma, la Commissione Edilizia ritenesse necessari altri accertamenti e verifiche (specie in ordine alle caratteristiche dei suoli destinatari dello spargimento) gli stessi saranno chiesti dal sindaco alla ditta istante. Tale richiesta non costituisce esercizio del potere istruttorio sull'istanza di **permesso di costruire**, previsto dall'art. 79 comma secondo della L.R. n. 61/27.6.1985, ai fini del maturare del silenzio accoglimento.

Gli ampliamenti per incremento dei capi allevati potranno essere autorizzati nel rispetto della normativa posta dal presente articolo; gli altri tipi di ampliamenti saranno soggetti ai limiti previsti dal comma 4°, art. 6 della L.R. n. 24/5.3.1985.

## **5. Tipologie edilizie**

Gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati. A tal fine il PRG individua gli aggregati edilizi, gli edifici e i manufatti di interesse storico-ambientale, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/5.3.1985: tali edifici sono regolamentati dal Titolo IV° della presente normativa.

### **ART. 55 - ZONE AGRICOLE E2**

Le zone agricole E2 comprendono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. In considerazione delle differenti caratteristiche delle diverse aree, le zone E2 sono suddivise nelle seguenti sottozone:

1. Sottozona E2.1
2. Sottozona E2.2
3. Sottozona E2.3
4. Sottozona E2.4

#### **1. Sottozona E2.1**

Comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola con colture prevalentemente estensive. In questa sottozona valgono le norme generali di cui ai paragrafi 2, 3, 4, 5 del precedente art. 54, con le ulteriori prescrizioni e limiti in relazione al tipo di intervento riportati nei successivi paragrafi 1.1, 1.2, 1.3.

##### *1.1 Case di abitazione*

Possono essere consentiti gli interventi di cui agli artt. 3; 4; 6; e 7 della L.R. 24/85.

##### *1.2 Annessi rustici*

E' ammessa la costruzione di nuovi annessi rustici ed allevamenti non industriali, secondo le norme dell'art. 6 della L.R. n. 24/5.3.1985, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

La realizzazione di nuovi annessi rustici è ammessa anche in aderenza ad edifici già esistenti od entro il perimetro dell'aggregato abitativo.

Per le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti vanno rispettati, oltre alle prescrizioni indicate nel paragrafo 4.2 dell'art. 54, i seguenti rapporti massimi di copertura:

- 2,5 % della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 350 mq., per aziende di superficie inferiore a 2 ha;
- 2% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 700 mq., per aziende di superficie compresa tra 2 e 5 ha;
- 1,5% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 1000 mq., per aziende di superficie compresa tra 5 e 10 ha;
- 1% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 1500 mq., per aziende di superficie superiore e 10 ha.

Potranno essere concessi ampliamenti superiori al limite sopra indicato e comunque entro il 5% della superficie del fondo come stabilito dalla L.R. n. 24/5.3.1985 solamente agli agricoltori a titolo principale per effettive e provate necessità mediante presentazione di relazione agronomica.

Sono ammessi ampliamenti degli annessi rustici esistenti, fatte salve le limitazioni di cui all'art. 10 della L.R. n. 24/5.3.1985, fino ad un rapporto di copertura, compreso l'esistente, pari a quello indicato al punto precedente.

### *1.3 Allevamenti intensivi o "insediamenti produttivi" ai sensi della D.G.R. n. 7949/1989.*

E' ammessa la costruzione di edifici per allevamenti intensivi, secondo le norme ed i limiti previsti dalla D.G.R. n. 7949/1989 con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- devono avere una superficie fondiaria (Sf) minima di 12.000 mq, costituente un unico corpo fondiario;
- l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) deve essere pari a 0,2 mq/mq.

## **2. Sottozona E2.2**

Comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola, connotati da particolari valenze storiche, paesistiche ed ambientali.

In questa sottozona valgono le norme generali di cui ai paragrafi 2, 3, 4, 5 del precedente art. 54, con le ulteriori prescrizioni e limiti riportati nei successivi paragrafi 2.1, 2.2, 2.3.

In tali zone devono essere altresì rispettati gli indirizzi, direttive e prescrizioni relative alla tutela del paesaggio e del patrimonio edilizio di interesse storico ambientale di cui ai seguenti articoli:

Titolo IV°, artt. 60, 61, 62;

Titolo V° in generale, con particolare riferimento all'art. 67.

### *2.1 Case di abitazione*

Valgono le norme di cui all'art. 3 (con eccezione delle riduzioni previste dal secondo comma), all'art. 4 e all'art. 7 della L.R. n. 24/5.3.1985.

Gli interventi edilizi devono rispettare gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni sulle modalità esecutive riportate nell'art. 62 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

### *2.2 Annessi rustici*

E' ammessa la costruzione di annessi rustici ed allevamenti non industriali, secondo le norme dell'art. 6 della L.R. n. 24/5.3.1985, con le seguenti ulteriori prescrizioni.

La realizzazione di nuovi annessi rustici è ammessa anche in aderenza ad edifici già esistenti od entro il perimetro dell'aggregato abitativo.

Per le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti vanno rispettati, oltre alle prescrizioni indicate nell'art. 54, paragrafo 4.2, i seguenti rapporti massimi di copertura:

- 2 % della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 250 mq. per aziende di superficie inferiore a 2 ha;
- 1,5 % della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 450 mq., per azienda di superficie compresa tra 2 e 5 ha;
- 1 % della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 750 mq, per aziende di superficie comprese tra 5 e 10 ha;
- 0,5 % della superficie del fondo rustico, fino ed un massimo di 900 mq, per aziende di superficie superiore a 10 ha.

Potranno essere concessi ampliamenti superiori al limite sopra indicato e comunque entro il 5% della superficie del fondo come stabilito dalla L.R. n. 24/5.3.1985 solamente agli agricoltori a titolo principale per effettive e provate necessità mediante presentazione di relazione agronomica.

Sono ammessi ampliamenti degli annessi rustici esistenti, fatte salve le limitazioni di cui all'art. 10 L.R n. 24/5.3.1985, fino ad un rapporto di copertura, compreso l'esistente, pari a quello indicato al punto precedente.

### *2.3 Allevamenti intensivi o "insediamenti produttivi" ai sensi della D G.R. n. 7949/1989*

Nelle zone E2.2 non è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti intensivi o "insediamenti produttivi" ai sensi della D.G.R. 7949/1989, né la ristrutturazione o l'ampliamento di quelli eventualmente esistenti.

### **3. Sottozona E2.3**

Comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola, connotati dalla presenza della centuriazione romana.

In questa sottozona valgono le norme di cui al precedente paragrafo 2 (Sottozona E2.2).

Vanno altresì rispettati gli indirizzi, direttive e prescrizioni relativi alla tutela del paesaggio a del patrimonio edilizio di interesse storico-ambientale di cui ai seguenti articoli:

Titolo IV°, artt. 60, 61, 62;

Titolo V° in generale, con particolare riferimento all'art. 68.

### **4. Sottozona E2.4**

Comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola, connotati dalla presenza della centuriazione romana e da particolari valenze paesistiche ed ambientali.

In questa sottozona valgono le norme di cui al precedente paragrafo 2 (sottozona E2.2) e vanno altresì rispettati gli indirizzi, direttive e prescrizioni relativi alla tutela dal paesaggio e del patrimonio edilizio di interesse storico-ambientale di cui ai seguenti articoli:

- Titolo IV°, artt. 60, 61, 62;

- Titolo V° in generale, e con particolare riferimento agli artt. 67 e 68.

## **ART. 56 - ZONE AGRICOLE E3**

Le zone agricole E 3 comprendono le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per altre destinazioni. In considerazione delle differenti caratteristiche delle diverse aree, le zone E/3 vengono suddivise nelle seguenti sottozone:

1. Sottozona E3.1

2. Sottozona E3.2

### **1. Sottozona E3.1**

Comprende gli ambiti che, caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli produttivi e per altre destinazioni.

In questa sottozona valgono la norme generali di cui ai paragrafi 2, 3, 4, 5 del precedente art. 54, con la ulteriori prescrizioni e limiti riportati nei punti successivi.

### *1.1 Case di abitazione*

Gli interventi devono avvenire nel rispetto delle seguenti direttive:

- le nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dell'aggregato abitativo come definito all'art. 2 punto h della L.R. n. 24/5.3.1985;
- la nuova edificazione dovrà essere conseguente per orientamento, dimensioni, caratteristiche e tipologia edilizia a quella dei manufatti di interesse ambientale limitrofi. A questo fine il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può imporre il rispetto di allineamenti, di limiti d'altezza e di distanze dai confini, in parziale deroga dalle presenti norme.

### *1.2 Annessi rustici*

E' ammessa la costruzione di annessi rustici ed allevamenti non industriali o "insediamenti civili" ai sensi della D.G.R. n. 7949/1989 secondo le norme dell'art. 6 della L.R. n. 24/5.3.1985, con le seguenti ulteriori prescrizioni.

La realizzazione di nuovi annessi rustici è ammessa anche in aderenza ad edifici già esistenti od entro il perimetro dell'aggregato abitativo.

Per le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti vanno rispettati, oltre alle prescrizioni indicate nel paragrafo 4.2 dell'art. 54, i seguenti rapporti massimi di copertura:

- 2,5 % della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 250 mq, per aziende di superficie inferiore a 2 ha;
- 2% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 500 mq, per aziende di superficie compresa tra 2 e 5 ha;
- 1,5% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 850 mq, per aziende di superficie compresa tra 5 a 10 ha;
- 1 % della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 1200 mq, per aziende di superficie superiore a 10 ha.

Potranno essere concessi ampliamenti superiori al limite sopra indicato e comunque entro il 5% della superficie del fondo come stabilito dalla L.R. n. 24/5.3.1985 solamente agli agricoltori a titolo principale per effettive e provate necessità mediante presentazione di relazione agronomica.

### *1.3 Allevamenti intensivi o "insediamenti produttivi" ai sensi della D.G.R. n. 7949/1989*

Gli edifici esistenti sono considerati non compatibili con l'ambiente; per essi è prevista la demolizione ed il trasferimento.

L'Amministrazione Comunale provvederà ad eseguire entro un anno dall'approvazione del P.R.G., un censimento di detti edifici, definendo le condizioni per il trasferimento.

La procedura è subordinata alla stipula di convenzione prevista dall'ultimo comma dell'art. 30 della L.R. n. 61/27.6.1985.

## **2. Sottozona E3.2**

Comprende gli ambiti caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario, connotati da particolari valenze storiche paesistiche ed ambientali.

In tale sottozona valgono le norme della Sottozona E3.1. Vanno altresì rispettati gli indirizzi, direttive e prescrizioni relative alla tutela del paesaggio e del patrimonio edilizio di interesse storico-ambientale di cui ai seguenti articoli:

Titolo IV°, artt. 60, 61, 62;

Titolo V° in generale, con particolare riferimento all'art. 67.



## CAPO V - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE F

### ART. 57 - ZONE PER SERVIZI DI QUARTIERE F1 (DI STANDARD)

Sono zone destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione locale in materia di servizi e attrezzature pubbliche.

Sono suddivise in:

1. Zone per l'istruzione F1a;
  2. Zone per attrezzature di interesse comune F1b;
    - 2.1 Zone per attrezzature civiche, amministrative, culturali, associative, ricreative, sociali, sanitarie, assistenziali e magazzini comunali;
    - 2.2 Zone per attrezzature religiose di interesse comune;
    - 2.3 Zone per mercati di quartiere;
  3. Zone attrezzate a parco, gioco e sport F1c;
    - 3.1 Zone attrezzate a parchi e giardini, per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per la ricreazione e il riposo degli adulti;
    - 3.2 Zone per gli impianti sportivi di base;
    - 3.3 Zone per gli impianti sportivi agonistici;
- 1) Zone per parcheggi pubblici F1d;
  - 2) Aree per attrezzature urbane (ex art. 10 NTA VPRG Mirano Capoluogo)

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passeggi, saranno sistemate a verde nei modi e nella misura prevista all'art. 37 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

In queste zone, ove non diversamente indicato nelle tavole di Piano il P.R.G., si attua a mezzo di Intervento Edilizio Diretto.

#### 1. Zone per l'istruzione F1a

Sono zone destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Nelle tavole di Piano sono distinte in:

1. Esistenti
2. Di progetto

##### 1. Esistenti

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione delle attrezzature esistenti. Per il loro eventuale ampliamento si applicano gli indici previsti per le zone di progetto. Alcune modalità di intervento possono essere escluse in caso di edifici storici o siti all'interno di aree definite come Centro Storico. In questi casi valgono le prescrizioni più restrittive derivanti dalla legislazione vigente o riportate nelle tavole di Piano relative al grado di protezione degli edifici di interesse storico-ambientale.

##### 1.2 Di progetto

Sono zone destinate alla realizzazione di nuove attrezzature per l'istruzione.

Gli indici di utilizzazione sono quelli conseguenti all'applicazione delle norme di cui al Decreto Ministeriale 18 dicembre 1975. Per quanto non specificato nelle leggi e decreti specifici si applicano i seguenti indici:

- |   |           |   |
|---|-----------|---|
| a) Indice di utilizzazione fondiaria  | <b>Uf</b> | 0,50 mq/mq                                |
| b) Altezza massima: quella degli edifici della zona dove è inserita l'attrezzatura e comunque non superiore a | <b>H</b>  | 10,50 m                                   |
| c) Parcheggi  | <b>P</b>  | 30 mq/100 mq di Su                        |
| d) Distanza minima dei fabbricati dai confini   | <b>Dc</b> | 5,00 m                                    |
|   |           | 2,00 m nel caso di confini con zone E o F |

La realizzazione di queste attrezzature può essere concessa ai privati previa Convenzione che ne garantisca l'uso pubblico e ne definisca le modalità di gestione.

## **2. Zone per attrezzature di interesse comune F1b**

Sono zone destinate alle seguenti funzioni: civiche, amministrative, culturali, associative, ricreative, sociali, sanitarie, assistenziali, magazzini comunali, religiose e a mercati di quartiere.

Per quanto riguarda indici e modalità di intervento sono divise in:

- 2.1 *Zone per attrezzature civiche, amministrative, culturali, associative, ricreative, sociali, sanitarie, assistenziali e magazzini comunali*
- 2.2 *Zone per attrezzature religiose*
- 2.3 *Zone per mercati di quartiere.*

### **2.1 Zone per attrezzature civiche, amministrative, culturali, associative, ricreative, sociali, sanitarie, assistenziali e magazzini comunali**

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del progetto generale di sistemazione dell'intera zona in cui dovranno essere indicate anche le opere da realizzare per iniziativa e intervento pubblico e quelle, eventuali, di iniziativa e intervento privato.

Nelle tavole di Piano sono distinte in:

- 1. *Esistenti*
- 2. *Di progetto*

#### *1. Esistenti*

Nelle zone per attrezzature civili di interesse comune esistenti sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione delle attrezzature presenti. Per il loro ampliamento si applicano gli indici previsti per le zone di progetto.

Alcune modalità di intervento possono essere escluse in caso di edifici storici o siti all'interno di aree definite come Centro Storico. In questi casi valgono le prescrizioni più restrittive derivanti dalla legislazione vigente o riportate nelle tavole di Piano relative al grado di protezione degli edifici di interesse storico-ambientale.

#### *2. Di progetto*

Sono le zone per attrezzature civili di interesse comune di nuova realizzazione.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici:

a) Indice di utilizzazione fondiaria	<b>Uf</b>	0,50 mq/mq
b) Altezza massima: quella degli edifici della zona dove è inserita l'attrezzatura e comunque non superiore a	<b>H</b>	m 12,00
c) Parcheggi privati	<b>Pp</b>	10mq/100mc
Parcheggi di urbanizzazione primaria	<b>P</b>	40 mq/100 mq di Su
d) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
		2,00 m nel caso di confini con zone E o F

La realizzazione di queste attrezzature può essere concessa ai privati previa Convenzione che ne garantisca l'uso pubblico e ne definisca le modalità di gestione.

Nell'area F1b/39 di proprietà comunale è ammessa la costruzione di un nuovo edificio di due piani di 500 mq di superficie coperta sul lato est del lotto.

### **2.2 Zone per attrezzature religiose di interesse comune**

Sono zone destinate esclusivamente al culto e ai servizi annessi (chiese, centri parrocchiali, centri religiosi e dipendenze, ecc.).

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione, da parte del Consiglio comunale, del progetto generale di sistemazione dell'intera zona.

Nelle tavole di Piano sono distinte in:

- 1. *Esistenti*
- 2. *Di progetto*

#### *1. Esistenti*

Nelle zone esistenti sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione. L'ampliamento è consentito nel rispetto degli indici previsti per le zone di progetto. Alcune modalità di intervento possono essere escluse in caso di edifici storici o siti all'interno di aree definite come

Centro Storico. In questi casi valgono le prescrizioni più restrittive derivanti dalla legislazione vigente o riportate nelle tavole di Piano relative al grado di protezione degli edifici di interesse storico-ambientale.

## 2. Di progetto

Sono zone destinate alla realizzazione di nuove attrezzature.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria	<b>Uf</b>	0,50 mq/mq
b) Altezza massima degli edifici per il culto (ad eccezione dei campanili che possono avere altezza maggiore)	<b>H</b>	15,00 m
c) Altezza massima degli altri edifici	<b>H</b>	9,50 m
d) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
		2,00 m nel caso di confini con zone E o F
e) Parcheggi	<b>P</b>	30 mq/100 mq di Su

## 2.3 Zone per mercati di quartiere

Sono zone destinate a mercati ambulanti all'aperto e a spazi pubblici pedonali. L'accessibilità automobilistica è limitata al servizio di distribuzione delle merci e per i mezzi di soccorso e della sicurezza.

Tali zone dovranno essere pavimentate con materiali idonei a questo scopo escludendo superfici asfaltate. Particolare cura dovrà essere dedicata all'illuminazione notturna e a tutti gli elementi di arredo urbano (panchine, vasi, contenitori per la spazzatura, ecc.). Alberature sono consentite e auspicabili, ma devono essere posizionate in modo da non ostacolare l'uso dello spazio per le attività di mercato.

In tali aree è consentita solo la realizzazione di chioschi precari per edicole giornali e per la vendita di bibite.

Nelle tavole di piano sono distinte in :

1. Esistenti
2. Di progetto.

## 3. Zone attrezzate a parco, gioco e sport F1c

Sono zone destinate a parchi e giardini pubblici, per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per la ricreazione e il riposo degli adulti e per gli impianti sportivi di base.

Per quanto riguarda indici e modalità di intervento sono divise in:

- 3.1 Zone attrezzate a parchi e giardini pubblici e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per la ricreazione e il riposo degli adulti
- 3.2 Zone attrezzate ad impianti sportivi di base
- 3.3 Zone per gli impianti sportivi agonistici

### 3.1 Zone attrezzate a parchi e giardini pubblici, per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per la ricreazione e il riposo degli adulti

Nelle tavole di Piano sono distinte in:

1. Esistenti
2. Di progetto

In queste zone sono consentite solo opere di sistemazione del suolo per la realizzazione di giardini e piccoli parchi, attrezzature di gioco ed eventualmente sportive non competitive (piccoli campi di calcio per es.), per la formazione di percorsi pedonali e ciclabili e di spazi di sosta alberati e attrezzati con panchine.

In queste zone sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo salvo opere in precario per il ricovero degli attrezzi di giardinaggio, servizi igienici e chioschi ad uso bar secondo i seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria	<b>Uf</b>	0,01 mq/mq
b) Parcheggi	<b>P</b>	5 mq/100 mq di Sf

Le zone esistenti non corrispondenti a questi indici possono essere modificate solo per adeguarvisi.

### 3.2 Zone attrezzate ad impianti sportivi di base

Sono zone destinate agli impianti per attività sportive non competitive coperti e scoperti (piscine, palestre, ecc.) immersi nel verde, verde che deve occupare almeno il 50% dell'intera area.

Nelle tavole di Piano sono distinte in:

1. *Esistenti*
2. *Di progetto*

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria per gli impianti coperti	<b>Uf</b>	0,30 mq/mq
b) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
		2,00 m nel caso di confini con zone E o F
c) Parcheggi	<b>P</b>	30 mq/100 mq di Sf

Le zone esistenti non corrispondenti a questi indici possono essere modificate solo per adeguarvi.

La realizzazione di queste attrezzature può essere concessa ai privati previa Convenzione che ne garantisca l'uso pubblico e le condizioni della gestione.

### 3.3 Zone per gli impianti sportivi agonistici

Sono zone destinate alla realizzazione di impianti per lo sport agonistico quali: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti, stadi, ecc.. In tali zone sono ammesse strutture per il ristoro del pubblico e di servizio agli impianti.

In queste zone il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto da parte dell'Amministrazione comunale o di privati sulla base di una apposita Convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

Si applicano i seguenti parametri:

a) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,50
b) Altezza degli edifici e delle strutture: quelle richieste dalle specifiche attività secondo le norme vigenti;		
c) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
		2,00 m nel caso di confini con zone E o F
d) parcheggi quelli richiesti dalle specifiche attività con un minimo di 5 mq di parcheggio per spettatore.		

I parcheggi dovranno essere realizzati con sistemi di pavimentazioni non impermeabilizzanti e dovranno essere alberati con essenze di alto fusto nella misura di due alberi ogni 100 mq di parcheggio.

Gli impianti esistenti possono essere modificati nel rispetto di tali parametri.

### 4. Zone per parcheggi pubblici F1d

Sono zone destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici per l'interscambio.

Nelle tavole di Piano sono distinte in:

1. *Esistenti*
2. *Di progetto*

I parcheggi pubblici di progetto potranno essere realizzati a livello stradale.

I parcheggi saranno alberati con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e ne sarà ridotto l'impatto visivo con siepi e alberature sul perimetro esterno.

La pavimentazione, sarà di preferenza, da realizzare con materiali permeabili.

La realizzazione di tali servizi spetta alla Pubblica Amministrazione o ai privati previa Convenzione che ne definisca le modalità d'uso e gli impegni assunti dai privati.

I parcheggi esistenti potranno essere ampliati o modificati nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi precedenti.

#### **5. Aree per attrezzature urbane (ex art. 10 NTA VPRG Milano Capoluogo)**

1 - Tali aree sono destinate preminentemente alla realizzazione di opere urbanistiche secondarie necessarie all'adeguamento degli standard riferiti al tessuto edilizio esistente e futuro, nonché gli interventi di cui al n. 4 art. 7 L.U.

2 - Le destinazioni di utilizzazione contenute negli elaborati grafici sono meramente indicative: esse possono essere variate ai sensi dell'art. 1 della legge 3/1/1978 n. 1 richiamata come fonte integratrice delle presenti norme.

3 - La definizione delle destinazioni particolari e il dimensionamento degli edifici eventualmente da realizzarsi, verrà fissato di volta in volta sulla base delle esigenze della loro migliore funzionalità e del loro migliore inserimento nel terreno e nel rispetto delle disposizioni di legge attinenti alle specifiche destinazioni.

4 - In ogni caso per tali aree non potranno essere superati i parametri urbanistico - edilizi stabiliti agli articoli della presente variante al PRG per aree con analoghe destinazioni, salvo quanto eventualmente indicato negli elaborati grafici.

5 - I percorsi pedonale e/o ciclopeditoni dovranno essere realizzati a totale cura e spese dell'Amministrazione Comunale ad esclusione di quelli previsti all'interno della a.i.u. e obbligatoriamente posti a carico delle stesse. Tali percorsi dovranno avere larghezza minima pari a metri 3 e le recinzioni prospettanti sugli stessi dovranno essere realizzate esclusivamente con siepi sempreverdi.

6 - Le aree destinate a verde attrezzato potranno essere utilizzate in concessione massimo trentacinquennale, anche dai rispettivi proprietari che ne attuino sotto il controllo comunale la concreta destinazione di piano.

#### **ART. 58 - ZONE PER SERVIZI URBANI F2 (NON DI STANDARD)**

Sono zone destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione in materia di servizi e attrezzature pubbliche di grado superiore con un ambito di utenza comunale o sovracomunale.

La realizzazione di tali servizi e attrezzature di interesse comune potrà essere concessa a soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali. Le modalità di realizzazione, gestione ed eventualmente di cessione al comune delle aree e delle opere, saranno determinate con apposita Convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Le zone per servizi di interesse generale si suddividono in:

- 1) zone per l'istruzione F2a,
- 2) zone per attrezzature di interesse comune F2b,
  - 2.1 *Zone per attrezzature amministrative, culturali e ricreative*
  - 2.2 *zone per attrezzature assistenziali e associative*
  - 2.3 *Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere*
  - 2.4 *Zone per attrezzature di pubblica sicurezza*
  - 2.5 *Zone per campi sosta per i nomadi*
  - 2.6 *Zone per attrezzature di interscambio*
  - 2.7 *Zone per attrezzature a servizio del traffico*
  - 2.8 *Zone per attrezzature e servizi tecnologici*
  - 2.9 *Zone per discariche esaurite*
  - 2.10 *Zone per attrezzature cimiteriali*
  - 2.11 *Zone per manifestazioni all'aperto*
  - 2.12 *Zone per deposito carburanti*
  - 2.13 *Zone attrezzate per la sosta di camper, roulotte e veicoli ricreazionali in transito*
- 3) Zone attrezzate a parco, gioco e sport F2c,
  - 3.1 *Zone per i parchi extraurbani (Bosco del Parauro)*
  - 3.2 *Zone di interesse naturalistico - Cave senili e biotopi*
  - 3.3 *Zone per il verde di arredo stradale*
  - 3.4 *Zone per il verde sportivo privato*
  - 3.5 *Zone per il verde al servizio di attrezzature alberghiere*

#### 4. Zone per parcheggi F2d.

Al loro interno è ammessa la destinazione d'uso residenziale per finalità accessorie a quella specifica di zona, e di norma nella misura strettamente necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, salvo specificazione diversa sulle tavole di Piano.

#### 1. Zone per l'istruzione F2a

Sono zone destinate esclusivamente alle attrezzature scolastiche per l'istruzione medio-superiore e alle attrezzature per la didattica e la ricerca di livello universitario.

Nelle tavole di Piano sono distinte in:

1. *Esistenti*
2. *Di progetto*

##### 1. *Esistenti*

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento. Nel caso di ampliamento devono essere rispettati gli indici e i parametri delle zone di progetto di cui al successivo punto 2. Alcune modalità di intervento possono essere escluse in caso di edifici storici o siti all'interno di aree definite come Centro Storico. In questi casi valgono le prescrizioni più restrittive derivanti dalla legislazione vigente o riportate nelle tavole di Piano relative al grado di protezione degli edifici di interesse storico-ambientale.

##### 2. *Di progetto*

L'edificazione in dette zone si attua per intervento diretto accompagnato da un progetto di sistemazione dell'intera area e di quella circostante destinata ad attrezzature di uso pubblico.

Le aree scoperte, oltre alle eventuali attrezzature per la pratica sportiva, dovranno essere sistemate a verde con alberi di alto fusto.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria	<b>Uf</b>	0,40 mq/mq
b) Altezza massima: quella delle zone edificabili ed edificate circostanti e comunque non superiore a	<b>H</b>	12,00 m
c) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
		2,00 m nel caso di confini con zone E o F
c) Parcheggi	<b>P</b>	20 mq/100 mq di Su

#### 2. Zone per attrezzature di interesse comune F2b

Sono destinate alle seguenti attrezzature: sociali, associative e ricreative; cultura, spettacolo, manifestazioni e svago; sanitarie e ospedaliere; pubblica sicurezza; servizi tecnologici; attrezzature di interscambio.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del progetto generale di sistemazione dell'intera zona in cui dovranno essere indicate le opere da realizzare per iniziativa e intervento pubblico e quelle, eventuali, di iniziativa e intervento privato.

Per quanto riguarda indici e modalità di intervento sono divise in:

- 2.1 *Zone per attrezzature amministrative, culturali e ricreative*
- 2.2 *zone per attrezzature assistenziali e associative*
- 2.3 *Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere*
- 2.4 *Zone per attrezzature di pubblica sicurezza*
- 2.5 *Zone per campi sosta per i nomadi*
- 2.6 *Zone per attrezzature di interscambio*
- 2.7 *Zone per attrezzature a servizio del traffico*
- 2.8 *Zone per attrezzature e servizi tecnologici*
- 2.9 *Zone per discariche esaurite*
- 2.10 *Zone per attrezzature cimiteriali*

2.11 Zone per manifestazioni all'aperto

2.12 Zone per deposito carburanti

2.13 Zone attrezzate per la sosta di campers, roulotte e veicoli ricreazionali in transito

### 2.1 Zone per attrezzature amministrative, culturali e ricreative

#### 1. Esistenti

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento. Per gli ampliamenti vanno rispettati gli indici delle zone di progetto di cui al successivo punto 2. Alcune modalità di intervento possono essere escluse in caso di edifici storici o siti all'interno di aree definite come Centro Storico. In questi casi valgono le prescrizioni più restrittive derivanti dalla legislazione vigente o riportate nelle tavole di Piano relative al grado di protezione degli edifici di interesse storico-ambientale.

#### 2. Di progetto

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria	<b>Uf</b>	0,50 mq/mq
b) Altezza massima: quella della zona di cui costituisce attrezzatura e comunque non superiore a	<b>H</b>	12,00 m
c) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m 2,00 m nel caso di confini con zone E o F
d) Parcheggi privati	<b>Pp</b>	10 mq/100 mc
e) Parcheggi di urbanizzazione primaria	<b>P</b>	40 mq/100 mq di Su

### 2.2. Zone per attrezzature assistenziali e associative

Sono zone destinate a servizi assistenziali, sociali e sindacali.

#### 1. Esistenti

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento. Per gli interventi di ampliamento devono essere rispettati gli indici e i parametri delle zone di progetto di cui al successivo punto 2. Alcune modalità di intervento possono essere escluse in caso di edifici storici o siti all'interno di aree definite come Centro Storico. In questi casi valgono le prescrizioni più restrittive derivanti dalla legislazione vigente o riportate nelle tavole di Piano relative al grado di protezione degli edifici di interesse storico-ambientale.

#### 2. Di progetto

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria	<b>Uf</b>	0,40 mq/mq
b) Altezza massima	<b>H</b>	9,50 m
c) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m 2,00 m nel caso di confini con zone E o F
d) Parcheggi	<b>P</b>	20 mq/100 mq di Su

### 2.3 Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere

Sono zone esistenti e di completamento destinate ad ospedali, cliniche ed altre unità sanitarie territoriali.

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova edificazione. L'ampliamento e la nuova costruzione sono consentiti nel rispetto degli indici e parametri previsti al successivo paragrafo. Alcune modalità di intervento possono essere escluse in caso di edifici storici o siti all'interno di aree definite come zone A. In questi casi valgono le prescrizioni più restrittive derivanti dalla legislazione vigente o riportate nelle tavole di Piano relative al grado di protezione degli edifici di interesse storico-ambientale.

Per quanto non specificato nelle leggi e decreti specifici, si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria	<b>Uf</b>	0,50 mq/mq
b) Altezza massima	<b>H</b>	15,00 m

c) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00m 2,00 m nel caso di confini con zone E o F
d) Parcheggi privati	<b>Pp</b>	5 mq/100 mc
e) Parcheggi di urbanizzazione primaria	<b>P</b>	10 mq/100 mc

#### **2.4. Zone per attrezzature di pubblica sicurezza**

Sono zone destinate alle attrezzature e caserme militari, dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza e dei Vigili del fuoco.

##### *1. Esistenti*

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione. E' consentito l'ampliamento delle strutture esistenti nel rispetto degli indici relativi alle zone di progetto. Alcune modalità di intervento possono essere escluse in caso di edifici storici o siti all'interno di aree definite come Centro Storico. In questi casi valgono le prescrizioni più restrittive derivanti dalla legislazione vigente o riportate nelle tavole di Piano relative al grado di protezione degli edifici di interesse storico-ambientale.

##### *2. Di progetto*

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria	<b>Uf</b>	0,35 mq/mq
b) Altezza massima salvo gli impianti e le attrezzature speciali (per es. la torre dei pompieri)	<b>H</b>	9,50 m
c) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00m 2,00 m nel caso di confini con zone E o F
d) Parcheggi	<b>P</b>	10 mq/100 mq di Su

#### **2.5 Zone per campi sosta per i nomadi**

Sono zone destinate alla realizzazione di strutture di accoglienza dei nomadi in transito organizzate nella forma di campi-sosta.

Ai sensi della L.R. n. 54/22.12.1989 all'interno dei campi-sosta devono essere predisposti i servizi igienici, le prese idriche, l'impianto per l'allacciamento all'energia elettrica e tutte le attrezzature idonee a garantire le normali condizioni di vita.

I servizi sanitari (W.C., docce, ecc.) dovranno essere predisposti nella misura di almeno 4 (2 per maschi e 2 per femmine) ogni 5 piazzole di sosta.

Le prese idriche e dell'energia elettrica dovranno essere nella misura di almeno 1 per piazzola.

Il 30% dell'area dovrà essere piantumato con alberi di medio-alto fusto.

In queste zone il Piano si attua a mezzo di un Piano Urbanistico Attuativo

#### **2.6 Zone per attrezzature di interscambio**

Comprendono le zone destinate all'organizzazione delle attività di trasporto pubblico e alla realizzazione di stazioni di rifornimento e servizio.

In relazione alle diverse modalità d'intervento degli indici e dei parametri sono suddivise in:

- 1. Zone per attrezzature del trasporto pubblico*
- 2. Zone per gli impianti di distribuzione di carburanti*

##### *1. Zone per attrezzature del trasporto pubblico*

Sono zone destinate alle attrezzature del trasporto pubblico.

Nelle tavole di Piano è individuata con queste funzioni l'autostazione per le autocorriere.

In tale area sono mantenute le attività e le funzioni esistenti, che possono essere riorganizzate e rese funzionali a nuove esigenze.



Tali attività di riorganizzazione possono comportare la demolizione e la ricostruzione degli edifici, delle pensiline e delle attrezzature di servizio nel rispetto delle cubature esistenti.

## *2. Zone per gli impianti di distribuzione di carburanti*

In queste zone vale quanto previsto con Del.C.C. n. 20 del 18.02.99, "Criteri, requisiti, caratteristiche delle aree nonché delle norme applicabili a dette aree per la realizzazione degli impianti di distribuzione carburanti", variante approvata secondo le disposizioni di cui al D.Lgs 32/98.

In queste zone possono essere insediate le seguenti attività complementari:

- Punti di ristoro, bar e snack bar;
- Attività inerenti gli interventi di ordinaria e minuta manutenzione e riparazione dei veicoli;
- Locali per la commercializzazione di prodotti come previsto dall'art. 1, comma 9 del D.Lgs n. 32 del 11/02/98.

Devono essere previsti i servizi igienici per gli automobilisti, di cui almeno uno attrezzato per portatori di handicap.

### *2.7 Zone per attrezzature a servizio del traffico*

Sono zone destinate alla realizzazione di edifici destinati alle seguenti attività:

- servizi all'autoveicolo come gommista, elettrauto, officina per riparazioni, lavaggio, grassaggio, e altri similari, escluso distributori di carburante, nella misura del 40% della superficie utile ammessa;
- attività a servizio dell'automobilista come assicurazioni per auto, agenzia per pratiche automobilistiche, o comunque attività direzionali, sanitarie, commerciali di vicinato a servizio dell'automobilista nel rimanente 60% della superficie utile ammessa.

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

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria	<b>If</b>	0,5 mc/mq
b) Altezza massima	<b>H</b>	7,00 m
c) Rapporto di copertura	<b>Rc</b>	0,30
d) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
e) Distanza dalle strade: quelle dell'art. 6, punto 1 delle presenti Norme		

I parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere commisurati alle funzioni insediate secondo quanto previsto all'art. 11 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Potranno essere disposti a livello campagna, all'esterno dell'edificio, con esclusione del fronte lungo via Della Vittoria e angolo via del Cimitero, e piantumati nella misura di due alberi ogni 100 mq di parcheggio, ovvero nell'interrato dell'edificio.

I parcheggi privati, nella misura stabilita dall'art. 14 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, potranno essere localizzati anche al piano interrato e nel piano terra con esclusione del fronte lungo via Della Vittoria e angolo via del Cimitero.

L'uso pubblico del parcheggio sarà oggetto di apposita convenzione approvata dalla Giunta Comunale.

L'eventuale piano interrato potrà essere destinato esclusivamente a depositi, vani tecnici e di servizio, parcheggi ed autorimesse ad uso pubblico o privato.

L'accesso alla proprietà dovrà essere realizzato dalla strada secondaria utilizzando ed eventualmente ampliando quelli esistenti. Sono vietati accessi dalla viabilità principale.

### *2.8 Zone per attrezzature e servizi tecnologici*

Sono zone destinate alle attrezzature tecniche e agli impianti Comunali e/o di altri Enti pubblici e alle attività relative ai vari settori di servizio quali: acqua, gas, energia elettrica, telefoni, nettezza urbana, ecc..

Nelle tavole di Piano sono suddivise in:

1. *Esistenti*
2. *Di progetto*

In queste zone il Piano si attua per Intervento Edilizio Diretto.

Per quanto non definito in norme specifiche per ciascun tipo di impianto, l'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria	<b>Uf</b>	0,50 mq/mq
b) Altezza massima: quella degli edifici circostanti e comunque mai superiore a escluse le altezze necessarie per particolari impianti	<b>H</b>	12,00 m
c) Distanza dai confini: metà dell'altezza e comunque mai inferiore a	<b>Dc</b>	5,00 m
d) Parcheggi privati	<b>Pp</b>	10 mq/100 mc
e) Parcheggi di urbanizzazione primaria adeguati alla specifica destinazione dell'edificio e comunque non inferiori a	<b>P</b>	40 mq/100mq Su
f) Almeno il 10% dell'area dovrà essere piantumato con alberi d'alto fusto così come i parcheggi che dovranno esser piantumati con due alberi ogni 100 mq.		

### **2.9 Zone per discariche esaurite**

Le zone destinate a discariche esaurite (vincolate ai sensi della L.R. n. 33 /16.4.85 e successive modifiche ed integrazioni) non possono essere adibite ad alcun uso fino alla conclusione delle fasi di raccolta del percolato, del recupero del biogas, e della fine gestione post mortem da parte dell'Ente competente. Durante questo periodo potranno essere realizzate attrezzature provvisorie per il recupero del biogas, che dovranno essere rimosse una volta conclusa la fase di recupero.

Una volta conclusa la fase di recupero l'area verrà equiparata alle zone a verde privato. Potrà tuttavia essere predisposto un Piano di Recupero Ambientale per la creazione di un'area ricreativa con la piantumazione di alberi, cespugli, ecc. e la creazione di percorsi pubblici naturalistici a fruizione controllata. Tale area potrà essere gestita dall'Amministrazione pubblica o da privati, previa convenzione.

### **2.10 Zone per attrezzature cimiteriali**

Sono zone destinate alle attrezzature cimiteriali esistenti, di ampliamento e di progetto.

Nelle zone cimiteriali si osservano disposizioni di cui al T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. n.1265/27.7.1934 e successive modifiche ed integrazioni, in particolare il D.P.R. n. 285/10.9.1990 e la circolare Ministero della Sanità n. 24 /24.6.1993. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di Piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Sugli edifici esistenti all'interno di tale zone di rispetto possono essere eseguiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento.

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

a) Parcheggi	<b>P</b>	10 mq/100 mq di Sf
--------------	----------	--------------------

Nelle aree pubbliche esterne al Cimitero di Mirano Capoluogo, è possibile insediare attività di vendita fiori, piante e altri accessori per onorare i defunti.

### **2.11 Zone per manifestazioni all'aperto**

Sono zone destinate alle manifestazioni pubbliche all'aperto e per spettacoli viaggianti (circo, giostre, ecc.).

Le aree destinate a tali attività e la viabilità interna di distribuzione dovranno essere trattate con materiali tipo macadam o inghiaiate.

Dovrà essere destinato il 40% dell'area a verde alberato con un albero ogni 50 mq di superficie a verde.

I parcheggi nella misura del 20% della superficie fondiaria dovranno essere pavimentati con materiali permeabili (terra battuta o, in parte, grigliato prefabbricato) e dovranno essere piantumati con un albero ogni 100 mq.

E' ammessa la realizzazione di un edificio al servizio delle funzioni previste per locali di deposito attrezzi, servizi igienici, sanitari, ufficio informazioni, ecc. con i seguenti indici:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria	<b>If</b>	0,05 mc/mq
b) Altezza massima	<b>H</b>	3,50 m

### **2.12 Zone per deposito carburanti**

Sono zone destinate al deposito carburanti.

In queste zone il P.R.G. di attua per Intervento Edilizio Diretto.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare tutta la normativa nazionale e regionale.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

b) Indice di fabbricabilità fondiaria	<b>If</b>	0,20 mc/mq
b) Altezza massima	<b>H</b>	7,00 m
c) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m

### **2.13 Zone attrezzate per la sosta di campers, roulotte e veicoli ricreazionali in transito**

Sono zone destinate alla realizzazione di aree attrezzate per la sosta di campers, roulotte e veicoli ricreazionali in transito.

La realizzazione di tali zone dovrà rispettare tutte le norme e leggi vigenti in materia.

La viabilità interna e le piazzole di sosta dovranno essere realizzate in materiali permeabili e dovrà essere posto a dimora un albero ogni 50 mq di Sf.

E' consentita esclusivamente la realizzazione di una struttura edilizia per i servizi igienico-sanitari, l'ufficio di accoglienza, un deposito per le attrezzature necessarie alla gestione e per gli impianti tecnici necessari.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria	<b>If</b>	0,10 mc/mq
Con un massimo di 400 mc		
Altezza massima	<b>H</b>	3,00 m
Parcheggi pubblici	<b>P</b>	secondo la legislazione vigente

### **3. Zone attrezzate a parco, gioco e sport F2c**

Sono zone destinate alla formazione di grandi parchi a scala urbana per lo svago, le attività di tempo libero e lo sport.

Per quanto riguarda indici e modalità di intervento sono divise in:

3.1 Zone per i parchi extraurbani (Bosco del Parauro)

3.2 Zone di interesse naturalistico - cave senili e biotopi

3.3 Zone per il verde di arredo stradale

3.4 Zone per il verde sportivo privato

3.4.1 Zone per il verde sportivo privato, impianti di calcetto

3.5 Zone per il verde a servizio di attrezzature alberghiere

#### **3.1 Zone per i parchi extraurbani (Bosco del Parauro)**

Sono zone destinate alla formazione di grandi parchi a scala territoriale con finalità di tipo naturalistico-ricreativo.

In queste zone il PRG si attua attraverso un progetto di riqualificazione ambientale ai sensi dell'art. 27 della L.R. 40/84, predisposto dall'A.C. in attesa del quale è vietata la costruzione di edifici, la realizzazione di nuova viabilità automobilistica, l'apertura di cave, l'asportazione di piante e alberi esistenti e la piantumazione di essenze che siano in contrasto con i caratteri ambientali. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti al suo interno e l'utilizzazione agricola delle parti di territorio già messe a coltura.

Gli edifici eventualmente esistenti all'interno della zona potranno essere utilizzati in conformità alla destinazione di bosco naturalistico-ricreativo per locali per associazioni e la didattica inerenti alle attività del Bosco stesso.

All'interno della zona, oltre al riuso degli edifici esistenti, è consentita la costruzione di:

- a) chioschi e costruzioni precarie per il deposito di materiali e attrezzi necessari per la manutenzione del parco;
- b) attrezzature per la sosta e il ristoro, quali panchine e tavoli all'aperto;
- c) percorsi pedonali;
- g) parcheggi di attestamento per autocorriere, auto, moto e cicli solo nelle aree indicate nelle tavole di Piano.

Si applicano altresì gli indirizzi, direttive e prescrizioni di cui al successivo art. 76.

Il progetto di riqualificazione ambientale deve prevedere la piantumazione di alberi d'alto fusto per una superficie pari ad almeno il 30% dell'intera superficie territoriale. Le essenze devono essere compatibili con quelle già esistenti e con le caratteristiche dell'ambiente naturale.

### **3.2 Zone di interesse naturalistico - cave senili e biotopi**

Tali zone comprendono le aree di interesse naturalistico meritevoli di conservazione e destinate all'utilizzo collettivo, purchè controllato. In questi ambiti devono essere rispettati gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni di cui al successivo art. 69.

Gli interventi consentiti dall'art. 69 possono essere realizzati sia dall'Amministrazione pubblica che dai privati previa Convenzione che ne garantisca l'uso pubblico e ne definisca le modalità di gestione.

### **3.3 Zone per il verde di arredo stradale**

Sono zone poste in fregio alla viabilità esistente o di progetto da sistemare con opportuno manto erboso con piantumazione di alberi e di cespugli posizionati in modo da non costituire pericolo per la circolazione e ostacolo alla visibilità dei conducenti soprattutto in corrispondenza di curve ed incroci.

In queste aree è vietata qualsiasi edificazione.

### **3.4 Zone per il verde sportivo privato**

Sono zone destinate al mantenimento e alla creazione di aree verdi per il tempo libero con attrezzature sportive private.

In queste zone sono consentiti: la realizzazione di campi sportivi all'aperto per il calcio, il tennis, ecc.; piscine scoperte ed altre attività sportive. E' consentita la realizzazione di strutture edilizie per i servizi all'attività sportiva (spogliatoi, servizi sanitari, ecc.) locali di ritrovo (bar-ristorante).

Sono escluse le attività ricettive e qualsiasi altra attività non attinente alla pratica sportiva.

Sono ammesse strutture coperte per attrezzature sportive che devono essere verificate dal punto di vista della compatibilità ambientale e percettiva in rapporto sia con l'ambiente naturale che con quello edificato.

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

Per ogni progetto di intervento, sia edilizio che di realizzazioni di impianti a terra, deve essere presentato un progetto di sistemazione generale dell'intera zona corredato almeno da una planimetria generale con le indicazioni delle destinazioni del suolo nella quale siano specificate le sistemazioni delle attrezzature sportive, le sistemazioni del verde (alberature esistenti e di progetto), la viabilità e i parcheggi, nonché dalle sezioni necessarie a descrivere gli eventuali movimenti di terra per la predisposizione del terreno e da tutti i dettagli dei materiali che si intendono utilizzare per le diverse opere.

Valgono i seguenti indici:

- |  |           |                   |
|--|-----------|-------------------|
| a) Indice di utilizzazione fondiaria<br>e comunque non superiore a 1200 mq escluse eventuali superfici esistenti | <b>Uf</b> | 0,005 mq/mq di Sf |
| b) Parcheggi per gli utenti in relazione al tipo di strutture<br>e comunque non inferiori a                      | <b>P</b>  | 10 mq/100mc       |

#### **3.4.1 Zone per il verde sportivo privato, impianti di calcetto**

Sono zone destinate alla creazione di campi sportivi per il calcetto. In queste zone valgono le prescrizioni generali di cui al punto 3.4 con le seguenti prescrizioni specifiche:

L'edificabilità è consentita per la sola realizzazione dei servizi igienici, degli spogliatoi, di un ufficio e di un locale di ristoro; è esclusa la destinazione residenziale.

Valgono i seguenti indici:

indice di fabbricabilità fondiaria	<b>If</b>	0,15 mc/mq di Sf e comunque non superiore a 600 mc
------------------------------------	-----------	---

Parcheggi per gli utenti in relazione al tipo di strutture

e comunque non inferiori a

**P**

30 mq/100 mc

### **3.5 Zone per il verde a servizio di attrezzature alberghiere**

Sono zone destinate alla formazione di parchi e giardini al servizio di attrezzature alberghiere.

In queste zone è consentito realizzare parchi e giardini al cui interno possono essere realizzate attrezzature sportive quali campi da tennis e simili, piscine scoperte e attrezzature (quali panchine e tavoli all'aperto) per il riposo e lo svago dei clienti. Sono vietate strutture coperte anche di tipo precario quali strutture aerostatiche e simili.

Eventuali servizi quali spogliatoi, servizi sanitari, ecc. devono essere realizzati all'interno della zona a destinazione alberghiera.

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso S.U.A. comprendente l'area per la struttura alberghiera.

Deve essere presentato un progetto di sistemazione generale dell'intera zona corredato almeno da una planimetria generale con le indicazioni delle destinazioni del suolo nella quale siano specificate le sistemazioni delle attrezzature sportive, le sistemazioni del verde (alberature esistenti e di progetto), la viabilità e i parcheggi, nonché dalle sezioni necessarie a descrivere gli eventuali movimenti di terra per la predisposizione del terreno e da tutti i dettagli dei materiali che si intendono utilizzare per le diverse opere.

Le essenze arboree utilizzate per la realizzazione del parco devono essere scelte tra quelle indicate nell'art. 10 dell'allegato Regolamento Alberi e dovranno coprire almeno il 30% della superficie totale.

### **4. Zone per parcheggi F2d**

Sono zone destinate a parcheggi pubblici con funzione di carattere urbano.

Nelle tavole di Piano sono distinte in:

1. *Esistenti*
2. *Di progetto*

I parcheggi pubblici di progetto, da realizzare a raso, saranno alberati con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e ne sarà ridotto l'impatto visivo con siepi e alberature sul perimetro esterno.

La pavimentazione, sarà di preferenza, da realizzare con materiali permeabili.

La realizzazione di tali parcheggi spetta alla Pubblica Amministrazione o ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

## **ART. 59 - ZONE PER LA VIABILITA' E LE FERROVIE**

Sono zone destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico. In queste zone l'intervento spetta esclusivamente alle Amministrazioni Pubbliche, ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione, o all'Ente Ferrovie dello Stato e il P.R.G. si attua per intervento diretto a meno che non si tratti di strade individuate all'interno di Piani Urbanistici Attuativi.

Sono suddivise in

1. *zone per la viabilità*
2. *zone ferroviarie.*

### **1. Zone per la viabilità (VV)**

Sono zone destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione delle infrastrutture per il traffico e la sosta dei veicoli motorizzati, delle biciclette e dei pedoni.

Nelle tavole di Piano le zone per la viabilità sono suddivise, a seconda delle modalità di intervento, in:

1. *Esistenti*
2. *Di progetto*

Nelle tavole di P.R.G. per gli ampliamenti e la nuova viabilità, sono indicati:

- a) la sede viaria nei casi di interventi di cui esista già il progetto;
- b) il presumibile tracciato nel caso in cui non esista agli atti un progetto;
- c) le sedi viarie esistenti.

Nel caso b) il tracciato viario riportato sulle tavole di Piano ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso entro una fascia di m. 20 di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.R.G.. Le fasce comprese entro m. 10 dal ciglio delle strade esistenti si intendono equiparate alle fasce precedenti, in vista della esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili. Inoltre ai fini della sicurezza della circolazione, per favorire la realizzazione di rotonde, in corrispondenza degli incroci potrà essere interessata dalla nuova viabilità l'area determinata dal triangolo avente due lati di 10 m di lunghezza a partire dall'incrocio delle fasce di 10 o 20 m indicate sopra, senza che ciò comporti variante al PRG.

Nel caso b), dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, le fasce di rispetto di cui all'art. 6 punto 1) si applicheranno al tracciato definitivo senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

L'eventuale aumento di superficie stradale rispetto a quanto originariamente previsto dovrà rispettare le prescrizioni di carattere idraulico contenute nel parere del Genio Civile di Venezia del 23.03.06 prot. 0017164 del 04.04.06, che viene allegato sub E alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La viabilità secondaria interna, pedonale e ciclabile, segnata nelle tavole di Piano è indicativa; essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

All'interno delle aree perimetrate dalle strade di quartiere è possibile organizzare la viabilità locale, sia esistente che di progetto, secondo il modello delle "corti urbane" illustrato nello schema in scala 1:500, riportato nell'Allegato C, con la previsione di assi infrastrutturali attrezzati comprendenti aree per la viabilità automobilistica, pedonale e ciclabile, spazi per la sosta e il verde. Nella progettazione delle "corti urbane" si dovrà in ogni caso tener conto di criteri di sicurezza, sia per la circolazione normale sia per l'accesso ai mezzi di soccorso.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la sede stradale, che deve essere esclusa dal computo.

Fuori dai centri abitati le distanze da osservarsi nell'edificazione sono definite nell'art. 6 punto 1), commi 8 e 9, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

All'interno delle aree edificate A, B, C, D e F i nuovi edifici devono rispettare le distanze minime dalla strada specificate nell'art. 6 punto 1), commi 3, 4, 5, 6, 7, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nelle zone per la viabilità e nelle fasce di rispetto come definite nell'art. 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, oltre alle opere stradali per i mezzi meccanici e per i pedoni e i relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, ecc., potranno essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni e impianti accessori per infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, gasdotti, elettrodotti, reti telefoniche, ecc.), aree di parcheggio e strutture di servizio della viabilità.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali, per una profondità non superiore a m. 3 dal limite del fabbricato o della recinzione esistente.

All'interno delle aree di tutela del paesaggio vanno altresì rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 84 e 85 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

## **2. Zone ferroviarie (FF)**

Sono zone destinate alle sedi ferroviarie, ai loro relativi servizi e impianti connessi con l'esercizio del traffico ferroviario ed ai loro ampliamenti, con esclusione di insediamenti residenziali.

In queste zone l'intervento spetta esclusivamente alle Pubbliche Amministrazioni e alle Società esercenti la linea. Il P.R.G. si attua attraverso Intervento Edilizio Diretto.

E' fatto divieto ai terzi confinanti di costruire, ricostruire od ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di 30 m. dalla più vicina rotaia delle linee ferroviarie (D.P.R. n. 753/11/7/1980).

Eventuali deroghe sono regolate dall'art. 60 del D.P.R. di cui sopra.

## **TITOLO IV PATRIMONIO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE**

### **ART. 60 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE**

#### **1. Individuazione**

Nelle tavole del P.R.G. sono individuati con apposita simbologia, gli immobili e le aree vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex L.N. n. 1089/1939), nonché gli edifici di interesse storico-ambientale, con le seguenti categorie di protezione:

##### **a) Edifici con grado di protezione 1**

Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui si propone la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna.

##### **b) Edifici con grado di protezione 2**

Edifici di valore storico ed architettonico di cui si propone la conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno.

##### **c) Edifici con grado di protezione 3**

Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione dell'involucro esterno e di elementi strutturali e funzionali interni.

##### **d) Edifici con grado di protezione 4**

Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, fortemente degradati e/o parzialmente ristrutturati, di cui interessa il ripristino dell'involucro esterno, secondo le caratteristiche ed i modelli originari.

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

Le destinazioni d'uso devono rispettare le norme di zona, fatto salvo quanto stabilito nei commi successivi.

Le destinazioni d'uso devono comunque risultare compatibili con la tipologia edilizia, nel senso che, pur ammettendo variazioni rispetto alla destinazione originaria, l'impatto delle nuove funzioni non deve essere tale da snaturare l'impianto tipologico ed i caratteri storico-formali degli edifici. La dotazione di parcheggi imposta dalle nuove destinazioni non deve compromettere l'arredo arboreo esistente. In sede di esame del progetto edilizio l'Amministrazione comunale potrà valutare più attentamente la compatibilità tra tipologia edilizia e destinazione d'uso richiedendo idonea documentazione relativa all'attività che si intende svolgere.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso degli edifici con grado di protezione 1 e 2 per funzioni a carattere culturale-sociale e ricettive, nel rispetto del grado di protezione dell'edificio e dei modi di intervento ammessi. Il rilascio dell'autorizzazione al cambio di destinazioni d'uso è subordinato alla stipula di una preventiva convenzione con il Comune nella quale siano precisate, tra l'altro, le modalità di fruizione del patrimonio storico-ambientale esistente e delle modalità di svolgimento delle attività culturali che si intendono attivare.

E' consentito il cambio d'uso in commerciale e ristorazione per i 6 (sei) edifici con grado di tutela 3, indicati nelle planimetrie con apposito asterisco, come da documentazione costituita dalle schede degli "Edifici sottoposti a vincolo ambientale (GRADO 3) con possibile cambio di destinazione d'uso" facenti parte della presente VPRG.

L'Amministrazione comunale definisce le condizioni secondo le quali la destinazione d'uso proposta può essere ammessa ed esercitata, oppure anche escluderla qualora essa risulti lesiva delle caratteristiche tipologiche e storico-formali dell'edificio.

Per gli immobili vincolati con i diversi gradi di protezione, siti in zona agricola, è ammesso il loro utilizzo per destinazione residenziale, in deroga ai limiti della L. R. n. 24/1985, in attuazione del 1° comma dell'art. 10 della citata L.R. 24/1985.



### **3. Modalità d'intervento**

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art 31 della L.N. n. 457/5.8.1978, con le specificazioni di cui al Titolo I, Capo III.

Nelle tavole di P.R.G. viene indicato il grado di protezione degli edifici, al quale corrispondono le categorie d'intervento ai sensi dell'art. 31 della L.N. n. 457/5.8.1978 e delle prescrizioni degli articoli precedenti. Il grado di protezione dell'edificio è esteso ai barchi indicati nelle schede di analisi e nelle tavole di Piano.

Considerato che in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori storici, architettonici tipologici ed ambientali gli interventi di recupero di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 31 L.N. n. 457/5.8.1978 si possono articolare in una gamma di livelli differenziati, anche per parti del singolo organismo edilizio, il P.R.G. definisce la gamma degli interventi ammissibili per ogni unità edilizia.

Si applicherà di norma la categoria d'intervento di maggiore tutela indicato nei commi successivi a), b), c), d) (edifici con grado di protezione 1, 2, 3 e 4), salvo che il richiedente possa giustificare con idonea documentazione l'applicabilità della graduazione di minore tutela immediatamente successiva nella classificazione dell'art. 31 L.N. n. 457/5.8.1978 con le specificazioni di cui ai precedenti articoli.

Con la stessa procedura è possibile per gli edifici con grado di protezione 3) passare al grado di protezione 4). La domanda deve essere corredata da adeguata documentazione, ivi compreso il rilievo critico che deve essere considerato come fattore determinante per le scelte relative alla tipologia d'intervento.

Il permesso di costruire dovrà richiamare le motivazioni che hanno indotto all'attribuzione della graduazione assegnata.

In sede di rilievo critico possono altresì emergere elementi tali da richiedere una maggiore cautela negli interventi edilizi, in tal caso, su parere conforme della C.E., il Dirigente del Settore può disporre l'applicazione di una graduatoria di maggior tutela rispetto a quella prevista dal P.R.G..

Il P.R.G. si attua attraverso Intervento Edilizio Diretto, con i seguenti interventi:

#### ***a) Edifici con grado di protezione 1***

Negli edifici in cui viene richiesto dalla Soprintendenza ai Monumenti si dovrà intervenire con il restauro scientifico o con il restauro conservativo.

Per gli altri edifici sono previsti interventi di restauro grado 1) (RC/1); in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di risanamento conservativo (RC/2), anche con la possibilità di modificare il numero ed il taglio delle unità immobiliari.

#### ***b) Edifici con grado di protezione 2***

Sono previsti interventi di restauro grado 2 (RC/2); in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia grado 1 (RE/1), anche con la possibilità di modificare il numero ed il taglio delle unità immobiliari.

#### ***c) Edifici con grado di protezione 3***

Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia grado 1 (RE/1): in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia grado 2 (RE/2). E' inoltre possibile prevedere un ampliamento sino ad un massimo del 20% della volumetria esistente fino alla concorrenza massima di 800 mc, oltre alla quale non sarà consentito ampliare. Tale ampliamento dovrà risultare rispettoso dei fronti principali, con altezza di gronda pari o inferiore all'esistente e conforme alle distanze minime previste per l'area.

#### ***d) Edifici con grado di protezione 4***

Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia grado 2 (RE/2) E' Inoltre possibile prevedere un ampliamento sino ad un massimo del 20% della volumetria esistente fino alla concorrenza massima di 800 mc, oltre alla quale non sarà consentito ampliare. Tale ampliamento dovrà risultare rispettoso dei fronti principali, con altezza di gronda pari o inferiore all'esistente e conforme alle distanze minime previste per l'area.

Per gli edifici indicati nelle schede “Edifici sottoposti a vincolo ambientale (grado 4) ampliabili sino a un massimo del 50%” facenti parte della presente VPRG e nelle planimetrie con apposito asterisco, è ammesso l’ampliamento fino al 50% del volume esistente con un massimo di 800 mc e secondo le modalità indicate in ogni singola scheda.

#### **4. Tipologie edilizie**

Le principali tipologie individuate nel territorio miranese e indicate nelle schede di analisi sono:

- a) villa (A);
- b) casa padronale (B);
- c) barchessa (C);
- d) masseria (D);
- e) casa bracciantile (E);
- f) casa a schiera (F).

In sede di progetto edilizio degli edifici con grado di protezione 1), 2), 3), dovrà essere sviluppata l’analisi della tipologia edilizia, mediante l’individuazione dei seguenti elementi sia nello stato attuale che in situazioni precedenti, di cui esistano documenti o reperti:

- a) Caratteristiche del tipo edilizio:
  - distribuzione e gerarchia funzionale dei vani;
  - posizione delle strutture portanti verticali;
  - tessitura dei solai e della copertura;
  - posizione degli elementi distributivi orizzontali (atri, corridoi, ecc.).
- b) Eventuali specificità che caratterizzano l’edificio come variante di una categoria tipologica principale:
  - distribuzione delle funzioni sui diversi piani;
  - posizione nel contesto urbanistico;
  - particolari situazioni del sito (rive del fiume, pendii del terreno, ecc.).
- c) Modalità di aggregazione con le altre tipologie adiacenti per la formazione di tipologie complesse.
- d) Altri elementi utili al riconoscimento del tipo.

Il progetto edilizio dovrà interpretare e sviluppare gli elementi risultanti dall’analisi, proponendo interventi coerenti e comunque compatibili con le caratteristiche tipologiche dell’edificio.

In particolare dovrà essere assicurata la leggibilità degli elementi significativi che determinano l’assetto tipologico degli edifici, che vanno di norma conservati, e la cui presenza va comunque documentata anche nel caso che essi non rimangano visibili. Non sono ammessi gli interventi di trasformazione che comportino l’alterazione e/o la eliminazione degli elementi significativi dell’impianto tipologico; in particolare:

- la suddivisione in unità abitative di dimensioni troppo ridotte;
- l’inserimento di destinazioni d’uso non compatibili, anche per singole parti dell’edificio;
- l’esecuzione di impianti tecnologici che comportino alterazioni pesanti delle caratteristiche del tipo edilizio.

Gli interventi relativi agli edifici di interesse storico-ambientale devono rispettare le prescrizioni, direttive ed indirizzi contenuti nel successivo art. 63 che definisce le modalità di intervento sulle diverse componenti dell’edificio: strutture verticali ed orizzontali, coperture, serramenti esterni, intonaci, colori, rivestimenti e impianti tecnologici.

#### **5. Disposizioni particolari**

Per gli edifici di interesse storico-ambientale aventi destinazione agricola gli interventi edilizi ammessi dal presente articolo sono sempre considerati di miglioramento dei fabbricati rurali e quindi ammessi allo speciale contributo previsto dalla L.R. n. 88/31.10.1980.

L’Ufficio Urbanistica dovrà redigere la speciale scheda descrittiva dell’intervento da inoltrare a cura del Comune all’Ispettorato Agrario Provinciale, per l’ottenimento dello speciale contributo previsto sul capitolo competenze del bilancio regionale istituito con la citata legge 88 del 1980 e successive modifiche. Il tempo dell’istruttoria per l’erogazione del contributo regionale non viene considerato ai fini della caducabilità del Permesso di costruire, prevista dall’ultimo comma dell’art. 79 della L. R. n. 61/27.6.1985.

## **ART. 61 - AMBITI DI TUTELA**

### **1. Individuazione**

Essi riguardano le aree di pertinenza funzionale e formale dell'edificio, delimitate da elementi fisici e/o naturali (alberi siepi, carrarecce, sentieri, ecc.), o da recinzioni e confini di proprietà, che concorrono alla formazione dell'unità ambientale dove sorge l'immobile.

Di conseguenza le modalità di intervento e/o di vincolo si applicano anche a questi elementi.

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

Per le destinazioni d'uso valgono le norme previste dal P.R.G. per le zone e/o gli edifici inseriti negli ambiti di tutela.

### **3. Modalità di intervento**

Le modalità d'intervento ammesse sono le seguenti:

#### *3.1 Edifici di interesse storico-ambientale*

Valgono le prescrizioni dell'articolo 60.

#### *3.2 Edifici privi di valore adibiti a residenza*

Mediante Intervento Edilizio Diretto sono ammessi interventi di sostituzione edilizia;

#### *3.3 Annessi rustici ed allevamenti aziendali*

Negli ambiti di tutela compresi nelle zone agricole sono ammesse le attività connesse all'agricoltura, con le seguenti prescrizioni:

- a) mediante Intervento Edilizio Diretto sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia;
- b) è ammessa la trasposizione di volume nell'ambito della zona o verso zone agricole contigue.

#### *3.4 Aree libere*

Vanno conservate le alberature di pregio esistenti, potenziando l'assetto arboreo con l'uso di essenze locali.

Non sono ammesse nuove costruzioni, salvo che per gli ambiti di tutela riferiti ad edifici con gradi di protezione 3) e 4) compresi nelle zone E, dove l'edificazione è regolata dalle norme relative alla sottozona in cui è compreso l'ambito e l'edificio deve rispettare l'impianto planivolumetrico, tipologico ed architettonico degli edifici storici circostanti e le prescrizioni del successivo art. 62 sui modi di intervento.

Le norme di questo articolo non si applicano nelle "Aree di notevole interesse paesistico-ambientale" nelle quali si applicano le norme dell'art. 70.

## **ART. 62 - MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE**

Gli interventi di restauro - e in subordine quelli di ristrutturazione edilizia per gli elementi non innovativi - si attuano secondo criteri di tipo conservativo, evitando il più possibile interventi sostitutivi, anche per ciò che attiene all'uso dei materiali ed alla loro tecnologia.

Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali, dovranno essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

Per la sostituzione e/o il ripristino di singoli elementi strutturali in particolari ed accertate situazioni statiche di degrado, potranno essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto o in corso d'opera, siano limitati alle opere indispensabili e siano coerenti con gli indirizzi progettuali originari.

L'inserimento e la sostituzione degli elementi strutturali dovrà preferibilmente avvenire mediante l'utilizzo di materiali e tecniche coerenti con quelle preesistenti. E' tuttavia ammessa l'adozione di materiali e tecniche anche diversi da quelli originari, purchè sia tecnicamente comprovata la loro affidabilità.

Le modalità di intervento sono articolate nei punti successivi per i seguenti elementi:

1. Strutture verticali ed orizzontali
2. Coperture
3. Serramenti esterni
4. Intonaci
5. Colori
6. Rivestimenti
7. Impianti tecnologici

### **1. Strutture verticali ed orizzontali**

Il consolidamento delle strutture murarie a vista dovrà essere attuato rispettandone le caratteristiche di continuità, pesantezza e omogeneità, e quindi in primo luogo applicando la tecnica a "scuci e cuci", con uso di elementi di materiali dello stesso tipo.

Per le murature non in vista è ammesso l'intervento con applicazioni di reti elettrosaldate con chiodatura e rinzaffi cementizi o di tecniche che utilizzino tiranti di precompressione.

Il consolidamento delle strutture lignee orizzontali può essere attuato mediante:

- a) sostituzione con materiali della stessa natura per quanto riguarda la grossa e/o piccola orditura e/o tavolame;
- b) sostituzione o opere di presidio e rafforzamento di singoli elementi degradati, anche con uso di elementi metallici (putrelle, mensole, staffe);
- c) sovrapposizione al solaio esistente, se di notevole pregio architettonico e decorativo ma non più staticamente affidabile, di nuova struttura metallica con funzione portante; ciò è consentito nel caso che la nuova struttura sia inseribile senza modifiche sostanziali delle quote di pavimento preesistenti.

L'operazione deve essere comunque compatibile con la conservazione ed il restauro di eventuali pavimentazioni di interesse storico.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed eccezionalmente negli interventi di restauro, ove la struttura lignea necessiti di un totale rifacimento, è consentita la sostituzione solo se il solaio preesistente, anche se attualmente plafonato e intonacato, non abbia caratteristiche che ne denuncino la originaria natura di struttura a vista.

Tale sostituzione dovrà essere realizzata con una nuova struttura con materiali lignei, aventi le caratteristiche di orditura di quelli preesistenti e che non comportino la necessità di una rigida costanza di interassi tali da richiedere pesanti manomissioni delle strutture di appoggio.

Per le opere di consolidamento ed irrigidimento in generale sono da preferire alle strutture in c.a. quelle in ferro; per l'irrigidimento dei solai è ammessa la posa di rete elettrosaldata con cappa cementizia.

### **2. Coperture**

Per le strutture di copertura sono ammessi gli interventi previsti per le strutture orizzontali.

E' prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi); nelle ristrutturazioni vanno ripristinate le coperture in coppi. E' altresì prevista la conservazione del manto sottotegola in tavelle di cotto, qualora esistente.

### **3. Serramenti esterni**

Sono consentiti serramenti in legno verniciato, o a vista, purchè trattato con mordenti scuri.

E' vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati (metallo plastica, legno). Gli oscuri devono essere a battenti (con due ante) o a libro, con cerniere non lavorate, in legno pieno, tinteggiati.

I portoncini d'ingresso saranno in legno pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori delle finestre.

#### **4. Intonaci**

Gli intonaci dovranno essere di tipo tradizionale, a calce o similari, marmorino o coccio pesto.

La finitura esterna dell'edificio deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia dello stesso. Il marmorino va quindi utilizzato negli edifici dove se ne riscontra la presenza, mentre per l'edilizia di base è preferibile utilizzare l'intonaco a calce, con finiture tradizionali e, nel caso di tinteggiatura preesistente, con colori e base di terre naturali.

E' vietato l'uso di rivestimenti marmorei e di pannelli prefabbricati, di intonaci plastici o graffiati.

#### **5. Colori**

Le tinteggiature vanno scelte tra i colori usati nel tempo nell'edificio, documentati dalle tracce trovate nelle indagini preliminari.

Mancando l'intonaco originario, ci si deve riferire a pigmenti usati anticamente in zona; tra i colori proponibili va scelto quello che s'intona meglio con gli edifici circostanti, e che nel contempo serve a mettere a punto l'effetto delle masse nella composizione architettonica.

#### **6. Rivestimenti**

Gli eventuali rivestimenti in pietra vanno restaurati utilizzando possibilmente gli stessi materiali, o comunque altri analoghi e coerenti con quelli originari. Sono sconsigliate le vernici protettive perchè non permettono la traspirazione naturale ed attenuano i contrasti tonali.

#### **7. Impianti tecnologici**

Al fine di tener conto della evoluzione tecnologica e dei nuovi requisiti in materia di impiantistica generale, nonchè delle disposizioni vigenti in materia, per particolari problemi di carattere impiantistico potranno essere adottate, di volta in volta, apposite soluzioni purchè non in contrasto con i criteri generali di restauro e risanamento conservativo; fermo restando che per gli edifici soggetti ed interventi di restauro si dovranno adottare criteri di minore flessibilità.

## **TITOLO V TUTELA DEL PAESAGGIO**

### **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 63 - DISPOSIZIONI GENERALI**

Il paesaggio, considerato tanto nella sua configurazione naturalistica che nella conformazione assunta attraverso le trasformazioni storiche operate dall'uomo, è ritenuto oggetto di interesse pubblico.

Le fonti giuridiche di indirizzo dell'azione di tutela e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente sono costituite da:

- a) Norme di interesse nazionale
  - D.L.vo n. 42/04 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137  
al suo interno sono comprese in particolare le due seguenti leggi:
    - L.N. n. 1497/29.6.1939 - Protezione delle bellezze naturali;
    - L.N. n. 431/8.8.1985 - Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
  - L.N. n. 382/22.7.1975 - D.P.R. n. 616/24.7.1977 - Delega alle regioni in materia di beni ambientali;
  - L.N. n. 47/28.2.1985 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;
  - L.N. n. 724/23.12.1994 - Misure di razionalizzazione della finanza pubblica;
  - L.N. n. 441/29.10.1987 - Disposizioni urgenti in materia di smaltimento dei rifiuti;
  - D.P.C.M. n. 377/10.8.1988 - Valutazione di impatto ambientale;
  - D.M. Agricoltura 17/11/1988 - Applicazione norma C.E.E. 1096/88 "Set-aside";
- b) Norme e piani di emanazione regionale
  - L.R. n. 53/15.11.1974 - Norme per la tutela di alcune specie di fauna inferiore e della flora;
  - L.R. n. 52/13.9.1978 - Legge forestale regionale;
  - L.R. n. 80/31.5.1980 - Conservazione e ripristino dei Centri storici del Veneto;
  - L.R. n. 44/7.9.1982 - Norme per la disciplina delle attività di cava;
  - L.R. n. 11/6.3.1984 - Norme per la sub-delega alle province delle funzioni concernenti le materie dei beni ambientali;
  - L.R. n. 61/27.6.1985 - Norme per l'assetto e l'uso del territorio;
  - L.R. n. 24/5.3.1985 - Tutela ed edificabilità delle zone agricole;
  - L.R. n. 33/16.4.1985 - Norme per la tutela dell'ambiente;
  - L.R. n. 55/8.11.1988 - Interventi per la formazione e l'incremento del verde ambientale;
  - PTRC del Veneto, 1992 - Norme e direttive;
  - PALAV, 1995 - Direttive, prescrizioni e vincoli.

Qualsiasi progetto comportante trasformazione ambientale, urbanistica ed edilizia del territorio deve conformarsi ai principi e alle norme enunciati nei commi precedenti.

#### **ART. 64 - OGGETTO DELLA TUTELA PAESISTICA**

Oggetto della tutela paesistica sono quei siti naturali, rurali e urbani che sotto il profilo estetico e culturale presentano caratteri rilevanti per la presenza di entità naturali e di prodotti antropici rari o per il fatto di costituire ambienti tipici.

Si considerano a tal fine anche quegli insiemi di tracce o di manufatti antropici, concentrati o diffusi, che costituiscono testimonianza di azioni pregresse significative sotto il profilo della organizzazione insediativa, produttiva o estetica del territorio e della loro persistenza nel tempo come manifestazioni di civiltà o come fattori di identità sociale e di arricchimento storico-culturale della comunità nel suo complesso.

Nella fattispecie si considerano oggetto della tutela paesistica le seguenti componenti del territorio:

- gli elementi naturali del paesaggio (biotopi) anche se dovuti all'opera dell'uomo;
- i fiumi e i maggiori corsi d'acqua;
- le zone umide;
- le zone di interesse archeologico;

- i tratti di campagna e di paesaggio agrario in cui appaiono riconoscibili le forme dell'organizzazione tradizionale;
- i giardini, i parchi e le ville storici.

#### **ART. 65 - FINALITA' ED EFFICACIA DELLA TUTELA PAESISTICA**

L'azione di tutela paesistica si esplica nell'individuazione e conservazione dei siti e degli insiemi di cui all'art. 64 tanto attraverso gli strumenti della pianificazione urbanistica, generale e attuativa, che attraverso l'attività di gestione tecnica e amministrativa delle trasformazioni del suolo comunale e di tutti i manufatti esistenti o di nuova costruzione.

Finalità dell'azione di tutela paesistica è garantire la permanenza degli equilibri ecologici e ambientali che caratterizzano i siti e gli insiemi di cui all'art. 64 e la loro fruizione da parte della collettività a scopo culturale, estetico, psicologico e ricreativo e secondo modalità di utilizzo non lesive della loro integrità.

Rientra nei compiti della tutela paesistica ogni iniziativa che, attraverso azioni di gestione, manutenzione, restauro o ripristino, miri alla finalità conservativa dei beni individuati, ma altresì ogni altra iniziativa tendente a realizzare e organizzare spazi aperti dotati di propri requisiti estetici e di salubrità, atti a favorire il diffondersi delle pratiche igienico-sportive e ricreative da parte della collettività locale. Nell'ambito dell'azione paesistica ricadono anche tutte quelle prescrizioni che possono avere per oggetto la prevenzione o la eliminazione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua, del suolo e del disturbo causato dai rumori.

#### **ART. 66 - ZONE SENSIBILI DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

Le seguenti zone:

- a) zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 23/1923,
- b) zone vincolate ai sensi del D.L.vo n. 42/04 (ex L. N. n. 1497/29.6.1939 e n. 431/8.8.1985),
- c) zone agricole E2.2, E2.3, E3.1, E3.2,
- d) biotopi,
- e) fasce di rispetto dei corsi d'acqua,
- f) parco del "Parauro",
- g) parchi e giardini storici,
- h) testimonianze della civiltà industriale,

sono classificate "zone sensibili dal punto di vista della protezione dell'ambiente e delle risorse naturali e del mantenimento dello spazio rurale e del paesaggio", ai sensi dell'articolo 19 del Reg. C.E.E. 797/12.3.1985 e successive modifiche. Tali aree devono formare oggetto del "programma di tutela del paesaggio", previsto dall'articolo 19 bis del Reg. CEE 797/12.3.1985, e ad esse si applicano tutte le provvidenze previste dalla deliberazione del Consiglio Regionale 230/1986 e successive modificazioni.

## CAPO II - MISURE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE

### ART. 67 - TUTELA DEL PAESAGGIO COMUNALE

Al fine di tutelare i caratteri del paesaggio comunale sono soggetti ad autorizzazione preventiva e ad eventuali prescrizioni da parte del competente assessorato:

- ogni opera che comporti l'alterazione della morfologia del terreno e del suo manto vegetale;
- l'abbattimento di alberature che contribuiscono al carattere e alla bellezza del paesaggio con riferimento ai criteri fissati nell'allegato "Regolamento alberi";
- l'apertura di nuove strade comunali anche interne al perimetro di un'unica proprietà;
- la realizzazione di opere di bonifica idraulica, di canalizzazione, di derivazione di corsi d'acqua, di bacini di raccolta di acque superficiali e sotterranee;
- la realizzazione di impianti di diffusione radiotelevisiva e telefonica;
- la installazione di impianti di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica; la realizzazione in genere di impianti e di reti per la distribuzione di altre forme di energia;
- ogni deposito di macerie, immondizie o rifiuti al di fuori dei luoghi a ciò espressamente assegnati dall'autorità competente.

Tutte le opere infrastrutturali, puntuali o a rete, che incidono sul paesaggio - ivi compresi gli impianti per la depurazione o il trattamento dei rifiuti liquidi o solidi di origine urbana, industriale e agricola - sono preventivamente sottoposte a studio esecutivo in cui vengono specificate le misure di trattamento e miglioramento paesaggistico cui devono sottostare al fine di contenere o eliminare il loro impatto visivo. Allo scopo può essere prevista l'osservanza di particolari condizioni, tra le quali anche il previo versamento di una cauzione proporzionata all'entità del lavoro e del possibile danno paesaggistico, da svincolarsi solo conseguentemente all'accertamento della conformità dei lavori alle opere autorizzate. E' vietato durante tutto l'arco dell'anno bruciare qualsiasi tipo di manto vegetale, come scarpate di strade e ferrovie, argini di corsi d'acqua, siepi, ecc.

### ART. 68 - ZONA ARCHEOLOGICA DELLA CENTURIAZIONE ROMANA (art.35 PALAV)

Nelle tavole di P.R.G. vengono individuate le aree interessate dalla permanenza della centuriazione romana, nell'ambito delle quali le tracce o i segni determinati dalla originaria opera di colonizzazione agraria manifestano la loro persistenza nel tempo. La tutela di questi ambiti territoriale va assicurata sia sotto il profilo del valore ambientale diffuso insito nella riconoscibilità morfologica della struttura d'insieme che esso presenta, sia sotto il profilo del valore specifico dei suoi singoli e caratteristici fattori costitutivi.

Nelle tavole di P.R.G. sono altresì riportati con apposita simbologia l'ambito della centuriazione e gli assi del graticolato romano individuati dal P.T.R.C. ai quali si applica la normativa prevista dalle N.T.A. del P.T.R.C. e in particolare quella dell'art. 28.

Elemento cardine di questo ambito territoriale è la regolarità dell'impianto stradale organizzato per assi ortogonali costituenti la trama primaria dell'antica centuriazione, sia là dove essi coincidono col sistema della odierna viabilità, sia là dove quest'uso è scomparso. Costituiscono parte integrante di questo impianto complessivo anche la trama di sentieri e di carreggiate interpoderali, di fossi e di scoli, di filari alberati e di delimitazioni fondiarie organizzati con giaciture parallele od ortogonali al reticolo centuriale di base. Si considerano altresì elementi propri dell'impianto da tutelare la ubicazione e la struttura di quegli edifici rurali tradizionali (abitazioni e annessi rustici sia isolati che organizzati a corte), che, pur risalenti a epoche più recenti, costituiscono testimonianze di un assetto insediativo connotato da una significativa persistenza localizzativa nel corso del tempo.

Nelle tavole di P.R.G. sono individuati con apposita simbologia gli assi principali della centuriazione e una fascia di rispetto di 10 m per lato. Tale fascia di rispetto è in edificabile.

Oggetto dell'azione paesistica sono pertanto tutti quegli elementi che caratterizzano la morfologia originaria del suolo (baulatura dei campi, scoli e fossi agricoli, struttura fondiaria), dei tracciati viari (strade, carreggiate, sentieri) dell'impianto vegetazionale (filari d'alberi, di siepi e di arbusti semplici e multipli, piantate agricole) e l'assetto fisico e localizzativo dei fabbricati rurali tradizionali, singoli o riuniti a corte.

In tali zone si devono osservare le seguenti direttive:



- a) ogni intervento di trasformazione delle componenti infrastrutturali o edificate in questa zona deve assumere un criterio progettuale di mantenimento, di ripristino e di valorizzazione degli elementi morfologici evidenziati, sia tramite il recupero e riuso dei tracciati e dei manufatti - ove possibile - sia tramite nuovi inserimenti rispettosi della trama reticolare originaria;
- b) è vietata ogni nuova realizzazione stradale, o canalizia o tecnologica, non coassiale con l'impianto della centuriazione;
- c) sul sedime degli assi della centuriazione attualmente non adibiti a viabilità pubblica e vietata ogni nuova costruzione per una profondità di m. 10 su entrambi i lati degli assi;
- d) nel caso di nuova edificazione la collocazione dei corpi edilizi dovrà tener conto del criterio di orientamento ortogonale rispetto agli assi viari, della tipologia edilizia e delle relazioni tra i diversi edifici al fine di favorire una organizzazione accorpata delle volumetrie. I manufatti ausiliari (quali recinzioni, ponti, ecc.) e le sistemazioni degli spazi esterni dovranno essere concepiti in modo da non alterare o interrompere la continuità e il carattere dei coni ottici creati dai tracciati viari maggiori e minori e della rete di canalizzazione agricola; i nuovi accessi dovranno essere accorpati con quelli esistenti;
- e) è esclusa ogni attività di carattere estrattivo e la realizzazione di qualsiasi tipo di discarica rifiuti, di deposito e di rottamazione all'aperto non oggetto di apposito permesso di costruire.

In tali zone si devono osservare le seguenti prescrizioni e vincoli mutuati dall'art. 35 del PALAV:

- a) è vietato il tombinamento dei corsi d'acqua esistenti;
- b) il costipamento, ove necessario, delle sponde dei corsi d'acqua deve essere effettuato utilizzando esclusivamente criteri di ingegneria naturalistica;
- c) è vietata la manomissione delle baulature dei campi;
- d) la realizzazione di nuove infrastrutture e manufatti deve avvenire parallelamente all'impianto centuriale e in modo da evitare alterazioni alle caratteristiche storiche morfologiche dell'area;
- e) le infrastrutture a rete, comprese le linee elettriche ad alta tensione, vanno di norma interrate;
- f) nelle zone agricole, lungo i tracciati stradali, le recinzioni devono esclusivamente essere realizzate con filari di piante tipiche dei luoghi o con siepi, anche in adiacenza a reti senza zoccolatura fuori terra;
- g) in fregio ai tracciati stradali che caratterizzano la centuriazione non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari con l'esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze, nonché di quelli per la descrizione delle caratteristiche dei siti attraversati;
- h) la realizzazione di nuovi ponti per la viabilità è consentita solo per le infrastrutture di viabilità indicate nelle tavole di Piano.
- i) La realizzazione di nuovi ponti sui corsi d'acqua e sui canali di scolo delle acque per l'accesso ai lotti edificabili è consentita solo qualora non esistano già ponti di accesso, anche in comune con altri lotti o con i fondi agricoli retrostanti. In questo caso dovranno essere realizzati in muratura di mattoni o materiali lapidei ad arco e con spallette laterali alte non più di 60 cm. o in acciaio. Per i ponti di dimensioni minori è consentita anche la realizzazione in legno. Essi dovranno garantire la sezione esistente e le caratteristiche idrauliche.

All'interno della centuriazione sono state individuate due centurie che costituiscono ambiti della centuriazione di particolare pregio. In tali ambiti, oltre a rispettare tutte le prescrizioni dei precedenti commi andrà prestata particolare attenzione al mantenimento e al ripristino di tutti gli elementi ed in particolare: dei tracciati della viabilità minore interna, dei fossi, della partizione dei campi, delle baulature, dell'impianto vegetazionale costituito da filari di alberi, piantate e siepi.

#### **ART. 69 - PROTEZIONE DI PARTICOLARI BIOTOPHI - CAVE SENILI (art. 20 e 21 PALAV)**

Nelle tavole di P.R.G. vengono individuate le aree meritevoli di protezione o in quanto testimonianze naturalisticamente interessanti di ambienti che in passato occupavano più vaste superfici, o in quanto ambienti divenuti significativi di recente sia pure per opera dell'uomo.

Tali aree sono suddivise in:

- 1) Biotopi
  - residuo di bosco umido a ridosso del lato ovest del canale di Mirano-Taglio;
- 2) Cave senili
  - laghetto ex cave Perale ed aree circostanti;
  - laghetto ex cave di Cuccobello;
  - laghetto ex cave di Ballò;

- ex discarica di via Porara.

Nell'ambito di tali aree è vietata qualsiasi alterazione della morfologia ambientale, con particolare riferimento alla copertura vegetale. Sono consentiti solo gli interventi di recupero ambientale dei singoli biotopi al fine di ripristinare i caratteri naturalistici qualora questi fossero stati alterati. Sono altresì consentiti quegli interventi finalizzati a consentire una limitata fruizione ricreativa dei cittadini. Gli spazi e i percorsi a ciò designati non devono comunque risultare dannosi all'attuale equilibrio ambientale e naturalistico.

E' vietata l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o alloctone, che non si siano insediate in forma permanente.

Eventuali interventi finalizzati ad opere idrauliche devono adottare criteri di ingegneria naturalistica. Per l'ambito dell'ex cava Perale, l'A.C. provvederà a predisporre apposito Progetto di riqualificazione ambientale ai sensi dell'art. 27 della L.R. 40/84.

Per quanto riguarda l'accesso alle cave senili ed ai biotopi e il comportamento al loro interno si fa riferimento alle norme vigenti per la frequentazione delle aree comunali a verde pubblico attrezzato.

In particolare è vietato:

- asportare o danneggiare la flora spontanea ai sensi della L.R. 53/15.11.1974 e successive modifiche e integrazioni;
  - alterare la composizione faunistica con catture di qualsiasi specie;
  - spargere o depositare rifiuti di qualsiasi genere;
  - provocare rumori molesti alla fauna e ai cittadini che fruiscono degli spazi ricreativi;
  - circolare con mezzi a motore o in bicicletta;
  - accendere fuochi o consumare picnic al di fuori delle aree specificatamente deputate a questo scopo;
  - abbandonare i sentieri indicati e i percorsi predisposti;
  - nel laghetto ex-cave sono vietate la balneazione e la navigazione con qualsiasi tipo di imbarcazione.
- L'attività di pesca nel laghetto ex-cava è regolata mediante ordinanza comunale.

## **ART. 70 - AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 21a PALAV)**

### **1. Divisione delle aree di interesse paesistico ambientale**

Le aree di interesse paesistico-ambientale sono suddivise in tre diversi ambiti:

- 1.1 Aree di notevole interesse paesistico-ambientale;
- 1.2 Aree di interesse paesistico-ambientale;
- 1.3 Aree di interesse paesistico-ambientale da riqualificare.

#### **1.1 Aree di notevole interesse paesistico-ambientale**

Sono sottoposte a vincolo di inedificabilità, salvo quanto stabilito ai commi successivi, ai sensi dell'art. 21, lett. a), delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.L.A.V.. Dette aree sono computabili ai fini dell'edificabilità nelle aree finitime secondo i parametri previsti per le stesse in conformità di quanto stabilito dall'art. 27 della L.R. n. 61/27.6.1985 e secondo le modalità previste dalla vigente legislazione.

In tali aree è ammessa la costruzione di capanni per il ricovero attrezzi per il giardinaggio, di volume non superiore a mc 50, per ogni singola unità immobiliare con altezza minima di ml 2,40; tali capanni andranno realizzati in legno.

Per gli edifici esistenti all'interno di dette aree, con l'esclusione di quelli di interesse storico per i quali si applica la normativa dell'art. 60, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere a),b),c) e d) dell'art. 31 della L.N. n. 457/19.8.1978 con esclusione della demolizione e ricostruzione, nonchè l'ampliamento del 30% del volume residenziale esistente alla data di adozione del presente P.R.G. fino ad un massimo di 800 mc totali oltre i quali non è consentito alcun ampliamento.

Gli edifici residenziali esistenti, privi di valore storico-ambientale, possono essere demoliti e ricostruiti fuori dalle aree del presente articolo, nel rispetto di una volumetria massima di 800 mc. La nuova edificazione dovrà comunque avvenire, in zona agricola, all'interno del fondo rustico così come definito dal punto b) dell'art. 2 della L.R. n. 24/5.3.1985 ("... inscrivibile, sia pur parzialmente, in un cerchio di m. 4000 di diametro ...").

Gli annessi rustici esistenti, privi di valore storico ambientale, possono essere demoliti e ricostruiti fuori dalle aree del presente articolo, nel rispetto della volumetria esistente ed entro i limiti di edificabilità previsti dal presente P.R.G. (artt. 55 e 56). La nuova edificazione dovrà comunque avvenire, in zona agricola, all'interno del fondo rustico così come definito dal punto b) dell'art. 2 della L.R. N. 24/5.3.1985 ("... inscrivibile, sia pur parzialmente, in un cerchio di m. 4000 di diametro ..."). Tali interventi dovranno prevedere la sistemazione ambientale del sito oggetto di demolizione da verificare prima del rilascio del certificato di abitabilità. Per tutti gli interventi ammessi si applicano le prescrizioni di cui al successivo punto 2 (Indice di Riequilibrio Ecologico).

Per gli imprenditori agricoli a titolo principale è consentito l'ampliamento per una sola volta degli annessi rustici esistenti e legittimi alla data di adozione della presente variante per una superficie massima di 100 mq.

Gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, sulla base di una dichiarazione dell'imprenditore agricolo, potranno essere destinati ad attività complementari all'attività agricola quali piccoli punti vendita dei prodotti aziendali (ortaggi, miele, vino, frutta, ecc...) o punti di ristoro. A questo scopo può essere destinata una superficie massima di mq. 100. Tali annessi rustici manterranno inalterato il vincolo di destinazione d'uso trascritto sui registri immobiliari. Queste modifiche d'uso dovranno essere accompagnate dalla convenzione prevista dal comma 3 dell'art. 88, finalizzata alla percorribilità pedonale, ciclabile ed equestre delle strade rurali. Il presente comma si applica nel rispetto dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali individuati con apposito provvedimento dall'Amministrazione comunale.

Non è consentita alcuna attività di stoccaggio di materiali all'aperto ad esclusione di quelli strettamente legati all'attività agricola, né alcuna rimozione dello strato pedologico superficiale. Eventuali attività o manufatti che, per ragioni estetiche o ambientali, fossero in aperto contrasto con la finalità della tutela paesistica della zona dovranno essere sottoposte a progetti esecutivi di recupero ambientale o di miglioramento dell'impatto visivo mediante idonee tecniche di trattamento paesaggistico.

## **1.2 Aree di interesse paesistico-ambientale**

L'edificabilità all'interno di queste aree è disciplinata dalla normativa prevista per le zone agricole corrispondenti. Per tutti gli interventi ammessi si applicano le prescrizioni di cui al successivo punto 2 (Indice di Riequilibrio Ecologico).

Le nuove esigenze di tipo residenziale dovranno trovare risposta prioritariamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Le domande di permesso di costruire devono essere corredate da appositi elaborati relativi a:

- descrizione dello stato di fatto del lotto di pertinenza e contenere il rilievo previsto dall'art. 5 dell'allegato "Regolamento Alberi" e la sistemazione esterna con l'indicazione dei materiali;
- stato di progetto che dovrà volgere alla tutela e miglioramento delle caratteristiche e delle essenze tradizionali.

Tali elaborati sono parti integranti del permesso di costruire e la realizzazione della nuova sistemazione esterna dovrà essere verificata mediante la presentazione di una apposita dichiarazione da parte del Direttore Lavori, accompagnata da una idonea documentazione fotografica, da presentare contestualmente alla richiesta del certificato di abitabilità/agibilità.

## **1.3 Aree di interesse paesistico-ambientale da riqualificare**

L'edificabilità all'interno di queste aree è disciplinata dalla normativa prevista per le zone agricole corrispondenti. Per tutti gli interventi ammessi si applicano le prescrizioni di cui al successivo punto 2 (Indice di Riequilibrio Ecologico).

Le domande di permesso di costruire devono essere corredate da appositi elaborati relativi:

- alla descrizione dello stato di fatto della intera proprietà e contenere il rilievo delle alberature, delle siepi, dei tratturi, dei fossati ed eventuali elementi di interesse storico con l'indicazione delle specie e dei materiali;
- allo stato di progetto che dovrà volgere alla tutela e miglioramento delle caratteristiche paesistiche attraverso il reinserimento di elementi vegetazionali nel rispetto del "Regolamento Alberi" e il ripristino di fossati e tratturi.

Tali elaborati sono parti integranti del permesso di costruire e la realizzazione della nuova sistemazione esterna dovrà essere verificata mediante la presentazione di una apposita dichiarazione da parte del Direttore Lavori, accompagnata da una idonea documentazione fotografica, da presentare contestualmente alla richiesta del certificato di abitabilità/agibilità.

## **2. Norme di carattere generale (art. 32 PALAV)**

Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche della zona

All'interno delle aree del presente articolo per ogni intervento edilizio ammissibile si applica l'Indice di Riequilibrio Ecologico nella misura di una alberatura ogni dieci metri quadri di superficie di suolo impermeabilizzata con un minimo di tre, scelte tra quelle riportate nell'allegato "Regolamento Alberi" con le modalità di cui all'art. 5 dello stesso. Tale messa a dimora dovrà privilegiare ambiti quali le fasce lungo i fiumi, i corsi d'acqua minori, i fossati e le scoline, i tratturi, le capezzagne. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa dovrà essere monetizzato a cura degli uffici comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile.

Sono ammesse solo forme di utilizzazione del suolo a fini produttivi agricoli, con obbligo di mantenimento e ripristino degli elementi caratteristici della struttura centuriale di cui all'art. 68 o costituenti documenti significativi del paesaggio agrario: ponti di interesse storico (comma 11 del presente paragrafo); opere idrauliche (comma 12 del presente paragrafo); capitelli (comma 13 del presente paragrafo); ed edifici rurali oggetto di forme di tutela (art. 60).; sistemazioni agrarie a "cavino", filari di alberi e siepi (allegato "Regolamento Alberi").

Nell'ambito dell'azione di tutela paesistica i programmi e i progetti di manutenzione o di consolidamento degli alvei e delle sponde fluviali e dei canali, e i progetti di modifica dei tracciati esistenti o di apertura di nuovi tracciati, superficiali o sotterranei, da effettuarsi da parte degli enti competenti, sono sottoposti a preventivo parere, circa le modalità esecutive, da parte dell'Amministrazione comunale allo scopo di valutare l'impatto ambientale e visivo delle nuove opere.

Ogni intervento di modifica dell'assetto esistente deve essere finalizzato alla conservazione e al miglioramento del quadro ambientale, delle presenze floristiche e del potenziale estetico e ricreativo legato alla presenza dell'acqua. La progettazione deve tener conto delle possibilità di integrazione dell'intervento idraulico con altre finalità, quali la creazione di nuovi tracciati viari o di particolari percorsi protetti e di arricchimento del patrimonio arboreo delle fasce latitanti.

Sono sempre consentiti gli interventi volti al miglioramento della qualità delle acque mediante tecniche di fitodepurazione.

Per gli interventi idraulici sui corsi d'acqua vanno osservati gli indirizzi forniti dal "Manuale tecnico di ingegneria naturalistica" edito dalle regioni Emilia Romagna e Veneto e le indicazioni dei sussidi operativi allegati al PALAV. Per i fiumi sono vietate, di norma, le modifiche del corso originario, le canalizzazioni e le tombinature.

Nei casi in cui la scarpa esterna del rilevato arginale presenti sufficienti dimensioni e caratteristiche è favorita la messa a dimora di alberi e arbusti secondo tecniche di valorizzazione paesaggistica del tracciato arginale e della scena rurale circostante. La scelta delle essenze sarà fondata sul criterio della omogeneità con le eventuali preesistenze e comunque della conformità con le indicazioni delle specie ammesse contenute nell'allegato "Regolamento alberi".

In particolar modo questa modalità è favorita lungo entrambi gli argini del Musone e del Lusore e lungo il lato ovest del canale di Mirano.

Compatibilmente con le esigenze di manutenzione delle sponde dei corsi d'acqua la sommità dei rilevati arginali può essere utilizzata per la realizzazione di percorsi turistico-ricreativi pedonali e ciclabili che dovranno essere realizzati secondo le modalità indicate nei sussidi operativi allegati al PALAV.

La rete idraulica minore esistente non potrà essere ridotta o tombinata, mentre viene favorita la realizzazione di nuovi fossati o scoline che dovranno prevedere almeno un lato alberato con essenze tradizionali ed autoctone.

Per la tutela della evoluzione ecologico-naturalistica dei corsi d'acqua indicati in cartografia, i tagli alla vegetazione ad opera del competente Consorzio di Bonifica Sinistra Medio Brenta dovranno avvenire, di norma, nei mesi di luglio, agosto e settembre per la vegetazione acquatica, e settembre, ottobre e novembre per la vegetazione delle sponde degli argini.

I ponti di interesse storico, individuati nelle tavole di P.R.G., devono essere conservati. Gli interventi di consolidamento e restauro che si renderanno necessari, dovranno in ogni modo garantire la conservazione degli elementi architettonici e dei materiali originali.

I ponti di nuova costruzione non dovranno ostacolare la percorribilità fluviale dei corsi d'acqua e non potranno essere realizzati mediante la posa di tubi, né prevedere sezioni inferiori a quelle esistenti.

Le opere idrauliche di interesse storico (botti a sifone, attraversamenti, discese, sifoni, ecc), individuate nelle tavole di P.R.G, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo con obbligo di utilizzo di materiali quali il cotto e la pietra d'Istria (o marmi consimilari) e tecnologie coerenti con la tutela dei manufatti esistenti.

I capitelli di interesse storico, individuati nelle tavole di P.R.G., devono essere conservati. Gli interventi di consolidamento e restauro che si renderanno necessari, dovranno in ogni modo garantire la conservazione degli elementi architettonici e dei materiali originali.

La realizzazione di nuovi capitelli ed edicole votive, viene sempre consentita, nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada. Le dimensioni massime planimetriche di questi manufatti, dovranno essere contenute in 2 m. x 2 m. I materiali da utilizzare dovranno essere scelti tra quelli tradizionali.

I tratturi, le capezzagne e i tracciati interpoderali con fondo naturale, individuati nella cartografia della presente variante, dovranno mantenere le caratteristiche morfologiche esistenti. Per questi tracciati non è consentita l'asfaltatura.

Le nuove linee delle reti elettriche, telefoniche o altro, ad esclusione dei soli sostegni per l'illuminazione pubblica, dovranno essere preferibilmente interrati. Eventuali linee aeree dovranno rispettare le indicazioni contenute nei Sussidi Operativi del PALAV in particolare per quanto concerne pali e tralicci.

E' vietata l'apertura di nuove cave o discariche, mentre per quelle in attività o abbandonate si devono prevedere idonei interventi per una ricomposizione ambientale nel rispetto dell'allegato "Regolamento Alberi".

E' vietata la costruzione di recinzioni. Sono consentite, in funzione strettamente residenziale, recinzioni da realizzarsi esclusivamente in rete metallica con pali in legno accompagnate dalla posa in aderenza di siepi costituite da essenze locali.

E' vietata la localizzazione di zone agroindustriali e la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici.

E' vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti, mentre i serbatoi esterni per il gas metano o GPL dovranno essere collocati al di sotto del piano campagna.

E' vietata l'installazione di insegne o cartelloni pubblicitari, ad eccezione di quelli indicanti i pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, le attrezzature ricettive e della ristorazione ed i cartelli indicatori dei percorsi ciclo-pedonali ed equestri e le installazioni previste dal piano generale degli impianti pubblicitari e dal piano della segnaletica approvati dall'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 71 - INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE DEL POTENZIALE AMBIENTALE E RICREATIVO**

Nell'ambito delle zone di cui all'art. 70 della presente normativa sono favoriti tutti gli interventi tesi a valorizzare i caratteri ambientali dei siti presenti tanto per finalità di tipo estetico, culturale o naturalistico che per scopi ricreativi. Rientrano tra questi gli interventi di potenziamento della copertura vegetazionale del suolo e, in particolar modo, del patrimonio arboreo secondo le modalità dell'Allegato A "Regolamento alberi"; il ripristino o l'apertura dei percorsi interni al territorio rurale in funzione di mezzi di trasporto non motorizzati;

la creazione di zone attrezzate per la sosta e il ristoro purchè non a fini pienamente commerciali; la realizzazione di parchi attrezzati per pratiche di carattere ricreativo, sportivo, didattico e naturalistico.

Nell'ambito di questi ultimi l'A.C. attraverso progetti di riqualificazione ambientale redatti ai sensi dell'art. 27 della L.R. 40/84 è ammessa la costruzione di edifici strettamente finalizzati all'esercizio delle pratiche anzidette; è altresì ammessa la predisposizione di zone-parcheggio per non oltre il 5% della superficie territoriale di intervento purchè realizzate mediante trattamenti non totalmente minerali e con previsione di impianto, di almeno un'essenza di alto fusto per ogni 15 mq. di superficie a parcheggio.

Tra le iniziative di cui al presente articolo sono privilegiate quelle finalizzate alla creazione di sistemi ambientali continui a partire da elementi di interesse estetico, culturale o naturalistico già esistenti, (quali corsi d'acqua, parchi e giardini storici, particolari biotipi) allo scopo di ricomprenderli e valorizzarli - con tecniche rigorosamente conservative - entro un quadro unitario di intervento paesistico.

**ART. 72 - AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E PER SERVIZI NELLE AREE DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE (art. 21b PALAV)**

Nelle aree di espansione residenziali, produttive e per servizi del P.R.G. ricadenti nelle aree urbane interne ad aree di interesse paesistico ambientale i Piani Urbanistici Attuativi devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni a verde degli scoperti. Tali strumenti devono garantire la compatibilità degli interventi con l'ambiente naturale e gli insediamenti circostanti. A questo fine i P.U.A. dovranno comprendere un'adeguata progettazione delle aree immediatamente contermini all'edificato verso gli spazi aperti.

Nella progettazione degli edifici dovranno essere rispettate le indicazioni dell'art. 62 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione per quanto riguarda coperture, serramenti esterni, intonaci, colori e rivestimenti.

Nel progetto delle sistemazioni degli scoperti e delle aree esterne dovranno essere indicati i tipi di alberi autoctoni da usare nelle piantumazioni, scelti tra quelli indicati nel "Regolamento alberi".

Le recinzioni delle pertinenze rivolte verso l'ambiente esterno dovranno essere realizzate con elementi vegetali, siepi ed alberi, escludendo qualsiasi elemento in muratura. Potranno essere consentite recinzioni in rete metallica con pali in legno accompagnate dalla posa in aderenza di siepi costituite da essenze locali.

**ART. 73 - AREE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E PER SERVIZI ESISTENTI NELLE AREE DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE (art. 21b PALAV)**

Nelle aree residenziali, produttive e per servizi esistenti nelle aree di interesse paesistico ambientale gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni.

I progetti relativi agli edifici esistenti e ai nuovi edifici dovranno rispettare le indicazioni dell'art. 62 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione per quanto riguarda coperture, serramenti esterni, intonaci, colori e rivestimenti.

I progetti dovranno comprendere una planimetria con le sistemazioni degli scoperti e delle aree esterne nella quale dovranno essere indicati i materiali utilizzati per le eventuali parti pavimentate, il disegno delle recinzioni e i tipi di alberi autoctoni da usare nelle piantumazioni, scelti tra quelli indicati nel "Regolamento alberi".

Le recinzioni delle pertinenze rivolte verso l'ambiente esterno dovranno essere realizzate con elementi vegetali, siepi ed alberi, escludendo qualsiasi elemento in muratura. Potranno essere consentite recinzioni in rete metallica con pali in legno accompagnate dalla posa in aderenza di siepi costituite da essenze locali.

**ART. 74 - CORSI D'ACQUA DI INTERESSE NATURALISTICO (art. 17 PALAV)**

Nei corsi d'acqua individuati vanno salvaguardati gli elementi vegetali (arbusti, alberi, piante acquatiche, ecc.) esistenti, fatti salvi gli interventi di manutenzione necessari al regolare deflusso delle acque.

Lungo le rive del fiume Musone - classificato come corso d'acqua di particolare interesse naturalistico - e lungo le rive del Lusore e del Taglio - classificati come ambiti fluviali da riqualificare -nonché lungo i corsi d'acqua minori è previsto il recupero dei percorsi pedonali e ciclo-pedonali esistenti e la realizzazione di alcuni

tratti di progetto attraverso Progetti di riqualificazione ambientale predisposti dall'A.C. ai sensi dell'art. 27 della L.R. 40/84.

Tali percorsi dovranno essere realizzati con materiali naturali: manto erboso o ghiaio per i percorsi pedonali e tipo macadam per quelli ciclo-pedonali. E' vietato l'uso di pavimentazioni impermeabili e in particolare in asfalto.

In fregio a tali percorsi è consentita la realizzazione di aree attrezzate per la sosta prestando particolare attenzione al loro inserimento nell'ambiente naturale.

Lungo gli argini e le sponde esterne alle aste fluviali è sempre consentito porre a dimora alberi e arbusti delle specie autoctone indicate nell'allegato "Regolamento alberi".

Lungo la riva destra del Taglio è consentita la realizzazione di pontili per l'attracco delle imbarcazioni, garantendo in ogni caso la percorribilità per i natanti ammessi. Tali pontili dovranno essere realizzati in legno.

E' vietata l'installazione di insegne o cartelloni pubblicitari, ad eccezione di quelli indicanti i pubblici servizi o le attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, le attrezzature ricettive e della ristorazione ed i cartelli per la descrizione delle caratteristiche dei siti attraversati. Tali cartelli potranno essere in ferro purché verniciato in verde.

Nella realizzazione di eventuali opere di difesa idrogeologica si deve intervenire tenendo conto del mantenimento e della salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed ecologiche presenti e adottando tecniche proprie della ingegneria naturalistica.

#### **ART. 75 - ALBERATE E SIEPI (art. 29 PALAV)**

Le alberate esistenti lungo le strade, ed in particolare quelle indicate nelle Tavole di Piano, vanno mantenute. Gli alberi in cattive condizioni che dovessero essere abbattuti andranno ripiantati con essenze uguali o simili a quelle del filare cui appartengono.

In caso di lavori relativi al sottosuolo stradale non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature.

Nelle tavole di Piano sono indicate nuove alberate in doppia fila di progetto che sottolineano la centuriazione romana là dove è andata perduta la viabilità.

L'essenza da usare per la creazione di tale alberate è il carpino piramidale.

La realizzazione di tali alberate sarà a cura dei proprietari dei terreni agricoli (con contributi dell'Amministrazione pubblica) o direttamente dell'Amministrazione pubblica previo accordo con i proprietari. Potrà essere anche a scampo di oneri di urbanizzazione nel caso di interventi edilizi da parte di proprietari di aree all'interno delle quali siano presenti tali alberate.

Nelle tavole di Piano sono indicate le siepi di particolare pregio che vanno mantenute. Le piante che dovessero essere estirpate andranno ripiantate con essenze uguali o simili a quelle della siepe cui appartengono.

#### **ART. 76 - BOSCO DEL PARAURO (art. 22c PALAV)**

Nell'ambito di tale zona è prevista la creazione di un ambiente avente finalità di tipo naturalistico-ricreativo con il carattere prevalente del bosco di pianura. L'intervento è concepito in funzione di esperienze didattico-ecologiche e sperimentali associate alla offerta di opportunità ricreative e igienico-sanitarie all'aria aperta di carattere sociale. Confluiscono in quest'ambito le misure di formazione e potenziamento del verde ambientale ai sensi della L.R. n. 55/8.11.1988.

L'intera zona è sottoposta a progetto di trasformazione concepito per costituire un ambiente unitario e integrato con il paesaggio circostante: in particolare dovrà perseguirsi l'obiettivo di fondere gli aspetti naturalistici e tecnico funzionali con le finalità di carattere estetico di una progettazione ambientale in sintonia con le esigenze della comunità da predisporre a cura dell'Amministrazione Provinciale e/o dell'A.C. ai sensi dell'art. 27 della L.R. 40/84.

Gli assetti vegetazionali arborei-arbustivi presenti sono tutelati ed è incentivata l'opera di forestazione con specie vegetali proprie dei boschi planiziali padani. Nell'area di ampliamento del Bosco, individuata nelle tavole di Piano, si dovrà provvedere ad interventi di riforestazione, sempre mediante specie vegetali proprie dei boschi planiziali padani.

E' consentito il riutilizzo, compresa la demolizione e ricostruzione dell' edificio presente nell'area esistente con un ampliamento fino ad un massimo di 800 mc, e il riutilizzo degli edifici presenti in quella di progetto per attività relative alle attrezzature di interesse comune F1b/27 e l'attrezzamento di spazi per parcheggio scoperto nelle aree individuate nelle tavole di Piano.

**ART. 77 - CONI VISUALI APERTI**  
**(art. 30 PALAV)**

Nel cono visivo interessato dai coni visuali aperti sono vietati interventi tali da alterare in maniera sostanziale la linea dell'orizzonte e vanno favorite operazioni atte a ricomporre gli elementi caratterizzanti il paesaggio migliorandone la percezione complessiva.

**ART. 78 - PARCHI E GIARDINI STORICI**  
**(art. 32c PALAV)**

Nelle tavole di P.R.G. sono individuati i parchi e i giardini storici. In tali zone sono vietate tutte le modificazioni dell'assetto morfologico del suolo e della copertura vegetazionale presente non finalizzate alla conservazione e al miglioramento del quadro ambientale esistente. E' altresì vietata la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti.

E' consentita solo la ricostruzione fedele di edifici o parti di edifici andati distrutti, sulla base di documentazioni probanti l'esistenza e il carattere delle preesistenze. E' altresì consentito l'adeguamento tecnologico degli edifici esistenti purchè attuato con criteri di intervento non lesivi della qualità architettonica degli edifici e di quella estetica del quadro ambientale circostante.

Nell'ambito delle finalità dell'azione di tutela paesistica attiva l'Amministrazione comunale, d'intesa con i proprietari interessati, promuove la schedatura dei parchi e giardini storici presenti sul territorio comunale secondo gli indirizzi ed i criteri contenuti nella scheda "PG" del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali.

Obiettivo specifico dell'azione è la descrizione e il riconoscimento della composizione floristico-costruttiva dell'area verde, degli esemplari e specie di rilievo e la formulazione di un giudizio sullo stato di conservazione della vegetazione al fine di garantirne una corretta manutenzione e di prevenire l'insorgere di patologie.

Allo scopo di valorizzare il ruolo che questi complessi storico-vegetazionali esercitano localmente con la loro presenza, l'Amministrazione promuove la divulgazione della documentazione storico-critica e descrittiva, organizza le visite didattiche e sviluppa la conoscenza delle relazioni ambientali e paesaggistiche che essi intrattengono col territorio miranese mediante appositi itinerari di visita.

Nelle tavole di Piano è indicata una fascia di rispetto dei parchi e giardini storici che è inedificabile. La sua superficie potrà contribuire al calcolo della volumetria consentita dagli indici di zona, che dovrà essere realizzata all'esterno della fascia di rispetto.

Valgono in queste zone anche i commi 4 e 5 dell'art. 40 delle presenti norme.

**ART. 79 - SITI ARCHEOLOGICI**  
**(art. 34 PALAV)**

Per quanto riguarda i siti archeologici individuati nelle tavole di piano vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex L.N. n. 1089/1.6.1939) valgono le norme specifiche di tutela e salvaguardia indicate dall'Istituzione preposta alla tutela. In ogni caso qualsiasi lavoro di movimentazione e scavo dei terreni all'interno dell'area individuata dalla Sovrintendenza, nonchè qualsiasi intervento a fini edificatori deve essere preventivamente assentito dalla Sovrintendenza competente.

**ART. 80 - TESTIMONIANZE DELLA CIVILTA' INDUSTRIALE**



**(art. 32d PALAV)**

I manufatti appartenenti all'epoca della prima industrializzazione e ogni altra testimonianza edilizia e infrastrutturale collegata a questa fase dello sviluppo del territorio miranese è vincolata alla conservazione dei suoi fondamentali caratteri tipologici ed estetici.

Il comune favorisce il riuso e ripristino di questi manufatti mediante Piani di Recupero o Permessi di costruire singole purchè queste riguardino l'intero complesso e non sue limitate porzioni, ivi incluse le pertinenze esterne scoperte che vanno ricomprese all'interno del progetto unitario.

Sono consentite tutte le forme di consolidamento statico e di adeguamento tecnologico necessarie al riuso e la ristrutturazione della superficie utile e dei volumi interni all'edificio, purchè questo non comporti lo stravolgimento dei suoi caratteri tipologici. E' consentito un aumento del 5% della volumetria del lotto purchè questo non alteri la fisionomia degli edifici oggetto di conservazione.

**ART. 81 - ATTIVITA' DI DEPOSITO E ROTTAMAZIONE ALL'APERTO**

Fermo restando che di preferenza tali attività dovrebbero essere localizzate nelle apposite zone previste dal Piano, le attività di deposito e rottamazione all'aperto, siano esse isolate o annesse ad attività produttive, sono sottoposte a specifica concessione da parte del competente assessorato.

Il progetto tecnico oggetto della concessione deve osservare le seguenti prescrizioni:

- indicare con chiarezza la natura dei prodotti da stoccare;
- indicare l'entità del deposito in mq di superficie occupata, in m. di altezza delle cataste e in peso medio per unità di volume di ogni prodotto manipolato;
- indicare le modalità di movimentazione dei prodotti all'interno e all'esterno dell'area di deposito;
- specificare le modalità tecnologiche per prevenire o abbattere possibili forme di inquinamento del suolo, dell'aria e dell'acqua e quelle tecniche per porre sotto controllo l'impatto visivo e paesistico dell'attività di stoccaggio.

Nella zona archeologica della centuriazione romana e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono escluse nuove localizzazioni di attività di deposito e rottamazione.

**ART. 82 - DISCARICHE**

Nel caso di localizzazione e realizzazione di eventuali zone per attività di discarica e trattamento dei rifiuti solidi urbani, in aggiunta agli adempimenti di cui agli artt. 61 e 62 della L.R. n. 33/16.4.1985, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima di 200 m. dalle esistenti abitazioni;
- distanza minima di 200 m. dalle strade provinciali e comunali;
- localizzazione sottovento rispetto a frazioni o centri abitati;
- previsione di una congrua fascia di rispetto attorno al perimetro della discarica entro cui realizzare una cintura continua di alberi di alto fusto;
- redazione di un progetto esecutivo comprendente le modalità tecniche di costruzione gestione e coltivazione dell'area di discarica con esplicitazione dell'uso finale previsto.

Eventuali discariche - attive o abbandonate - esistenti nel territorio comunale sono sottoposte a progetti di bonifica, di risanamento o di ripristino ambientale ai sensi dell'art. 5 della L.N. n. 441/29.10.1987 e degli artt. 61 e 62 della L.R. n. 33/16.4.1985.

Nelle aree a rischio idraulico e ad alto rischio idraulico non è consentita l'apertura di nuove discariche, ad eccezione di quelle per inerti.

**ART. 83 - COSTRUZIONI DI NUOVE STRADE**

Nei progetti di nuove strade, o nell'ampliamento di quelle esistenti, dovranno essere seguite le seguenti prescrizioni:

- il rispetto della coassialità con l'impianto della centuriazione qualora ricadente nell'ambito delle zone di cui all'art. 68;

- il rispetto delle alberature esistenti o, in caso di impossibilità, la sostituzione degli alberi rimossi con essenze analoghe;
- la sistemazione del materiale detritico di sbancamento e del raccordo terminale delle scarpate mediante rinverdimento;
- il trattamento paesaggistico delle fasce latitanti e dei raccordi, con particolari accorgimenti in prossimità delle zone vincolate, tenendo conto degli effetti dell'intervisibilità;
- l'adozione di barriere vegetali antirumore in prossimità delle zone più intensamente abitate.

#### **ART. 84 - CREAZIONE DI PERCORSI CICLO-PEDONALI**

Obiettivo dell'azione paesistica è la costituzione di una trama di percorsi ciclo-pedonali, tanto all'interno delle zone urbanizzate che nelle campagne, allo scopo di creare una rete di accessi alternativi alle principali attrezzature pubbliche e di mobilità nell'ambito del territorio rurale.

I requisiti di tali percorsi sono ove possibile i seguenti:

- larghezza utile minima pari a 3 m.;
- separazione dalla viabilità ordinaria con traffico motorizzato intenso (> di 400 veicoli/h) mediante dislivelli, cordoli, fasce protettive con arbusti particolari e filari di alberi;
- convivenza con gli altri utenti della strada nei tratti a traffico scarso mediante le tecniche di moderazione del traffico;
- equipaggiamento dei punti di incrocio mediante illuminazione e segnaletica orizzontale e verticale;
- trattamento differenziato del manto di copertura rispetto alla viabilità ordinaria nell'ambito urbano, e adozione di coperture permeabili nei tracciati extra-urbani e mantenimento del manto a macadam delle strade bianche;
- dotazione sistematica di una rete di contenitori porta-rifiuti collocati in posizione strategica rispetto ai principali snodi o ai luoghi di maggior transito ed afflusso.

Nelle tavole di P.R.G. è individuato con apposita simbologia il sistema di percorsi ciclo-pedonali dell'anello verde. Data la sua particolare valenza paesistica, la sua progettazione dovrà prestare particolare attenzione all'uso di materiali, piantumazioni e elementi di arredo, al fine di valorizzare al massimo le sue potenzialità paesaggistiche e l'inserimento negli ambienti naturali e urbani.

#### **ART. 85 - ZONE DI PARCHEGGIO**

I parcheggi pubblici attrezzati connessi alla viabilità principale di adduzione ai centri abitati comunali sono realizzati avendo cura del loro impatto visivo ed ornamentale rispetto alle aree confinanti. A questo fine è d'obbligo la creazione di fasce verdi perimetrali estese lungo tutti i lati e realizzate con filari di alberi frammisti a siepi ed arbusti con fogliame fitto e sempreverde. Internamente all'area è d'obbligo la piantumazione di almeno un albero per ogni posto macchina che si realizza.

Fanno eccezione i parcheggi situati nell'ambito dei perimetri dei Centri storici per i quali è prescritto un trattamento dello strato superficiale differenziato rispetto alla pavimentazione stradale.

#### **ART. 86 - PUBBLICITA' E SEGNALETICA**

Al di fuori dei centri abitati non è ammessa la posa in opera di mezzi pubblicitari o di impianti di segnaletica non attinenti alla segnaletica stradale se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Lo stesso vale per il materiale pubblicitario nell'ambito dei centri abitati qualora si mostri pregiudizievole all'ambiente. L'autorizzazione è data solo qualora la posa in opera venga ritenuta conforme ai criteri di tutela del carattere e decoro dell'ambiente urbano. Il Dirigente del Settore, sentita la Commissione edilizia, ordina la rimozione a cura e spese dei contravventori dei mezzi pubblicitari e segnaletica non previamente autorizzati.

#### **ART. 87 - RIMOZIONE DEI MANUFATTI DI CANTIERE**

Il proprietario o imprenditore, su richiesta del Dirigente del Settore, deve rimuovere i residui di costruzione o di impianti e manufatti non più utilizzati, purchè non sottoposti a specifiche prescrizioni di tutela, secondo la loro destinazione.

I medesimi sono ugualmente tenuti, una volta cessata l'attività del cantiere di costruzione, a ricomporre il quadro ambientale precedentemente alterato mediante un organico progetto di sistemazione della copertura vegetazionale.

#### **ART. 88 - ACCESSI AI LUOGHI**

I funzionari responsabili della tutela dei beni ambientali e gli agenti addetti all'attività di vigilanza urbana e rurale posti alle dipendenze degli enti locali competenti in materia di pianificazione del paesaggio (Regione, Provincia e Comune) sono autorizzati ad accedere ai luoghi di interesse paesaggistico, anche se non assoggettati a vincoli specifici, nell'esercizio delle loro funzioni d'ufficio.

E' consentita la chiusura dei fondi per specifiche ragioni di carattere produttivo o per ragioni di sicurezza: le modalità e i materiali per la realizzazione di tali recinzioni sono autorizzati dall'Amministrazione comunale.

Al fine di garantire idonee modalità di accesso e di fruizione di particolari siti ed ambienti da parte della popolazione, il Comune può stipulare convenzioni d'uso con i privati proprietari interessati, definendo le modalità di esercizio del diritto di accesso e le eventuali contropartite economiche a favore del proprietario.

#### **ART. 89 - ZONE A RISCHIO IDRAULICO (art. 31 PALAV)**

Nelle tavole di P.R.G. sono individuate le zone a rischio idraulico distinte in:

- 1) Zone esondabili (TR = 5 anni con terreni imbibiti)
- 2) Zone a rischio di esondazione ( $F < 30$  cm)
- 3) Zone a medio rischio ( $F > 30$  cm).

Nelle zone a rischio idraulico individuate nelle tavole di Piano gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo sono considerati alla stregua di oneri e di opere di urbanizzazione primaria e vengono eseguiti sotto il controllo del competente Consorzio di Bonifica. Le nuove urbanizzazioni dovranno essere attuate tenendo ben presente la necessità vincolante, sotto il profilo idraulico, di non creare aumenti dei coefficienti di deflusso e dei coefficienti idrometrici che siano incompatibili con la capacità scolante della rete di bonifica. Pertanto l'assetto idraulico del piano di lottizzazione dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a diminuire i coefficienti di deflusso (pavimentazioni esterne permeabili, pozzi a fondo pendente, tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante, ecc.) nonché a riportare a valori compatibili il coefficiente idrometrico dell'area attraverso appositi bacini di espansione per lo stoccaggio e lo scarico controllato delle piogge più intense, utilizzando ad esempio le aree destinate a verde. Tali studi dovranno essere concordati e approvati dal Consorzio di Bonifica e/o dall'ufficio del Genio Civile competente.

Nelle zone a rischio idraulico è vietata l'apertura di nuove cave e discariche.

Nelle aree individuate in cartografia e maggiormente soggette a rischio idraulico (zone esondabili - TR = 5 anni con terreni imbibiti), gli interventi di nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni che prevedono aumento di unità immobiliari devono essere subordinati al preventivo parere favorevole del Consorzio di Bonifica.

## CAPO III - ZONE A VINCOLO SPECIALE

### ART. 90 - ZONE CON VINCOLO DI RISPETTO

Sono zone sulle quali è posto un vincolo individuato nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia e di seguito indicate:

1. la fascia di rispetto di percorsi di valore storico monumentale;
2. la fascia di rispetto di parchi e giardini storici;
3. la fascia di rispetto del Bosco del Parauro;
4. la fascia di rispetto degli elettrodotti;
5. la fascia di rispetto dei metanodotti;
6. la fascia di rispetto dei cimiteri.

All'interno delle fasce di rispetto di cui al 1° comma, ad esclusione della fascia dei cimiteri per le quali valgono le norme di cui all'art. 28 della L. 01.08.2002 n.° 166, e delle fasce di rispetto degli elettrodotti per le quali vanno rispettate le disposizioni previste dalla L.22 febbraio 2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e successivi decreti attuativi e le disposizioni del D.P.C.M. 8/7/2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz.", sono consentite sulle abitazioni esistenti, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, le modifiche necessarie al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie e per la razionalizzazione degli alloggi con un aumento del volume di 70 mc per alloggio.

Nelle fasce di rispetto di cui ai punti 1,2,3,5,6 del 1° comma è vietata qualunque nuova costruzione, nonché per i punti 1,2,3 il mutamento delle colture agricole forestali ove da ciò sia inficiato lo scopo per cui la zona è istituita.

Nel caso in cui tali aree siano comprese entro il perimetro di un piano attuativo, le stesse potranno essere destinate ad aree a verde senza attrezzature e a parcheggi a livello del suolo.

Per le fasce di rispetto da elettrodotto sono comunque fatti salvi i piani attuativi convenzionati prima dell'adozione della presente variante al P.R.G..

Nella fascia di rispetto di percorsi di valore storico monumentale (comma 1 punto 1) relativa alle zone agricole individuate al momento dell'approvazione del PALAV sono consentiti l'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi della L.R. n. 24/5.3.1985 e l'adeguamento delle reti tecnologiche.

### ART. 90 bis - ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE

Le impianti radio base per la telefonia cellulare possono essere ubicati all'interno dell'area individuata con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- |   |    |    |
|---|----|----|
| 1. distanza dai confini a dalle strade urbane | mt | 5  |
| 2. distanza dalle strade extraurbane          | mt | 20 |

Nel caso di aree comunali potranno essere consentite distanze minori qualora particolari condizioni non ne permettano l'osservanza.

L'area deve essere recintata e opportunamente mascherata con essenze arbustive coltivate a siepe.

In caso di più richieste, anche in tempi successivi, nella medesima area dovrà essere utilizzato lo stesso palo di sostegno fermo restando l'obbligo del rispetto dei limiti di campo previsti dalla normativa vigente.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di impianti esistenti in contrasto con le nuove aree previste, la ricostruzione potrà avvenire solamente nei siti individuati dal PRG.

## **TITOLO VI**

### **DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

#### **ART. 91 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.R.G.**

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G., purchè rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di P.R.G.. Sono autorizzati i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

In caso di richiesta di altri interventi edilizi questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del P.R.G..

Sugli edifici utilizzati da industrie insalubri di prima classe, localizzati all'esterno delle zone in cui tali attività sono consentite, si autorizzano solo i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

#### **ART. 92 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Nei nuovi interventi edilizi tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, devono essere compresi oppure, se distinti, armonicamente composti con l'edificio principale, sia nella forma, sia nei materiali.

E' vietata la costruzione di locali accessori staccati dai fabbricati principali nuovi o esistenti salvo il caso di costruzione a confine concordata con il confinante.

#### **ART. 93 - COSTRUZIONI INTERRATE**

Sono considerate costruzioni interrata quelle il cui estradosso superiore non superi la quota 0,00 così come definita all'art. 5 punto 5).

Tali costruzioni possono essere realizzate a confine; non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale.

Nei locali interrati sono ammesse destinazioni d'uso accessorie alla funzione residenziale (garages, magazzini, cantine, lavanderie, ecc.) .

#### **ART. 94 - MANUFATTI SPECIALI**

Le costruzioni di natura particolare ed aventi carattere di pubblica utilità, quali:

- cabine elettriche;
- impianti radiofonici e televisivi;
- torri piezometriche;
- centrali e cabine di trasformazione;
- centrali di sollevamento;
- serbatoi;
- tralicci;

e simili, sono valutati caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

Tali impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della superficie utile per la zona interessata e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, confini e fabbricati, previste per la zona medesima.

#### **ART. 95 - EDIFICI ESISTENTI**

Negli edifici esistenti alla data di adozione del Piano, che raggiungano o superino il limite massimo della volumetria ammessa, è concesso un aumento massimo una tantum di mc 60 per alloggio per la razionalizzazione degli alloggi e/o l'adeguamento igienico-sanitario fatto salvo il rispetto delle Dc e Df e di 60 mc per l'adeguamento igienico sanitario di edifici produttivi.

**ART. 96- EDIFICI ESISTENTI IN ZONE SOGGETTE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO**

Per gli edifici esistenti in zone soggette a intervento urbanistico preventivo, purchè non in contrasto con la destinazione di zona, sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria. Interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in seguito allo strumento urbanistico preventivo. Per gli edifici esistenti nelle zone C1 valgono le prescrizioni dell'art. 42 punto 1.

**ART. 97 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

Qualora, nel corso di lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.), avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale, è obbligo del proprietario, del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori di farne immediata denuncia al Sindaco e alla competente Sovrintendenza ai Beni Archeologici e di sospendere nel contempo i lavori.

In seguito ai ritrovamenti di cui al comma precedente, il Sindaco può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori e deve in questo caso, entro 30 giorni dalla sospensione, motivarla indicando gli elementi necessari per una eventuale variante del Permesso di costruire in corso o disporne l'annullamento per motivi di interesse pubblico, sentita la Sovrintendenza ai Beni Archeologici.

La mancata denuncia ai sensi del primo comma comporta l'immediata revoca del Permesso di costruire, salva ogni altra sanzione legale.

Qualsiasi intervento che comporti scavi o nuove costruzioni nel raggio di 50 m. dai siti archeologici individuati in cartografia deve essere denunciato alla competente Sovrintendenza ai Beni Archeologici almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori.

**ART. 98 - EDIFICI DA DEMOLIRE**

Gli edifici indicati nelle tavole di Piano con l'apposito simbolo devono essere demoliti e la relativa area deve essere lasciata libera.

**ART. 99 - DEROGHE**

Il Dirigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi e con le procedure stabilite dall'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

## **ALLEGATO A: Regolamento Alberi**

# REGOLAMENTO ALBERI

## ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento si applica all'ambito della presente Variante e costituisce un fondamentale riferimento per gli alberi esistenti all'interno delle zone edificate - pubbliche e private - e la sua efficacia si applica in sede di pianificazione urbanistica attuativa, di permesso di costruire per edilizia e opere pubbliche, e di ordinaria attività di manutenzione degli spazi pubblici e privati.

Sono oggetto di protezione gli alberi con una circonferenza del tronco di almeno 80 cm, misurata ad un'altezza di 100 cm. dal suolo. Se l'attaccatura della chioma è inferiore a tale altezza, la misura viene effettuata immediatamente sotto l'attaccatura della chioma. Nel caso di alberi con più tronchi, si sommano le circonferenze dei singoli tronchi.

Non sono soggetti al presente regolamento gli alberi da frutta (ad eccezione di noci, noccioli e di alberi da frutta non più utilizzati a scopi produttivi) e i pioppeti coltivati, nonché le specie che verranno individuate con apposito provvedimento approvato dal Consiglio Comunale entro 6 mesi dall'adozione della variante al presente regolamento avvenuta in data 23.02.05.

Nell'ambito delle prescrizioni di un piano urbanistico attuativo possono anche essere previste indicazioni più restrittive di quelle di cui al 2° comma.

Fuoriescono dall'ambito del secondo comma alberi e gruppi di alberi costituenti i fossi alberati per i quali si rimanda all'art. 6 e gli alberi situati nei biotopi protetti e nei parchi pubblici e privati, rientranti nell'ambito delle "Norme e indirizzi di pianificazione paesistica".

## ART. 2 - MISURE VIETATE

Nell'ambito di applicazione del presente regolamento è vietato rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale la struttura degli alberi protetti. Tra le misure vietate non rientrano le abituali misure di manutenzione e conservazione, le misure intraprese nel quadro di un'ordinata gestione di vivai o giardini.

Le siepi esistenti individuate nella cartografia della presente variante, sono vincolate alla conservazione, ferma restando la necessità di effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria, comprese la "capitozzatura" e la rotazione turnaria delle piante con abbattimento ed utilizzo di alberi ed arbusti. Tali abbattimenti devono avvenire senza produrre l'eliminazione del filare o siepe esistente e quindi possono essere applicati a non più di 1/3 delle piante esistenti e con obbligo di sostituzione delle essenze abbattute, nel rispetto dell'elenco riportato al successivo art. 10. Sono inoltre consentite le misure improrogabili per l'allontanamento di un pericolo immediato; esse devono venire notificate subito al Comune.

Come danneggiamento nel senso del 1° comma si considerano anche disturbi alle radici, in particolare mediante:

- a) pavimentazione della superficie con un manto impermeabile (ad esempio asfalto, calcestruzzo);
- b) scavi o ammassi di materiale;
- c) deposito o sversamento di sali, oli, acidi o basi;
- d) fuoriuscita di gas ed altre sostanze dannose prodotte da condutture.

Il 2° comma, lett. a) e b) non vale per alberi posti su strade pubbliche, qualora si adottino in altro modo precauzioni per evitare la morte degli alberi.

Tra gli interventi vietati di cui al 1° comma si considerano altresì tutte quelle azioni che modificano in modo sostanziale l'aspetto caratteristico degli alberi protetti o ne compromettano l'ulteriore crescita.

## ART. 3 - MISURE PRESCRITTE

Il Comune può prescrivere che il proprietario di un lotto adotti determinate misure per la cura, la conservazione



e la difesa di alberi protetti nel senso dell'art. 1 del presente regolamento; ciò vale in particolare quando si devono predisporre od eseguire interventi edilizi.

#### **ART. 4 - ECCEZIONI ED ESENZIONI**

Ai divieti di cui all'art. 2 si fa eccezione quando:

- a) il proprietario, in base a norme di diritto pubblico, sia costretto a rimuovere o a modificare gli alberi e non possa venire sollevato dall'obbligo in altre forme ammissibili;
- b) un'utilizzazione ammessa secondo le norme urbanistiche non possa altrimenti essere realizzata o possa esserlo solo con limitazioni essenziali;
- c) dall'albero provengano pericoli per persone o cose e tali pericoli non possano essere rimossi in altro modo;
- d) l'albero sia ammalato e la sua conservazione, anche previa considerazione del pubblico interesse, non sia possibile;
- e) la rimozione dell'albero sia urgentemente necessaria per prevalenti interessi pubblici.

Dai divieti dell'art. 2 si possono, in singoli casi, ammettere esenzioni quando:

- a) il divieto conduca ad un rigore imprevisto e l'esenzione sia conciliabile con il pubblico interesse;
- b) l'esenzione sia richiesta per il bene della collettività.

Il riconoscimento di una eccezione o esenzione deve essere richiesta per iscritto al Comune previa illustrazione delle motivazioni ed allegando in duplice copia una planimetria in scala 1:200. In casi singoli si può prescindere dalla presentazione della planimetria, se in altro modo (ad es. con schizzi e fotografie) possono essere rappresentati con sufficiente precisione gli alberi protetti, la loro localizzazione, specie, altezza e circonferenza.

L'autorizzazione in base ad un'eccezione o esenzione richiesta viene concessa in forma scritta. Essa può essere legata a disposizioni accessorie. In particolare al richiedente può essere imposto di piantare e mantenere a sue spese alberi di determinate specie e dimensioni in sostituzione degli alberi rimossi. L'autorizzazione può essere concesso con la clausola della revoca o della scadenza.

Sulle eccezioni ed esenzioni dai divieti dell'art. 2, nel caso di alberi su superfici pubbliche o su lotti privati il Comune decide entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.

#### **ART. 5 - PROTEZIONE DEGLI ALBERI E PROCEDURE DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

Ogni richiesta di permesso di costruire pertinente a lotti di terreno che ricadono nell'ambito di applicazione del presente regolamento deve essere corredata di una planimetria in scala adeguata (1:200 - 1:500) dove viene riportata l'esatta collocazione degli alberi e degli arbusti con la specifica della specie, della circonferenza del tronco ed idonea documentazione fotografica.

Qualora la richiesta di permesso di costruire comporti la rimozione, la distruzione, il danneggiamento o la modifica di alberi protetti, la medesima va corredata secondo le modalità previste al terzo comma dell'art. 4. La decisione relativa è adottata dal Comune contestualmente al rilascio del permesso di costruire.

Gli interventi che prevedono la messa a dimora di nuovi alberi od arbusti dovranno prevedere l'utilizzo di piante di almeno 1 anno e, a garanzia di attecchimento, la sostituzione delle piante che non sopravvivano oltre i tre anni dalla piantumazione.

#### **ART. 6 - VEGETAZIONE DEI FOSSATI E FILARI ALBERATI IN ZONA AGRICOLA**

Per la vegetazione facente parte dei fossati e dei filari alberati in zona agricola l'ambito di protezione è esteso a tutte le specie arbustive ed arboree, indipendentemente dalla misura della circonferenza dei tronchi. Sono consentiti gli interventi per quanto stabilito agli artt. 2 e 4.

#### **ART. 7 - CONTRAVVENZIONI AL REGOLAMENTO**

Contravviene al regolamento colui che, intenzionalmente o per negligenza e in contrasto con l'art. 2, senza autorizzazione rimuove, distrugge, danneggia o modifica in modo essenziale alberi protetti, ovvero non adempie a prescrizioni e condizioni o altre disposizioni nel quadro di un'autorizzazione concessa in base all'art. 4, ovvero tralascia una notifica secondo l'art. 2 (1° comma, ultimo capoverso).

Le contravvenzioni sono punite ai sensi dell'art. 100 del Regolamento Edilizio.

#### **ART. 8 - ELIMINAZIONE DELLE CONSEGUENZE**

Colui che, in contrasto con l'art. 2, senza autorizzazione rimuove, distrugge, danneggia o modifica in modo essenziale la struttura di alberi protetti è obbligato ad intraprendere od ordinare nuove piantagioni corrispondenti al valore degli alberi rimossi o distrutti, ovvero ad eliminare le altre conseguenze del comportamento vietato.

Se non è possibile una piantagione sostitutiva, il soggetto interessato per gli alberi da lui rimossi o distrutti è tenuto a pagare al Comune una somma di risarcimento, la cui entità corrisponde al valore degli alberi rimossi o distrutti.

Se gli alberi protetti vengono rimossi, distrutti, danneggiati o modificati in modo essenziale da terzi, e al proprietario spetti un diritto di risarcimento, il proprietario stesso è tenuto ai medesimi obblighi di cui all'art. 4 (4° e 5° comma). Il Comune può accordarsi con il proprietario, affinché questi ceda il diritto di risarcimento e sia il Comune stesso a piantare nuovi alberi nell'ambito di applicazione del presente regolamento. Il proprietario può esigere dal Comune la stipula di un accordo conforme al precedente 2° comma.

#### **ART. 9 - UTILIZZO DELLA SOMMA DI RISARCIMENTO**

Le somme pagate a titolo di risarcimento secondo l'art. 4 (4° comma) e l'art. 7 (2° comma) nonché le monetizzazioni previste dagli artt. 41 (punto 8, zone B8) e 70 punto 2. delle Norme Tecniche di Attuazione, vengono utilizzate per le nuove piantagioni di alberi nell'ambito di applicazione del presente regolamento.

#### **ART. 10 - SCELTA DELLE SPECIE ARBUSTIVE E ARBOREE DI NUOVO IMPIANTO**

La scelta delle specie arbustive ed arboree di nuovo impianto da inserire nell'ambito del territorio comunale per finalità di tipo non produttivo deve in generale conformarsi al criterio della costruzione di un quadro paesistico improntato alla conservazione del carattere di unitarietà dell'ambiente miranese, nelle sue specifiche componenti urbane e rurali, e della continuità con gli elementi della tradizione storica e paesistica locale.

In particolare si sottolinea la necessità di assumere i seguenti orientamenti:

- a) per quanto riguarda i parchi e giardini di nuova realizzazione e già esistenti la scelta deve indirizzarsi verso specie le cui caratteristiche biologiche siano compatibili con i parametri climatici dell'area miranese;
- b) per quanto riguarda i parchi e giardini storici protetti si rinvia Capo II - Misure di tutela e valorizzazione, art. 78 delle presenti Norme;
- c) per quanto riguarda le zone agricole si riporta l'elenco delle seguenti specie:
  - *Alnus glutinosa* (*ontano nero*);
  - *Carpinus betulus* (*carpino bianco*);
  - *Corylus avellana* (*nocciolo*);
  - *Fraxinus angustifolia* (*frassino ossifillo*);
  - *Populus alba* (*pioppo bianco*);
  - *Populus nigra* (*pioppo nero*);
  - *Acer campestre* (*acero campestre*);
  - *Quercus robur* (*farnia*);
  - *Salix alba* (*salice bianco*);
  - *Ulmus minor* (*olmo campestre*);
  - *Acer platanoides* (*acero riccio, platanaria*);
  - *Cornus sanguinea* (*sanguinello/a*);
  - *Prunus avium* (*ciliegio selvatico*);
  - *Ulmus minor* (*olmo comune*);
  - *Ligustrum vulgare* (*ligustrello, olivella*);
  - *Prunus spinosa* (*prugnolo, pruno selvatico*);

- Frangula alnus *(frangola);*
  - Rosa canina *(rosa di macchia);*
  - Salix cinerea *(salice cinereo, grigio);*
  - Sambucus nigra *(sambuco comune, nero);*
  - Viburnum opulus *(pallon di maggio, palla di neve);*
  - Euonymus europaeus *(fusaggine, evonino);*
  - Sorbus torminalis *(ciavardello);*
  - Viburnum lantana *(lantana);*
  - Malus sylvestris *(melo selvatico);*
  - Morus alba *(gelso);*
  - Juglans regia *(noce nazionale);*
  - Celtis australis *(bagolaro, spaccasassi);*
- d) per quanto riguarda gli spazi pubblici in zona urbana e i viali alberati si indicano le seguenti specie:
- Hippocastanus sp.
  - Platanus sp.
  - Tilia sp.
  - Celtis australis.

**ALLEGATO B: Schede edifici industriali, artigianali e commerciali  
localizzati in difformità dalle destinazioni di piano**

## **ALLEGATO C: Progetti Guida**

## **ALLEGATO D: Progetti Norma**

**ALLEGATO E:**  
**PARERE DEL GENIO CIVILE DI VENEZIA DEL 23.03.06 PROT. 0017164**