

COMUNE DI GRANTORTO
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(allegate al PIANO REGOLATORE GENERALE)

Ultimo aggiornamento 26/04/2005

PIANO REGOLATORE GENERALE
DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
COORDINAMENTO URBANISTICO

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE
NORME D'ATTUAZIONE DEL P.R.G
COORDINAMENTO URBANISTICO
GENERALE

PIANO REGOLATORE GENERALE

Adottato con atto di Consiglio Comunale n. 67 del 09.12.1991

Approvato dalla Giunta Regionale Veneta nella seduta del 01.06.1993 con deliberazione n.2509

Pubblicato nel B.U.R. n.61 del 23.07.1993.

Variante 1

VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO E ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 48 del 29.10.1997

Approvato dalla Giunta Regionale Veneta nella seduta del 09.06.1998 con deliberazione n.2115

Ridefinizione delle modalità di misura dei volumi edilizi, , modifica all'art. 4 punto C delle norme tecniche di attuazione

Variante 2

VARIANTE ALLA CARTOGRAFIA DI P.R.G. AI SENSI DELLA L.R. 61/85

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 49 del 29.10.1997

Approvato dalla Giunta Regionale Veneta nella seduta del 01.09.1998 con deliberazione n.3178

Si tratta di 12 interventi tutti relativi alla cartografia della zona significativa del capoluogo tav. 13.3.1.27 - GRANTORTO

Variante 3

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL P. DI L. 10 SECONDO STRALCI FUNZIONALI

Approvata con atto di Consiglio Comunale n. 05 del 12.03.1999 ai sensi dell'art. 50 comma 4 della legge regionale 61/85

Variante 4

MODIFICA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLA NORMATIVA DEL PP2

Approvata con atto di Consiglio Comunale n. 07 del 12.03.1999 ai sensi dell'art. 50 comma 4 della legge regionale 61/85

Variante 5

MODIFICHE INERENTI ALLE PREVISIONI E DISLOCAZIONI DI AREE PUBBLICHE

Approvata con atto di Consiglio Comunale n. 06 del 12.03.1999 ai sensi dell'art. 50 comma 4 della legge regionale 61/85

Variante 6

PER RIUSO RESIDENZIALE DEGLI ANNESSI RUSTICI

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 08 del 12.03.1999 ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85

Approvato dalla Giunta Regionale Veneta nella seduta del 11.04.2000 con deliberazione n. 1606

Variante 7

INDIVIDUAZIONE DI LOTTI LIBERI AD INTERVENTO DIRETTO

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 25 del 28/05/1999 ai sensi dell'art. 50 comma 9 della legge regionale 61/85

Approvato dal Dirigente della Direzione Generale per l'Urbanistica e i BB.AA: in data 08,09,1999 prot. 4878/30152

Variante 8

MODIFICHE AL PP2

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 37 del 27/7/1999 ai sensi dell'art. 50 comma 9 della legge regionale 61/85

Approvato ai sensi dell'art. 50 legge regionale 61/85

Variante 9

MODIFICHE INERENTI ALLE PREVISIONI E DISLOCAZIONE DI AREE PUBBLICHE ZTO C2/16

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 38 del 27/7/1999 ai sensi dell'art. 50 comma 4 della legge regionale 61/85

Variante 10

Modifica alla scheda 15 DITTA VALSUGANA SRL APPROVATA AI SENSI DELLA L.R. 61/85 ART. 20

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 46 del 23/9/1999 ai sensi dell'art. 50 comma 4 della legge regionale 61/85

Variante 11

LETTURA PIU' ACCURATA DEL LIMITE DEL PARCO DEL MEDIO CORSO DEL BRENTA

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 005 del 11/02/2000 ai sensi dell'art. 50 comma 4 della legge regionale 61/85

In vigore

Variante 12

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 011 del 11/02/2000 ai sensi dell'art. 50 comma 4 della legge regionale 61/85

introduce modifiche anche al repertorio normative (stralcio dalla colonna TIPOLOGIA EDILIZIA "unif-bif" e viene inserito "3**")

3** sono ammesse le tipologie unifamiliari, bifamiliari, a schiera con non più di 6 unità, in linea e a blocco")

In vigore

Variante 13

VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LE ZONE INDUSTRIALI,ARTIGIANALI, COMEMRCIALI

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 044 del 29/06/2000 ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85

Approvata con modifiche dalla Regione Veneto con deliberazione n. 587 del 15/03/2002

Variante 14

VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE art. 17

Integrazione della commissione edilizia comunale con membro supplente per pareri su interventi soggetti a vincolo ambientale

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 061 del 30/11/2000 ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85

Entrata in vigore il 08/02/2001

Variante 15

VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

DISATTIVAZIONE SCHEDA 46 (recupero annessi rustici in senso residenziale)

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 038 del 24/06/2001 ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85

Approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 2526 del 13/09/2002

Variante 16

VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

DISCIPLINA URBANISTICA PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 045 del 06/09/2001 ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85

Approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 14/12/2001

Entrata in vigore il 11/01/2002

Variante 17

VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

TRASFERIMENTO DI ATTIVITA' DA ZTO C1 A ZTO D5

MODIFICHE ALLE N.T.A. IN RELAZIONE ALLO SCOMPUTO DEI VOLUMI

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 007 del 01/02/2002 ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85

Trasmessa in Regione il 31/05/2002

Variante parzialmente approvata con delibera di Giunta Regionale n. 1851 del 13/06/2003

Controdeduzione con delibera di Consiglio n. 25 del 19/09/2003

La parte di variante approvata con la DGRV riguarda lo scomputo dei volumi di cui all'art. 29 del REC

Approvazione definitiva art. 46 l.r. 61/85 con delibera n. 3348 del 22.10.2004

Variante 18

VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

FASCIA DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI

FASCIA DI RISPETTO DAL CIMITERO DI CARTURO
(la variante è stata stralciata)

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 006 del 01/02/2002 ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85

In fase di approvazione

(in vigore solo la fascia di rispetto dagli Elettrodotti)

Variante 19

VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

DISATTIVAZIONE SCHEDA 34 (recupero annessi rustici in senso residenziale)

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 035 del 29/01/2002 ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85

Variante 20

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE ZTO D1 E D2 (Previsione attività sportive di modeste dimensioni - palestre)

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 036 del 29/01/2002 ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85

Approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 07 del 21/02/2003

Entrata in vigore il 11/03/2003

Variante 21

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottata dal consiglio comunale con deliberazione n. 3/2005 del 28/02/05

(in fase di approvazione)

Variante 22

MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

(integrazione art. 24 u.c. modifica art. 28 4° comma, integrazione art. 73 punto 13

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 026 del 19/09/2003 ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85

Approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28.11.2003

Entrata in vigore il 30.12.2003

Variante 23

MODIFICHE ALLE SCHEDA della ditta BERGAMIN SILVIO (art. 30 l.r. 61/85)

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 035 del 28/11/2003 ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85

Approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 03 del 05/03/2004

Entrata in vigore il 02/04/2004

Variante 24

VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE

DISATTIVAZIONE SCHEDA 08 (recupero annessi rustici in senso residenziale)

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 033 del 28/11/2003 ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85

Variante 25

VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

INDIVIDUAZIONE LOTTI LIBERI AD INTERVENTO DIRETTO

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 037 del 28/11/2003 ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85

Variante 26

VARIANTE AL SISTEMA PRODUTTIVO IN ZONA IMPROPRIA O SATURA

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 31/2004 del 08/10/04

(in fase di approvazione)

(parere U.L.S.S. n. 15 in data 18/03/2005 con prescrizioni)

Variante 28

VARIANTE RELATIVA AL RECUPERO IN SENSO RESIDENZIALE DI AMMESSO RUSTICI E/O NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 36/2004 del 21/10/04

(in fase di approvazione)

(parere U.L.S.S. n. 15 in data 18/03/2005 con prescrizioni)

Variante 29

VARIANTE AL SISTEMA PRODUTTIVO (VALSUGANA S.P.A.)

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 04/2005 del 28.02.2005

(in fase di approvazione)

(parere U.L.S.S. n. 15 in data 18/03/2005)

Variante 30

VARIANTE AL SISTEMA PRODUTTIVO (RAMINA S.N.C.)

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 05/2005 del 28.02.2005

(in fase di approvazione)

(parere U.L.S.S. n. 15 in data 18/03/2005)

Variante 31

VARIANTE AL SISTEMA RESIDENZIALE con previsione di nuove ZTO

Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 06/2005 del 28.02.2005

(in fase di approvazione)

(parere U.L.S.S. n. 15 in data 18/03/2005)

Disciplina urbanistica della Fabbricazione
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
Coordinamento Urbanistico

PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo 1°

Natura e scopi del regolamento

Art. 1 Contenuto, limiti di validità del regolamento edilizio

Il presente Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e sottosuolo ed i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con Leggi sia Statali che Regionali, e atti aventi forza di legge.

Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

Art. 2 Richiamo a disposizioni di legge e regolamento

Sulla disciplina delle attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

1) URBANISTICA, 2) REGIME DEI SUOLI, 3) PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI, 4) TUTELA DEL PATRIMONIO ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO, 5) EDILIZIA PER LE ZONE SISMICHE, 6) REQUISITI DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE, 7) CEMENTI ARMATI, 8) ORDINAMENTI E PREVIDENZE PROFESSIONALI, 9) VINCOLO IDROGEOLOGICO, 10) CAVE E MINIERE, 11) ACQUE PUBBLICHE, ACQUEDOTTI, ELETTRODOTTI, 12) PROPRIETA' TERMICHE, IGROMETRICHE, DI VENTILAZIONE, E DI ILLUMINAZIONE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE, 13) IGIENE, SANITA', POLIZIA MORTUARIA, 14) ASCENSORI E MONTACARICHI, 15) CIRCOLAZIONE STRADALE, 16) INQUINAMENTI, 17) PREVENZIONE INCENDI, 18) FINANZA LOCALE, 19) LEGGE COMUNALE E PROVINCIALE, 20) INVIM, 21) IMPOSTA DI BOLLO, 22) AUTENTICAZIONE COPIE, 23) EQUO CANONE, 24) VINCOLI MILITARI, 26) CAMPEGGI

Art. 3 Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge dei Committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi ed albi professionali.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigile senso di responsabilità il Sindaco può deferire ai rispettivi ordini e collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità delle norme vigenti o dal progetto approvato, oppure esercitino al di fuori dei limiti professionali fissati dalla vigente legislazione.

Titolo 2°

Autorizzazioni urbanistiche e concessioni edilizie

Art.4 Opere soggette a concessione

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, è necessaria la preventiva concessione del Sindaco.

E' prescritta la concessione per:

- a) nuove costruzioni (anche prefabbricate), ricostruzioni, ampliamenti (anche in sopraelevazione e nel sottosuolo), ristrutturazioni;
- b) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni o di parte di esse, con opere a ciò predisposte;
- (stralciato)
- d) costruzioni, modificazioni e rimozioni di monumenti, edicole, funerarie, distributori di carburanti;
- e) opere di urbanizzazione generale, primarie e secondarie;
- f) impianti sportivi all'aperto, sistemazione e creazione di parchi, sistemazione di terreni per parcheggi; costruzioni di ponti e d'accessi pedonali o carrabili, modifica di strade e manufatti stradali;
- g) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- h) costruzioni di locali nel sottosuolo, purchè non riconducibili al successivo art.5;
- i) collocamento e modificazione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, antenne, ripetitori, silos, ecc.) di carattere permanente anche nel sottosuolo, se non riconducibili al successivo art. 5;
- l) collocamento e modificazioni di impianti tecnica carattere pubblico quali linee elettriche superiori a 10.000 W, linee telefoniche e simili, in cavo sotterraneo e aereo, impianti di fognature, di acquedotto, di gasdotto, ecc., opere di bonifica o irrigazione, purchè il

provvedimento sindacale non sia escluso da leggi vigenti in materia;

m) ogni altra opera non precedentemente indicata comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale.

Si richiama altresì l'obbligo di richiedere ed ottenere una nuova concessione per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorché in corso d'opera.

Art.5 Opere soggette ad autorizzazione

Per eseguire le opere, di cui all'art.76 punti 1) e 2) della L.R. 61/85, nell'ambito del territorio comunale, è necessaria la preventiva autorizzazione del Sindaco.

Art.6 Opere non soggette a concessione od autorizzazione

Non sono soggette a concessione o ad autorizzazione:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità ordinate dal Sindaco;
- b) le opere di manutenzione ordinaria, intendendosi con tale definizione la ripartizione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle opere necessarie ad integrare o mantenere gli impianti tecnologici esistenti;
- c) la costruzione di baracche da cantiere nelle quali sia esclusa la permanenza notturna degli addetti, strettamente per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori;
- d) le protezioni stagionali.

Art.7 Opere da eseguire dal comune

Per le opere da eseguire dal Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e del Medico delegato di base dell'U.S.S.L.. L'approvazione dell'opera da parte del Consiglio Comunale sostituisce la concessione o autorizzazione edilizia.

Art.8 Opere da eseguire dallo stato

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del Demanio Statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli Enti istituzionalmente competenti per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'Amministrazione

Statale competente d'intesa con le Regioni interessate, che devono sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Se l'intesa non si realizza entro novanta giorni dalla data di ricevimento da parte delle regioni del programma di intervento, e il Consiglio dei Ministri ritiene che si debba procedere in difformità dalla previsione degli strumenti urbanistici, si provvede, sentita la Commissione interparlamentare per le questioni regionali, con decreto del Presidente della Repubblica previa deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministro o dei Ministri competenti in materia.

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18 dicembre 1973, n. 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 2 agosto 1975, elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica e dalle legge 24 dicembre 1976, n. 898 per le servitù militari.

Art.10 Norme per la presentazione dei progetti

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni U.N.I. e datati.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere, altresì, per le opere previste all'art.4, eccettuato il punto c), l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

I progetti devono inoltre contenere:

A) Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente art.9, e relazione sulle caratteristiche tecniche e progettuali;
- b) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì

riportate le indicazioni quotate della planovolumetrica di progetto;

c) planimetria in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

d) profili stato di fatto e progetto, scala 1:500 e/o 1:200 dei fronti principali e delle sezioni;

e) tutte le piante delle fondazioni e dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività;

f) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);

g) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;

h) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;

i) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;

l) planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con l'indicazione degli impianti esistenti e di progetto relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;

m) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi del successivo art. 79, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;

n) copia dell'atto notarile di proprietà con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale, in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto;

o) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi del successivo art.79;

p) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento;

q) indicazione:

- delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento e dell'eventuale impianto di raffrescamento estivo;

- della coibentazione adottata per le pareti e della loro trasmittanza;

- dei dati sull'inerzia termica delle pareti (peso a mq. ecc.);

- della potenzialità termica installata per mc. di volume abitabile (in Kcal. h/mc.) ove per volume abitabile si intende il volume interno utile escluse scale, tramezzi, pilastri, vani di porte e finestre;

- del salto termico previsto per il progetto dell'impianto di riscaldamento;

- degli apparecchi di regolazione automatica ed altri previsti per diminuire il consumo di combustibile (in caso di impianti che non permettono l'installazione di tali apparecchi, ciò dovrà essere esplicitato);

r) dichiarazione che la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesaggistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose di interesse artistico, per l'edificazione in zone sismiche, per zone franose derivanti dalla presenza di corsi d'acqua, marittimi, e, in caso positivo, presentazione dei relativi nulla osta prescritti;

s) indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni e se del caso, dei risultati di accertamento geologici;

t) indicazione dell'incidenza che le opere previste avranno sul regime delle acque dilavanti;

u) studio dei riflessi che l'opera esercita nei riguardi della viabilità, dei parcheggi e dei trasporti in generale, indicazione dei provvedimenti ritenuti necessari (in relazione punto a);

v) eventuale nulla-osta per le licenze in deroga (art.3 legge 1357 del 21.12.1955);

z) autorizzazioni delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione per il tombinamento di fossi e scoli).

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi e), f), g), h), l), possono essere rappresentati in scala 1:200.

B - Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni, ed i restauri:

- le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso). Può essere richiesta la scala 1:50.

Per interventi su edifici: in zone A; inseriti in zone soggette a P. di R.; classificati ai sensi dell'art.10 L.R. 24/85; vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939 n. 1497; classificati con grado protezione:

- relazione contenente tutti gli elementi storici, iconografici, comparativi necessari ad identificare lo stato di fatto e gli elementi di riferimento culturale utili per comprendere la prassi di modificazione ed i risultati di progetto.

C - Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni:

- a) planimetria in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- b) sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:20;
- c) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) l'indicazione dei materiali impiegati.

D - Per le demolizioni di edifici:

- a) Piante ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione del colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti;
- c) qualora si versi nell'ipotesi di edifici vincolati necessita relazione storico-tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

E - Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui al punto d), dell'art.4:

- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotate, in scala 1:20;
- c) qualora si versi nell'ipotesi di edifici vincolati necessita relazione storico-tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

F - Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative:

- a) relazione sommaria, redatta sul modello di cui al precedente art.9;
- b) estratto del P.R.G., con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d) rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml.50, con l'indicazione del terreno, delle scale, dei fabbricati e degli impianti esistenti, con le relative quote plano-altimetriche
- e) profili e sezioni 1:500 e/o 1:200 dello stato di fatto di cui al punto d);

f) progetto di lottizzazione, quotato plano-altimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);

g) profili e sezioni di progetto in scala 1:500 e/o 1:200;

h) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotate in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;

i) progetto, in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);

l) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;

m) assonometrie, prospettive, foto, plastici, ecc., necessari alla comprensione del progetto;

n) documentazione fotografica estesa alle aree limitrofe;

o) norme di attuazione;

p) bozza di convenzione (se necessaria);

q) parere dell'Ufficio del Genio Civile nelle zone sismiche, ai sensi delle vigenti leggi.

G - Per gli scavi ed i movimenti terra, gli impianti sportivi all'aperto, la messa a dimora e l'abbattimento di alberi, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:

a) planimetria, in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;

b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

H - Per le opere di manutenzione straordinaria:

a) elaborati necessari tra quelli elencati all'art.10 B;

b) relazione descrittiva dei lavori;

c) documentazione fotografica.

I - Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;

- b) almeno una sezione verticale, quotata in scala 1:100;
- c) elaborati lettera s) art. 10 A.

L - Per le opere previste al punto a) dell'art.4:

- a) piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.

M - Per gli impianti tecnici previsti al punto 1) dell'art.4:

- a) planimetria e profilo, in scala adeguata;
- b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti.

N - Per le varianti da apportare a progetti approvati:

- a) Il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile. E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, ecc. e l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta la denuncia.

In tale caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

L'interruzione del termine è consentita una sola volta.

Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

O - Installazione di stazioni radio base

Per l'installazione di stazioni radiobase dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

relazione tecnica contenente la descrizione dell'infrastruttura proposta nelle sue diverse componenti comprese le eventuali infrastrutture connesse, tale relazione dovrà comunque contenere:

eventuale indicazione del vincolo paesaggistico, ovvero riconoscimento del diverso tipo di tutela esistente nel sito interessato dalla installazione dell'impianto (beni soggetti a tutela ai sensi dell'art. 139 e ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 490/99)

descrizione dell'ambiente circostante con particolare riferimento alla presenza di edifici a diversa destinazione (quali ospedali, case di cura e/o di riposo, edifici scolastici e relative pertinenze, archi e aree per il gioco e lo sport) in un'area di almeno 300 metri dai punti di installazione delle infrastrutture
individuazione e descrizione delle principali componenti paesaggistiche architettoniche, storiche ed archeologiche comprese nell'ambito interessato dall'intervento

indicazione delle misure previste per ridurre e, se possibile, compensare l'eventuale impatto paesaggistico prodotto dalla installazione della infrastruttura.

Planimetrie, sezioni significative e prospetti in scala adeguata relativi allo stato di fatto e di progetto dell'impianto proposto, compresa corografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5000; negli elaborati cartografici dovrà inoltre essere indicata la vegetazione esistente e/o quella in progetto.

Documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei punti di ripresa dei principali con visuali

Simulazione grafica relativa all'inserimento dell'impianto nel contesto circostante

Art.11 Concessione ed autorizzazione a costruire

La concessione o autorizzazione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi ne abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui agli art. 76-77-78-79 della L.R. n. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio nonché delle ulteriori norme regionali.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione o autorizzazione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

La concessione o autorizzazione viene pubblicata all'Albo pretorio per i quindici giorni successivi alla data disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Sindaco.

La concessione o autorizzazione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento della pratica edilizia e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge ed in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Ad ogni rilascio di concessione o autorizzazione il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

La concessione o autorizzazione va redatta in duplice originale, munita del bollo competente.

Nell'atto di concessione o autorizzazione deve essere dichiarato, da parte del Comune, che non vi sono elementi per considerare l'edificio isolato oggetto della stessa come facente in effetti parte di una lottizzazione non dichiarata.

A motivazione vanno fra l'altro indicate le distanze nel tempo e nello spazio e la proprietà dei terreni interessanti licenze viciniori.

Nel parere della Commissione Edilizia e nella concessione o autorizzazione a costruire deve essere esplicitamente attestata l'osservanza del 5° comma dell'art.71 (3° comma dell'art.16 della legge 05.08.1978 n. 457) e del 1° comma dell'art.72 (1° comma dell'art.43 della legge citata) in ordine alle costruzioni fruente di mutuo agevolato o di contributo dello Stato.

Art. 12 Onerosità della concessione

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e secondo i parametri adottati dal Consiglio Comunale.

Art. 13 Concessione a lottizzare

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco, o dall'Assessore a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta di cui all'art.60 della L.R. n. 61/1985 e successive modifiche.

Art. 14 Evidenza della concessione e del progetto

La concessione ad edificare, la concessione a lottizzare ed i disegni allegati, firmati dal Sindaco o dall'Assessore a tale scopo delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere dev'essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m. 1.00 x 1.50 nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei Lavori;
- d) l'assuntore dei Lavori;
- e) il Titolare e gli estremi della concessione edilizia.

art. 15 Validità della concessione e della autorizzazione

Nell'atto di concessione e della autorizzazione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla notifica; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abilitata o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più

lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico - costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione o autorizzazione; in tal caso la nuova concessione o autorizzazione concerne la parte non ultimata.

La concessione o autorizzazione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza e le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Titolo 3°

Commissione edilizia

Art.16 Attribuzioni della commissione edilizia

Previo esame da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte dal precedente art. 4 e art.5, compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente art.9, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, tecniche ed igieniche vigenti, e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambiente.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza concessione e in difformità nonché sull'annullamento della concessione ed in particolare:

- sui progetti di strumento primario e di variante allo stesso e sui progetti di pianificazione esecutiva;

- sulla interpretazione, sull'applicazione e sulla eventuale modifica del presente regolamento.

La Commissione Edilizia può apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e, in particolare, con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

Art. 17 Composizione e funzionamento della commissione edilizia

La Commissione Edilizia Comunale è composta di 2 membri di diritto e 5 membri eletti dal Consiglio Comunale di cui almeno 1 rappresentante della minoranza.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco o un Assessore delegato dal Sindaco

a tale compito, che funge da Presidente;
- il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un tecnico suo delegato;

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale:
tre scelti fra le seguenti categorie professionali:

- ingegneri;
- architetti;
- geometri;
- agronomi;
- periti industriali;

due scelti fra:

- esperti in materia di edilizia;
- esperti in materia di urbanistica;
- esperti in materia di viabilità

In ogni caso è garantita, tra i membri eletti dal Consiglio Comunale, l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza

Assiste alle sedute, come segretario, e ne redige i verbali, il Segretario Comunale o altro funzionario comunale suo delegato, senza diritto di voto.

I membri elettivi durano in carica 5 anni e sono rieleggibili, compatibilmente con le disposizioni per le varie categorie.

Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

Le sedute e il funzionamento della Commissione Edilizia sono regolate nel capo II del titolo III del Reg.12 febbraio 1911 n. 297 e nel T.U.L.C.P. 383/1934 in quanto applicabili.

I pareri della C.C.E. obbligatori, non sono vincolanti per il Sindaco; ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.C.E. alla sua prima successiva seduta.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni; il Consiglio Comunale delibera sulla entità di tale gettone contestualmente alla nomina della C.E. stessa.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art.9 del presente Regolamento.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi e dal Presidente.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

Verranno sostituiti quei membri che per qualsiasi motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico o che risultino assenti senza plausibile giustificazione per 3 volte consecutive o che risultino assenti nel corso di un anno ad un numero superiore al 50% delle sedute.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima

Titolo 4°

Esecuzione e controllo delle opere

Art.18 Punti di linea e di livello

Il titolare della concessione (e della autorizzazione) prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali) che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune, effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'Assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Art.19 Inizio e termine dei lavori

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati.

Nel caso di nuove costruzioni, in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data dalla quale l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.

Negli altri casi, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in

qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art.13.

Entro 10 giorni dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Sindaco.

Qualora nella domanda di cui all'art.9 non siano stati indicati i nominativi ed i domicili del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori, che conterrà le firme degli stessi.

Art. 20 Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Sindaco ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base a relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Art.21 Vigilanza sulle costruzioni

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione e autorizzazione ad edificare.

Per tale vigilanza il Sindaco si vale di agenti da lui delegati.

In particolare il Sindaco esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.

Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Art.22 Annullamento della concessione

La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco dovrà sentire la Commissione Edilizia.

Art. 23 Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o in difformità

Per le opere di cui ai precedenti artt.4 e 5 eseguite senza concessione o autorizzazione, o in difformità delle stesse, il Sindaco procederà nei vari casi, ai sensi della legislazione vigente al momento della verifica

Titolo 5°

Uso dei fabbricati e dei manufatti

Art.24 Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità'

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui al precedente art.4, tranne i punti d),e),f),g),l), il titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti locali abitabili di cui al successivo art. 58 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda (se richiesti dalle norme vigenti):

- a) il certificato di collaudo statico rilasciato da un tecnico iscritto da almeno dieci anni all'Albo Professionale degli Architetti o degli Ingegneri, e comunque in persona diversa dal Progettista e dal Direttore Lavori; nel caso che il proprietario sia lo stesso assuntore dei lavori, il tecnico verrà nominato su terne da richiedere agli ordini citati;
- b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori che citi esplicitamente al regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione di cui al punto q), art.10 del presente Regolamento;
- c) l'eventuale nulla-osta degli Enti e degli Organi competenti, interpellati dal Sindaco in sede di rilascio della concessione;
- d) certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo.

Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente Regolamento.

Il Sindaco previa ispezione del medico delegato di base dell'U.S.S.L. e del capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o di un tecnico a ciò delegato i quali controllano la rispondenza delle opere eseguire al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

Il Sindaco ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art.13.

Qualora le lottizzazioni vengano realizzate per stralci omogenei funzionali, direttamente collegati alle principali reti tecnologiche, è ammesso il collaudo anche per singoli stralci. Il lottizzante dovrà produrre una idonea garanzia attraverso il deposito di una cauzione il cui importo, determinato dall'ufficio tecnico comunale è pari alla totale copertura dei costi relativi alla completa realizzazione del piano di lottizzazione, qualora approvato ed in fase di attuazione. Lo svincolo sia della fideiussione relativa all'esecuzione delle opere di stralcio, che di quella relativa all'intero piano di lottizzazione, avverrà alla completa realizzazione dell'intero piano di lottizzazione il cui ambito di intervento è stato individuato dal Consiglio Comunale. Tale norma, su specifica richiesta dei lottizzanti, potrà essere applicata anche a piani urbanistici attuativi in atto. In questo caso, previa approvazione, da parte della Giunta Comunale, e prima della richiesta di collaudo dovrà essere opportunamente modificata ed integrata la relativa convenzione in atto.¹

Art. 25 Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art.65 e per gli edifici speciali di cui al successivo art.67, il nulla-osta, di cui al punto

c) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità. Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Sindaco, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art.221 T.U.L.S., deve ordinare lo sgombero.

I nulla-osta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente art.24.

¹ Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 026 del 19/09/2003 ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28.11.2003 entrata in vigore il 30.12.2003

Parte seconda norme relative all'edificazione

*Titolo 1°
caratteristiche edilizie*

Art.26 Cortili e lastrici solari

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purchè la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobblio e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1.00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze dei fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art.27.

Art.27 Chiostrine

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di m. 3.00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobblio.

Art.28 Costruzioni accessorie

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Sono comunque vietata le costruzioni accessorie isolate con carattere provvisorio.

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso ed armonicamente inseriti.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dei confini, purchè contenuti entro un rapporto massimo di $4/5^2$ del volume edificabile o edificato.

Le costruzioni nel sottosuolo sono vietate dove vi sono zone scadenti per la falda affiorante.

Art. 29 Prescrizioni edilizie particolari

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina ed un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa.

Gli spazi adibiti a parcheggi, sino ad un massimo, di mc 45 per unità abitativa sono esclusi dal computo dei volumi.³

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a m. 1.20 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a m.0.70; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collegarsi al di fuori di spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso, essere protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati al fine del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in

² Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 026 del 19/09/2003 ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28.11.2003 entrata in vigore il 30.12.2003

³ Variante approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera n.1851 del 13/06/2003

difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.

Titolo 2°

Aspetto esterno degli edifici e degli spazi

Art.30 Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parte di edificio visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, é facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 31 Decoro degli spazi

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione di terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone urbane appositamente delimitate con deliberazione del Consiglio Comunale o nelle zone in cui ricade l'attività interessate.

Per i gruppi di attività contigue tali cartelli dovranno essere il più possibile accorpati.

Art.32 Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

a) fino a m. 5.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm.10;

b) oltre i m. 5.00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m.1.60.

Nei casi previsti dal P.R.G. (allineamenti, porticati, pensiline, ecc.), possono essere consentite eccezioni ai predetti commi, a condizione che sul filo del marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto agli aggetti.

Gli sbalzi e gli sporti non possono superare la larghezza di m. 1.60.

Nelle vie di larghezza inferiore a m.6.00 e vietato ogni oggetto sull'area stradale.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto, non inferiore a m. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm.50 dal filo esterno del marciapiede; la posizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità

2) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a m.4.00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Art. 33 Illuminazione sotterranei

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei,

purchè siano ricoperte da elementi trasparenti e superficie scabra, staticamente idonei collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono essere sempre munite di opportune difese.

Art. 34 Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

L'installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio.

Art. 35 Recinzione delle aree private

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc., con altezze e materiali conseguenti alle preesistenze comunque l'altezza massima non deve essere superiore di m. 1.50 di cui la parte cieca non deve superare m. 0.50, per le nuove costruzioni;

b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a) compatibili con le esigenze funzionali; È consentita anche un'altezza superiore con limite massimo di 3 metri;

c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

In ogni caso dovrà essere mantenuta una distanza minima dal ciglio asfalto (strade comunali e vicinali) di m.2.55.

Distanze superiori saranno stabilite caso per caso dall'U.T.C.

Art. 36 Alberature

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si procede alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Art. 37 Coperture

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse

devono pertanto essere concepite sia in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante che delle soluzioni proposte per l'intero edificio.

Art. 38 Scale esterne

Sono ammesse le scale esterne fino ad una altezza massima di m. 4.50 dal piano campagna.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Art. 39 Marciapiedi

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dal Comune, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

Art. 40 Portici

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico, deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il Sindaco fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

⁷ variazione approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/1999 ai sensi dell'art. 50 comma 9 della legge regionale 61/85

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici non può essere minore di m.2.00 lordi, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m.2.80; salvi i casi di proseguimento di tipi esistenti di misure inferiori o di diverse prescrizioni di P.R.G.

Art. 41 Tipologia edilizia particolare

In zone di rilevante interesse paesaggistico, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può chiedere l'adeguamento a morfologie tradizionali o locali. Tale norma è estendibile a tutte le aree limitrofe ad edifici classificati, alle aree prospicienti corsi d'acqua, alle aree interessate da piantumazioni particolari.

Titolo 3°

Prescrizioni di carattere speciale

Art. 42 (stralciato)

Art. 43 Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Art. 44 Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze; segnaletica stradale e turistica;
- piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altri infrastrutture;
- mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono

tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

Art. 45 Numeri civici

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art.24, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina. la spesa conseguente è a carico del privato interessato. E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

PARTE TERZA NORME IGIENICO - SANITARIE

Titolo 1°

Prescrizioni igienico - costruttive

Art.46 Igiene del suolo e del sottosuolo

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento di igiene vigente.

Art. 47 Protezione dall'umidità

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali di piano terra abilitati devono essere sopraelevati di almeno cm.15, rispetto alla quota del terreno circostante interessato dalla costruzione.

Tale sopraelevazione sarà da considerare come volume tecnico e quindi non conteggiabile ai fini della cubatura.

I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm.40, oppure su solaio con sottostante camera l'aria o scantinato; in quest'ultimo caso la quota sopraelevata può essere ridotta a cm.10.

Art. 48 Isolamento termico

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abilitati, con riferimento specifico alle vigenti norme per il contenimento dei consumi energetici.

Art. 49 Isolamento acustico

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un

sufficiente isolamento acustico dei locali abitabili.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori dagli impianti tecnici interni dell'edificio.

Art. 50 Fumi, polveri ed esalazioni

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riferendo all'Ufficio Igiene e Sanità dell'U.S.S.L. e al Prefetto, adottando gli opportuni interventi repressivi e sostitutivi, ai sensi dell'art.217 T.U.L.S.

Titolo 2° Fognature

Art.51 Condotti e bacini a cielo aperto

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) È fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriale, ecc., diverse da quelle meteoriche, sotto comminatoria delle sanzioni di cui all'art.227 T.U.L.S. e della legge 10.05.1976 n. 319 e successive modificazioni.

Le acque reflue di lavorazioni ed altri resi devono essere immesse in condotti chiusi di materiale adeguato e di idonee sezioni e pendenze e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata sufficiente alla diluizione.

Art. 52 Depurazione degli scarichi

In assenza di una rete fognaria idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni della normativa vigente in materia di igiene.

Il Sindaco - indipendentemente da concorrenti interventi per Presidente dell'Amministrazione Provinciale - ha la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio ed il decoro delle acque.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, salvo l'intervento sostitutivo dell'art.217 T.U.L.S.

In tutti i casi, gli interventi dovranno essere adeguati alla regolamentazione e alla

prescrizione dei vigenti Piani Comunali e Comprensoriali.

Art.53 Allacciamenti

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate o meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

Art. 54 Fognature delle lottizzazioni

Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Sindaco ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o consorziali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve prevedere in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e impegnarsi, per sé, e per gli aventi causa, all'allacciamento a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.

Per l'attivazione della rete di fognatura prima del completamento delle reti comunali il lottizzatore dovrà realizzare un impianto di depurazione privato.

L'attivazione delle reti è, in ogni caso, subordinata al nulla-osta dell'Ufficio Sanitario, indipendentemente da altre concorrenti autorizzazioni d'esercizio.

Art. 55 Fognature singole

In mancanza di rete comunale o consorziale idonea, non È ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto devono essere del tipo prescritto dai regolamenti comunali e consorziali.

Art. 56 Prescrizioni particolari

Le condutture che convogliano le acque devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere muniti di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al

pubblico, deve essere costruito con tubazioni in ghisa o acciaio, per una altezza non inferiore a m.2.00 e prolungato fino al pozzetto di raccolta. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche comunque mai su spazi aperti al pubblico.

Art.57 Immondizie

La raccolta dei rifiuti solidi urbani ed industriali È disciplinata dall'apposito Regolamento Comunale.

Titolo 3°

Requisiti degli ambienti interni

Art.58 Locali abitabili

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto dovranno avere una superficie minima di mq.9 se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq.14.

Sono ammesse abitazioni monostanza, purchè abbiano la superficie, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e a mq.38 se per due persone.

Sono considerati locali di abitazione permanente o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, convivenze, ecc.).

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinate a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

I locali di abitazione permanente devono essere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq.8.00 con la larghezza minima di m. 2.00;
- b) cubatura minima di mc.22.00;
- c) altezza interna minima utile non inferiore a m. 2.70, salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di m.2.40 in caso di interventi di cui alle lettere a), b), c), art.31 della legge n. 457/1978, sentito il responsabile di settore dell'ULSS; per i locali accessori l'altezza può essere ridotta a m.2.10;
- d) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

I locali destinati ad attività commerciali dovranno avere altezza media di m. 3.00 fatte salve le altezze dei locali per dette attività già esistenti, e i loro ampliamenti.

Per i negozi alti almeno m.5.00 sono ammessi i sopralchi, purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di m.2.20.

Le caratteristiche relative ai minimi non verranno, inoltre, applicate nel caso di edifici nei centri storici o edifici classificati.

Art. 59 Cucine

Le cucine, oltre ai requisiti dell'articolo precedente, devono comunque essere fornite di condotti verticali prolungati sopra la copertura per l'aerazione dell'ambiente o per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Art.60 Locali per i servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio completo di : WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq.3.50;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq.0.80.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m.1.50.

Non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici. Qualora l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati; i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq.2.00 e provvisti di aerazione diretta dall'esterno come sopra specificato.

In conformità all'art.18 della Legge 27.05.1975 n.166, È consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Art. 61 Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m.1.20 in caso di nuove costruzioni, ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie dal vano scale. in caso di recupero di edifici esistenti è possibile l'illuminazione artificiale.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio. per le scale interne all'alloggio, o di servizio è ammessa la larghezza minima di m.0.90.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

L'ascensore va installato nei casi previsti all'art.3.2 del D.M. n. 236/1989.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art.49.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m.1.00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di m.1.00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm.12 di diametro.

In conformità all'art.19 della Legge 27 maggio 1975 n. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate all'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantire tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Devono comunque essere rispettati i disposti di legge in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Art.62 Corridoi e disimpegni

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima É fissata in m.2.40; la larghezza minima É fissata in m.1.00.

Art.63 Locali al piano terra, seminterrati e scantinati

I locali al piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere una altezza minima di m.2.10.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del 1° e del 2° comma del precedente art.47.

Art. 64 Mansarde e soppalchi

I locali abitabili ricavati in mansarde dovranno avere un'altezza media di m.2.70 ed un'altezza minima di m.1.80.

I locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media non inferiore a m.2.20.

Titolo 4°

Costruzioni di speciale destinazione

Art.65 Edifici e locali di uso collettivo

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

L'altezza massima non deve essere inferiore a m.3.00.

Art. 66 Barriere architettoniche

Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedito, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Dovrà essere dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Devono comunque essere rispettati i disposti della legge n. 118/1971, del D.P.R. n. 384/1978, della legge n. 13/1989, e del D.M. n. 236/1989.

Art. 67 Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc..

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 68 Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti art.58 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla o ricovero di animali, fienile, granaio, e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 69 Impianti a servizio dell'agricoltura

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo da soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le magiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le stalle, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di 30 m. dalle abitazioni singole.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di m. 30 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di m. 20 dalle strade, non minore di m.50 da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di m.8 dalle stalle.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt.55 e 56.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale e cioè in grado di gestire oltre i 40 q.li di peso vivo per ettaro, dovranno rispettare le distanze previste dalla D.G.R. n. 7949/1989.

E' fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento che può

essere costruita a distanza inferiore a quelle indicate al secondo comma.

I fabbricati di cui al nono comma dovranno almeno distare m.500 dalle aree di alimentazione delle sorgenti i fabbricati per gli insediamenti produttivi agroindustriali dovranno essere ubicati in aree a tal scopo predisposte nello strumento urbanistico generale.

Le serre mobili con struttura leggera e teli, volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a m.3.50, potranno essere installate senza l'obbligo di concessione edilizia e con semplice autorizzazione.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo È subordinata alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso, che dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, sui registri immobiliari.

Tale vincolo decade a seguito di variazioni dello strumento urbanistico.

Art 69 bis Norme per l'installazione di impianti per la rete di telefonia mobile.

L'installazione di impianti per la rete di telefonia mobile sul territorio comunale è concessa nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale e paesaggistica, dei monumenti e delle aree di interesse storico culturale, ed in conformità alla vigente normativa statale e regionale sugli impianti di cui trattasi con particolare riguardo alla prevenzione della salute pubblica

L'installazione dei suddetti impianti su aree pubbliche o private e le relative recinzioni e pertinenze sono soggette al rilascio di concessione edilizia con la procedure tecnico amministrative di cui all'art. 5 del presente Regolamento Edilizio, compatibile con le destinazioni d'uso stabilite dal vigente strumento urbanistico e previa assunzione per parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata come previsto dall'art 4 e 6 della legge regionale 31 ottobre 1994 n. 63 nel caso che il sito sia soggetto a vincolo ambientale e dell'organismo territoriale competente per la salute pubblica.

Tutte le installazioni dovranno essere compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistico-ambientale-moumentale e con le vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia, dovrà essere assicurata in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolar pregio con riferimento anche ai correlati affettivi prospettici.

La valutazione del campo elettromagnetico generato dagli impianti in oggetto sarà determinato con la valutazione dell'esposizione

della popolazione, tenendo conto del fondo elettromagnetico preesistente nel sito scelto e del contributo dovuto alla specifica stazione radiobase nelle condizioni di massimo carico di esercizio e di massima potenzialità prevista, si dovrà inoltre accertare il rispetto dei limiti di inquinamento acustico per le emissioni rumorose causate dall'impianto all'interno degli edifici.

Il valore del campo elettromagnetico così determinato dovrà comunque essere conforme ai limiti previsti dal D.M.A. n. 381 del 10 settembre 1998.

Non sono consentite nuove installazioni di impianti di telefonia mobile cellulare sopra o all'interno di :

- a) edifici residenziali
- b) zone destinate dal PRG come residenziali scuole asili, case di cura e riposo, parchi gioco e impianti sportivi
- c) zone destinate dal PRG come aree per servizi pubblici e di uso pubblico

Si precisa inoltre che il provvedimento concessorio non comprende le autorizzazioni e i pareri previsti dalla legge regionale 09 luglio 1993, n. 29 che devono in ogni caso essere richiesti.

Sindaco e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

I Sindaco, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente, e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservando l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

*Parte quarta
stabilità e sicurezza delle costruzioni*

*Titolo 1°
Norme di buona costruzione*

Art. 70 Stabilità delle costruzioni

Ogni fabbricato dev'essere realizzato secondo le migliori regole d'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità in ogni sua parte.

Art.71 Manutenzione e restauri

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'art. precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità nel rispetto del presente Regolamento e delle prescrizioni del P.R.G..

Art. 72 Provvedimento per costruzioni pericolanti

Qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al

*Titolo 2°**Prevenzione dei pericoli di incendio**Art.73 Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili*

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco controlla l'applicazione delle norme.

Art. 74 Impiego di strutture lignee portanti

In tutti quei casi in cui condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o scelta architettonica, richiedano l'uso di tali materiali, l'impiego di esse è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

Art.75 Nulla-osta dei vigili del fuoco

E' richiesto il preventivo nulla-osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco per i seguenti edifici e prima del rilascio della concessione edificatoria:

- a)edifici di civile abitazione di altezza superiore a m.24;
- b) edifici industriali ed artigianali;
- c) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- e) edifici a struttura metallica;
- f) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100 mq. (o con più di nove automezzi);
- g) impianti termici di potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h. alimentati con combustibili liquidi derivati dal petrolio (oli combustibili gassosi (metano, G.P.L.). Sono compresi tra detti impianti quelli per :
 - riscaldamento di ambienti;
 - produzione acqua calda per edifici civili;
 - cucine e lavaggio stoviglie;
 - sterilizzazione e disinfezioni mediche;
 - lavaggio biancheria e simili;
 - distruzione rifiuti (inceneritori),
 - forni di pane e forni di altri laboratori artigiani;
- h) impianti ascensori (cat. A. e B.) e montacarichi (cat.C) da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali;
- i) impianti ascensori (cat.A. e B.) da installarsi in edifici ad uso civile (pubblico e privato) di altezze in gronda superiori a 24 m. e aventi corsa superiore a m.20.

Il certificato di abitabilità o agibilità potrà per tali edifici essere rilasciato solo previo collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Art.76 Particolari prevenzioni cautelative

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare, interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi il pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m.1.00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm.20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali e combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere costruiti con materiali resistenti al fuoco.

*Titolo 3°**Cautele da osservare dell'esecuzione dei lavori**Art. 77 Opere provvisoriale*

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone o cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore a m.2.00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità.

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m.4.00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 78 Scavi e demolizioni

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

E' vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni nei luoghi aperti al pubblico.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e dev'essere evitato il polverio.

Parte quinta Definizioni urbanistico - edilizie

Titolo 1°

Definizioni urbanistico - edilizie

Art.79 Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri - e metodi di misurazione

Gli indici ed i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.R.G. vengono così determinati:

1) Indice di edificabilità territoriale (i.t.) è' il rapporto tra la quantità edificabile ammessa in una zona o sub-zona omogenea e la superficie della zona omogenea stessa come perimetrata o campita nelle tavole di P.R.G.

2) Indice di edificabilità fondiaria (i.f) è' il rapporto tra la quantità edificabile e la superficie del lotto di edificazione al netto di qualsiasi superficie esistente o di P.R.G. destinata ad uso pubblico.

3) Volume del Fabbricato. E' la somma dei prodotti della superficie utile abitabile più l'intera superficie non residenziale per le rispettive altezze nette (da pavimento e soffitto finiti) e relativamente alle parti emergenti della quota zero così come definita al punto 10 rispetto alla elencazione delle superfici per servizi ed accessori di cui all'art. 2 del D.M. 10 maggio 1977 va aggiunte le scale. Ai fini della quantificazione degli standard negli strumenti urbanistici attuativi il volume così determinato dovrà essere maggiorato del 15%¹

4) Indice di copertura (i.c.) è il rapporto tra la superficie coperta massima e la superficie del lotto di edificazione misurato al netto di qualsiasi superficie (esistente o di P.R.G.) destinata ad uso pubblico.

5) Superficie lorda (S.l.) è la superficie lorda ottenuta dividendo per m.3 il volume del fabbricato come sopra conteggiato.

6) Quantità volumetrica edificabile o di edificazione. è la quantità di volume espresso come edificabile dalle norme di P.R.G. e desumibile:

a) dall'applicazione degli indici volumetrici alle aree di proprietà;

b) dall'applicazione di incrementi convenzionali o da recuperi;

c) dalle quantità espresse nei repertori normativi;

d) da quantità ricavabili dai grafici di P.R.G..

7) Quantità di superficie edificabile. e' la quantità di superficie lorda espressa come edificabile dalle norme di P.R.G. e desumibile:

¹ variazioni introdotte dalla variante n. 1 (Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 48 del 29.10.1997, Approvato dalla Giunta Regionale Veneta nella seduta del 09.06.1998 con deliberazione n.2115)

a) dall'applicazione del rapporto di copertura rispetto alla superficie del lotto o dell'intera zona;

b) dalla quantità espressa nel repertorio normativo;

c) dall'applicazione delle quantità di superficie lorda in alternativa alle quantità volumetriche nei casi ammessi dal seguente art.82.

8) Numero dei piani è il numero totale dei piani abitabili compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato su un locale sottostante e formino con esso inscindibile unità ai fini dell'usufruzione.

9) Altezze del fabbricato L'altezza del fabbricato è data come differenza tra la quota del piano campagna, come definita dal punto 10 e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso del solaio di copertura. Qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso. 1

10) Piano Campagna. Per piano campagna si intende la quota media della linea centrale della strada prospiciente il fabbricato; nel caso essa non sia individuabile, si considera quota del piano campagna quella media dell'area di sedime del fabbricato prima dell'intervento¹

11) Distanza dalle strade è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti.

12) Distanza dai confini è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà; non vengono considerati i distacchi per le parti di costruzione che, a sistemazioni esterne completate, non emergono dal livello del suolo.

13) Distacco tra i fabbricati è la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata in modo lineare tra le superfici coperte definite al successivo punto 14 e che intercorre fra due fabbricati o corpi di fabbrica che si fronteggiano anche in minima parte. . Per corpo di fabbrica s'intende un autonomo volume edilizio la cui proiezione orizzontale generi un poligono chiuso.⁴

14) Superficie coperta è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, e le scale aperte fino a m.1.50.

Art.80 Elementi a misurazione convenzionale

Allo scopo di consentire soluzioni tecnologiche alternative (isolamento termoacustico o applicazioni impiantistiche particolari, soluzioni sperimentali ecc.), gli elementi perimetrali dell'edificio (murature esterne) e lo spessore dei solai verranno conteggiati, ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie, convenzionalmente in cm.25.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettati in misura reale, i parametri relativi a distanze, superfici coperte, altezze.

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici, i volumi tecnici e di servizio, i magazzini ed i locali non abitabili, collocati al di sopra delle linee di gronda: tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono.

Le quantità vuote per pieno non dovranno, in ogni caso, superare il 25% dei volumi conteggiabili.

I volumi tecnici relativi ad impianti di servizio collettivo (cabine e impianti enel, gas, telefoni, ecc.), potranno essere collocati in qualsiasi zona, pubblica o privata, purchè inseriti formalmente nell'ambiente circostante; volumetrie, distanze dai confini e altezze, recinzioni e colorazioni, verranno risolti per i singoli casi, sia rispetto alle necessità tecniche che alla citata ambientazione.

Art.81 Elementi caratteristici

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici gli elementi caratteristici, o caratterizzanti, prescritti o indicati alla progettazione architettonica dalle norme di P.R.G. o da quelle successive di strumento attuativo.

In particolare non saranno valutati ai fini delle applicazioni degli indici volumetrici o di superfici: i portici, pubblici o di uso pubblico, nonché i porticati privati, di edifici uni o bifamiliari in zona C ed E con una superficie non superiore a 1/4 di quella coperta e con una dimensione massima di mq.30 intendendo per porticato uno spazio passante al piano terra con almeno due lati completamente aperti al netto dei pilastri di sostegno, di qualunque altezza o profondità, le logge, i bow-windows, i camini, gli abbaini, i terrazzamenti emergenti, le tettoie e le pensiline, le serre e i giardini d'inverno, i gazebi, le parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico, gli stenditoi e le coperture di terrazze, i pergolati, i percorsi pedonali coperti, e, in generale, tutti gli elementi pubblici costitutivi di uno specifico disegno urbano o di zona.

⁴ Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 026 del 19/09/2003 ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28.11.2003 entrata in vigore il 30.12.2003

Tale norma risulterà applicabile quando gli elementi citati non risultino predominanti, ma funzionali e subordinati, all'edificio o agli edifici principali.

Parte sesta
Disposizioni transitorie e finali

Titolo 1°

Disposizioni transitorie

Art. 82 Autorizzazioni a lottizzare, licenze di costruzione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento

L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative variante comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle licenze di costruzione e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art.19 e vengono completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengono completati entro tale termine, della licenza o concessione relativa va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

Art. 83 Misure di salvaguardia

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

Titolo 2°
Disposizioni finali

Art.84 Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione al B.U.R.

Art.85 Norme abrogate

E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento.

Art.86 Decadenza della commissione edilizia

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia, in caso di diversa composizione da quella prescritta.

Art. 87 Poteri di deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri in

deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico purchè non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona e negli altri casi previsti dall'art.80 della L.R. n.61/1985 e successive modifiche.

Art. 88 Sanzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

indice

PIANO REGOLATORE GENERALE	2
Variante 1	2
Variante 2	2
Variante 3	2
Variante 4	2
Variante 5	2
Variante 6	2
Variante 7	2
Variante 8	2
Variante 9	2
Variante 10	2
Variante 11	2
Variante 12	2
Variante 13	2
Variante 14	2
Variante 15	2
Variante 16	3
Variante 17	3
Variante 18	3
Variante 19	3
Variante 20	3
Variante 21	3
Variante 22	3
Variante 23	3
Variante 24	3
Variante 25	3
Variante 26	3
Variante 28	3
Variante 29	3
Variante 30	3
Variante 31	3
Art. 1 Contenuto, limiti di validità del regolamento edilizio	4
Art. 2 Richiamo a disposizioni di legge e regolamento	4
Art. 3 Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	4
Art.4 Opere soggette a concessione	4
Art.5 Opere soggette ad autorizzazione	5
Art.6 Opere non soggette a concessione od autorizzazione	5
Art.7 Opere da eseguire dal comune	5
Art.8 Opere da eseguire dallo stato	5
Art.10 Norme per la presentazione dei progetti	5
Art.11 Concessione ed autorizzazione a costruire	8
Art. 12 Onerosità della concessione	9
Art. 13 Concessione a lottizzare	9
Art. 14 Evidenza della concessione e del progetto	9
art. 15 Validità della concessione e della autorizzazione	9
Art.16 Attribuzioni della commissione edilizia	9
Art. 17 Composizione e funzionamento della commissione edilizia	9
Art.18 Punti di linea e di livello	10
Art.19 Inizio e termine dei lavori	10
Art. 20 Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	11
Art.21 Vigilanza sulle costruzioni	11
Art.22 Annullamento della concessione	11
Art. 23 Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o in difformità	11
Art.24 Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità	11
Art. 25 Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo	12
Art.26 Cortili e lastrici solari	13
Art.27 Chiostrine	13
Art.28 Costruzioni accessorie	13
Art. 29 Prescrizioni edilizie particolari	13
Art.30 Decoro degli edifici	14
Art. 31 Decoro degli spazi	14
Art. 33 Illuminazione sotterranei	14
Art. 34 Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	15
Art. 35 Recinzione delle aree private	15
Art. 36 Alberature	15
Art. 37 Coperture	15
Art. 38 Scale esterne	15
Art. 39 Marciapiedi	15
Art. 40 Portici	15
Art. 41 Tipologia edilizia particolare	16
Art. 42 (stralciato)	16
Art. 43 Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	16

Art. 44 Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi.....	16
Art. 45 Numeri civici.....	16
Art.46 Igiene del suolo e del sottosuolo.....	16
Art. 47 Protezione dall'umidità.....	16
Art. 48 Isolamento termico.....	16
Art. 49 Isolamento acustico.....	16
Art. 50 Fumi, polveri ed esalazioni.....	17
Art.51 Condotti e bacini a cielo aperto.....	17
Art. 52 Depurazione degli scarichi.....	17
Art.53 Allacciamenti.....	17
Art. 54 Fognature delle lottizzazioni.....	17
Art. 55Fognature singole.....	17
Art. 56 Prescrizioni particolari.....	17
Art.58 Locali abitabili.....	18
Art. 59 Cucine.....	18
Art.60 Locali per i servizi igienici.....	18
Art. 61 Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti.....	18
Art.62 Corridoi e disimpegno.....	19
Art.63 Locali al piano terra, seminterrati e scantinati.....	19
Art. 64 Mansarde e soppalchi.....	19
Art.65 Edifici e locali di uso collettivo.....	19
Art. 66 Barriere architettoniche.....	19
Art. 67 Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse.....	19
Art. 68 Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli.....	20
Art. 69 Impianti a servizio dell'agricoltura.....	20
Art 69 bis Norme per l'installazione di impianti per la rete di telefonia mobile.....	20
Art. 70 Stabilità delle costruzioni.....	21
Art.71 Manutenzione e restauri.....	21
Art. 72 Provvedimento per costruzioni pericolanti.....	21
Art.73 Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili.....	22
Art. 74 Impiego di strutture lignee portanti.....	22
Art.75 Nulla-osta dei vigili del fuoco.....	22
Art.76 Particolari prevenzioni cautelative.....	22
Art. 77 Opere provvisionali.....	22
Art. 78 Scavi e demolizioni.....	23
Art.79 Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri - e metodi di misurazione.....	23
Art.80 Elementi a misurazione convenzionale.....	24
Art.81 Elementi caratteristici.....	24
Art. 82 Autorizzazioni a lottizzare, licenze di costruzione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento.....	25
Art. 83 Misure di salvaguardia.....	25
Art.84 Entrata in vigore del presente regolamento.....	25
Art.85 Norme abrogate.....	25
Art.86 Decadenza della commissione edilizia.....	25
Art. 87 Poteri di deroga.....	25
Art. 88 Sanzioni.....	25

**DISCIPLINA URBANISTICA DELLA
FABBRICAZIONE
NORME D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.
COORDINAMENTO URBANISTICO**

**Art.1 – DISCIPLINA URBANISTICA E
NORME DI ATTUAZIONE**

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale, riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali, concernenti le operazioni di salvaguardia e protezione dell'ambiente e le operazioni di corretta trasformazione del territorio stesso.

Le norme di attuazione del P.R.G., esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

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

Le presenti norme fanno parte integrante, come elaborato n. 15.b del Piano Regolatore Generale del Comune di Grantorto (Padova) che, agli effetti delle previsioni, risulta così composto:

- 1.1 AMBITI AMMINISTRATIVI SOVRACOMUNALI scala 1: 50.000
- 1.2 AMBITI AMMINISTRATIVI COMUNALI scala 1: 5.000
- 2.a ANALISI STORICA DELL'INSEDIAMENTO: l'edificato al catasto 1850 scala 1: 5.000
- 2.b ANALISI STORICA DELL'INSEDIAMENTO: l'edificato al catasto 1850 scala 1: 2.000
- 2.c ANALISI STORICA DELL'INSEDIAMENTO: la crescita dell'edificato scala 1: 5.000
- 3 PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE scala 1: 50.000
- 4 MOSAICO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI VIGENTI scala 1: 25.000
- 5.a SCHEMA DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VIGENTE scala 1: 5.000
- 5.b PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE COMUNALI IN ATTO scala 1: 5.000
- 6.a DELIMITAZIONE DEGLI AMBITI DI RILEVAMENTO E NUMERAZIONE DEGLI EDIFICI PER L'ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO Territorio comunale scala 1: 5.000
- 6.b LE ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO
Sezioni di rilevamento e numerazione degli edifici esistenti – Centro Urbano scala 1: 2.000

- 6.1.a.1 DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE DEGLI EDIFICI scala 1: 5.000
- 6.1.a.2 DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE ED UTILIZZO DEGLI EDIFICI – Centro Urbano scala 1: 2.000
- 6.2.a.1 CLASSI DI ETA' DEGLI EDIFICI scala 1: 5.000
- 6.2.b NUMERO DEI PIANI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI scala 1: 5.000
- 6.2.c TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI scala 1: 5.000
- 6.2.d DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI ALLOGGI
- 6.3 ATTIVITA' ED ATTREZZATURE PRIMARIE scala 1: 5.000
- 6.4 ATTIVITA' ED ATTREZZATURE SECONDARIE scala 1: 5.000
- 6.5 ATTIVITA' ED ATTREZZATURE TERZIARIE scala 1: 5.000
- 7 INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO scala 1: 5.000
- 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE – INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE A RETE scala 1: 2.000
- 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE – SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE scala 1: 5.000
- 11.a VINCOLI – SERVITU' – BENI CULTURALI SCHEDE "A – B – C – D – G" DI RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE scala 1: 5.000
- 13.1 P.R.G. – INTERO TERRITORIO COMUNALE scala 1: 5.000
- 13.2.a RETI TECNOLOGICHE scala 1: 5.000
- 13.3.1 ZONA SIGNIFICATIVA: GRANTORTO scala 1: 2.000
- 13.3.2 ZONA SIGNIFICATIVA: CANFRIOLO scala 1: 2.000
- 13.3.3 ZONA SIGNIFICATIVA: CANOLA scala 1: 2.000
- 13.3.4 ZONA SIGNIFICATIVA: ZONE PRODUTTIVE scala 1: 2.000
- 13.3.5 ZONA SIGNIFICATIVA: SOTTOZONA E/4 "S. ANTONIO" scala 1: 2.000
- VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO REGOLAMENTO EDILIZIO NORME DI ATTUAZIONE REPERTORIO NORMATIVO RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Le prescrizioni alle scale 1: 2.000 hanno, in caso di discordanza, prevalenza su quelle a scale maggiori.

Fanno parte della fase conoscitiva e analitica gli elaborati contraddistinti dai numeri da 1 a 11 a, e:

°10.1 CARTA GEOMORFOLOGICA – CARTA DELLE CAVE E MINIERE, DEI DISSESTI, DELLE ZONE PERICOLOSE, DELLE OPERE DI DIFESA scala 1: 5.000

°10.2 CARTA GEOLITOLOGICA scala 1: 5.000

*10.3 CARTA GEOPEDOLOGICA E AGRONOMICA scala 1: 5.000

°10.4 CARTA IDROGEOLOGICA scala 1: 5.000

*10.5 CARTA DELLE COLTURE IN ATTO scala 1: 5.000

*10.6 CARTA DELLA TUTELA DEGLI INVESTIMENTI E DELL' INTEGRITA' DEL TERRITORIO scala 1: 10.000

*10.7 CARTA DELLA CLASSIFICAZIONE SOCIO-ECONOMICA DELLE AZIENDE AGRICOLE scala 1: 10.000

*10.8 CARTA DEL PAESAGGIO AGRARIO scala 1: 10.000

°10.9 CARTA DELLE PENALITA' AI FINI EDIFICATORI scala 1: 5.000

* SCHEDE F

° tavole accorpate alla Relazione Geologica

* tavole accorpate alla Relazione Agronomica
schede accorpate alla Relazione Agronomica

Art. 3 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, secondo le grafie e le perimetrazioni dei citati allegati di P.R.G. è suddiviso in:

- ZONE A (art 6)
- ZONE B (art. 7)
- ZONE C1 (art. 8)
- ZONE C2 (art. 9)
- ZONE D1 (art. 11)
- ZONE D2 (art. 12)
- ZONE D3 (art. 13)
- ZONE D4 (art. 14)
- ZONE E (art. 16)
- ZONE per istruzione (art. 19 p.5)
- ZONE per attrezzature di interesse comune (art. 19 p.6)
- ZONE per parco, gioco, sport (art. 19 p.7)
- ZONE per parcheggi (art. 19 p.8)
- ZONE di rispetto e tutela (art. 19 p.10)

Per ogni zona o sottozona le presenti norme e gli allegati di P.R.G. prescrivono:

Modi di intervento

Destinazioni d'uso

Parametri edificatori

Caratteri degli interventi.

Per tutti gli edifici esistenti il presente piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili, il grado di protezione e i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o, puntuali, per singolo edificio o complesso di edifici.

Le norme relative ad alcune zone, ancorché non presenti nelle grafie di P.R.G., vengono mantenute ed evidenziate ai fini di garantire omogeneità di prescrizioni in caso di varianti tese a classificare diversamente alcune parti del territorio.

Art.4 – DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono quelle espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme, o quelle indicate nei grafici di progetto.

La sigla D.P. indica la destinazione principale della zona o della sottozona.

Le destinazioni sono limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle zone omogenee, quelle non elencate (e non assimilabili a quelle ammesse), sono da ritenersi escluse,

4a)

Nelle zone residenziali sono ammessi, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità e ubicazioni fissati dai piani di settori: (zone A, B, C1, C2)

D.P.

- La residenza di qualsiasi tipo;
- Negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- Studi professionali e commerciali;
- Magazzini e depositi commerciali;
- Laboratori artigiani, di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori e odori molesti (previo parere USSL) e con massimo di 251 mq.
- Autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio;
- Recupero delle volumetrie rurali con le destinazioni di cui sopra.

4b) Nelle zone produttive D1 e D2:

D.P.

- Le attività artigianali, industriali e commerciali all'ingrosso;
- Le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- Le attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
- Uffici, magazzini, depositi;
- Impianti tecnici;
- Casa del custode o del gestore, con un massimo di mc 600;
- Tutte le attrezzature pubbliche compatibili.
- Attività direzionali finalizzate all'attività sportiva per la realizzazione di palestre modeste dimensioni 3

4c)

Nelle zone per insediamenti commerciali – direzionali:

- Le attività commerciali direzionali di qualsiasi categoria;
- Le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- Studi professionali e commerciali;
- Laboratori e magazzini artigiani;
- Autorimesse;
- Residenze con volume massimo non inferiore ai 2/3 e non superiore ai 3/4 di quello ammissibile¹
- Tutte le attrezzature pubbliche compatibili.
- Le presenti norme si ritengono prevalenti anche per gli strumenti urbanistici attuativi in atto, fermo restando le quantità di standard già previste dal PRG
- Per quanto riguarda l'attuazione del PP2, fermo restando ogni altro parametro le residenze avranno volume massimo pari ad 1/3 della cubatura ammissibile²⁸
- Per quanto riguarda l'attuazione del PP2, nel rispetto delle quantità standard e aree pubbliche previste, la quantità di residenze corrisponde al 45,37% il commerciale al 54,63% della cubatura massima ammissibile
- La superficie fondiaria disponibile è stabilita in mq 12.100 mentre l'indice di progetto corrisponde a mc/mq 1,4462, fermo restando ogni altro parametro previsto.
- L'appendice di centro storico individuata con campitura gialla all'interno del perimetro viene stralciata e assume destinazione compatibile con quelle previste dal PP2⁸

4d) Zone per servizi:

- Le destinazioni d'uso ammesse nel repertorio numerico, con possibilità di

permutare le destinazioni pubbliche tra le varie possibilità di permutare le destinazioni pubbliche tra le varie aree e zone, previa idonea e regolare approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi della legislazione vigente.

4e)

Zone per attività nocive o pericolose

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Esercizio e vendita di prodotti petroliferi combustibili liquidi e solidi, oli lubrificanti.⁵

Art.5 – MORFOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Gli interventi edificatori che verranno realizzati dovranno rispettare le seguenti direttive:

L'adozione di forme planivolumetriche semplici aventi la sagoma limite a forma quadrata rettangolare, che nel caso di edifici a schiera viene ampliata per aggregazione;

L'adozione di coperture regolari a due falde o a padiglione con linee di gronda e di colmo a livelli il più possibile costanti;

L'esecuzione delle scale esterne a meno che non interessino gli scantinati.

Art.6 – ZONE “A” E COMPLESSI O EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO – ARCHITETTONICO AMBIENTALE ESTERNI AL CENTRO STORICO

1) Zona A

Zona che per le sue caratteristiche è dichiarata “area degradata” ai sensi della Legge n.457/78, soggetta a strumento urbanistico attuativo, P.P. e/o P. di R. e/o P.E.E.P.

Agglomerati che rivestono carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale.

Destinazioni – Art. 4a con le seguenti limitazioni:

- negozi e attività commerciali e artigianali; uffici, residenze, garages e autorimesse, anche interrati;
- banche ed uffici a livello comprensoriale: solo in edifici con dimensioni e tipologie adeguate a recepire attività di rappresentanza, privilegiando le entità monumentali,

¹ variazioni introdotte dalla variante n. 1 (Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 48 del 29.10.1997, Approvato dalla Giunta Regionale Veneta nella seduta del 09.06.1998 con deliberazione n.2115)

² variazioni introdotte con atto di Consiglio Comunale n. 07 del 12.03.1999 ai sensi dell'art. 50 comma 4 della legge regionale 61/85

³ variazioni introdotte con atto di Consiglio Comunale n. 07 del 21/02/2003 ai sensi dell'art. 50 comma 4 della legge regionale 61/85

⁸ variazione introdotte con la deliberazione n. 37 del 27 luglio 1999 approvate ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85

⁵ Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 007 del 01/02/2002 ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85

Approvazione definitiva art. 46 l.r. 61/85 con delibera Giunta Regionale n. 3348 del 22.10.2004

con esclusione degli edifici che possono risultare, con lievi variazioni, atti a recepire unità residenziali medio – piccole;

- sedi e uffici di interesse pubblico; quanto previsto da strumenti attuativi.

Premesso che per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti restano valide le norme della Legge 1497/1939 sono ammessi per gli edifici, e con i gradi di protezione previsti dall'art. 10, i seguenti interventi:

Tipo a) Su tutto l'esistente è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria;

Tipo b) Con intervento urbanistico diretto: secondo le indicazioni delle tavole in scala 1: 2.000 limitatamente agli edifici con grado di protezione da n.1 a n.6 di cui all'art.10;

Tipo c) Con intervento urbanistico preventivo (P.P., P. di R., P.E.E.P.): gli interventi diversi dal tipo b), anche la demolizione e ricostruzione. Con lo strumento attuativo è ammesso un incremento di volume per un massimo del 20% del volume da recuperare.

Distanze da strade e confini: secondo allineamenti alle preesistenze.

Altezze: non superiori alle preesistenze.

2) Complessi o edifici isolati di interesse storico – architettonico – ambientale

Il P.R.G. definisce l'ambito di intervento di tutela degli edifici di interesse storico – architettonico – ambientale, comprendente aree, edifici da tutelare e gli immobili contigui, ed il loro grado di protezione (art. 10).

All'interno dell'ambito valgono le seguenti disposizioni:

Destinazione: art. 4a con le limitazioni di cui al precedente punto 1).

Premesso che per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti restano valide le norme della Legge 1497/1939, sono ammessi per gli edifici, e con in gradi di protezione previsti dall'art.10, i seguenti interventi:

Tipo a): Su tutto l'esistente è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria;

Tipo b): Con intervento diretto: secondo le indicazioni della tavola 13.3 in scale 1: 2.000 limitatamente agli edifici con grado di protezione da n.1 a n.5 di cui all'art.10;

Tipo c): Con intervento urbanistico preventivo: gli interventi diversi dal tipo b), anche per la demolizione e ricostruzione. Per gli edifici ricadenti in zona agricola sono consentite anche le destinazioni d'uso della zona agricola in cui ricadono. E' obbligatoria l'attuazione dell'intero ambito di tutela.

Art. 7 – ZONE B

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4.a, urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1.5 mc/mq e superficie coperta superiore a 1/8 delle aree di pertinenza.

Destinazioni: art. 4a

Interventi ammessi:

Tipo a) Aumento volumetrico delle abitazioni del 20% netto relativamente al volume esistente, con un massimo di 150 mc. Applicabile una sola volta.

Tipo b) Nuove edificazioni secondo le qualità predeterminate nei lotti, indipendentemente delle dimensioni dell'area di proprietà.

Tipo c) Riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

di aprire finestre sulla linea di copertura per il recupero di sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.80 e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70);

riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

Tipo d) Secondo le classificazioni quando gli edifici risultino numerati.

Tipo e) È sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tipo f) Demolizioni e ricostruzioni di edifici principali, non aventi caratteristiche storico - architettoniche, nel rispetto del volume esistente e degli altri parametri edificatori.

Caratteri dell'edificazione: conseguenti alle preesistenze limitrofe.

Altezze: quelle previste nel repertorio normativo.

Superfici coperte: nessuna limitazione.

Distanze: le distanze da strade, confini e edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

1) da confini: ml. 5 o a confine, con consenso terzi confinanti, registrato e trascritto;

2) da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da PRG, ove però non esistano tali parametri, la distanza minima dovrà essere pari a m. 5.00 e comunque nel ristretto del D.I. n° 1444/1968;

3) da edifici:

3a) tra pareti: ml. 10.00;

3b) da edifici a confine : in aderenza per

almeno 1/3 della parete più lunga;

3c) altre distanze: con strumento urbanistico attuativo;

3d) da edifici ricadenti in zone produttive: ml. 5.00 dai confini.

Art. 8 – ZONE C1

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a, urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e 1.5 mc/mq e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza.

Destinazioni art. 4a

Interventi ammessi:

Tipo a) Aumento volumetrico delle abitazioni esistenti del 20% relativamente al volume esistente, con un massimo di 150 mc. Applicabili una sola volta.

Tipo b) Nuove edificazioni secondo le qualità predeterminate nei lotti, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà.

Tipo c) Riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

di aprire finestre sulla linea di copertura per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minori non inferiori a ml. 1.8, e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70);

riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

Tipo d) Secondo le classificazioni quando gli edifici risultino numerati

Tipo e) È sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tipo f) Demolizioni e ricostruzioni di edifici principali, non aventi caratteristiche storico - architettoniche, nel rispetto del volume esistente e degli altri parametri edificatori.

Caratteri dell'edificazione: conseguenti alle preesistenze limitrofe.

Altezze: quelle previste nel repertorio normativo.

Superfici coperte: nessuna limitazione.

Distanze: le distanze da strade, confini e edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

da confini: ml. 5 o a confine, con consenso terzi confinanti, registrato e trascritto;

da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da PRG, ove però non esistano tali parametri, la distanza minima dovrà essere pari a m. 5.00 e comunque nel ristretto del D.I. n° 1444/1968;

3) da edifici:

3a) tra pareti: ml. 10.00;

3b) da edifici a confine : in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;

3c) altre distanze: con strumento urbanistico attuativo;

3d) da edifici ricadenti in zone produttive: ml. 5.00 dai confini.

Art. 9 – ZONE C2

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a, urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge ali 0.5 mc/mq.

Destinazioni art. 4a

Interventi ammessi:

Tipo a) Sull'esistente: è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tipo b) Con intervento diretto: secondo le indicazioni degli art. 9 e 109 della L.R. n. 61/85.

Tipo c) Con intervento urbanistico preventivo: tra il 75% ed il 100% dei massimi di capacità concessa dalle normative di zona o di sottozona, con la possibilità di modificare la rete stradale, la disposizione planimetrica delle zone edificabili e dei servizi.

Caratteri dell'edificazione:

Con intervento diretto: secondo le indicazioni di PRG e/o conseguenti alle preesistenze limitrofe.

Con intervento preventivo: da determinarsi, anche in affinamento a quelli indicati dal PRG, nelle normative di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Altezze: quelle previste nel repertorio normativo.

Superfici coperte: 35% del lotto.

Distanza: da confini: ml. 5.00

da strade: D.I. 02.04.1968 n. 1444

da edifici:

3a) tra pareti: ml. 10.00

3b) altre distanze: con strumento urbanistico attuativo.

Parcheggi:

secondo standards regionali e nazionali.

Verde: secondo PRG, comprese aree limitrofe di proprietà, da inserire unitariamente nella progettazione, e/o standard regionali e nazionali.

Art. 10 – INTERVENTI SULL'ESISTENTE – SETTORE RESIDENZA

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con specifica numerazione, saranno, con riferimento al grado di protezione indicato, i seguenti:

GRADO 1**RESTAURO FILOLOGICO**

Sono consentite tutte le operazioni edilizio – architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze,

ma nel rispetto della “lettura” delle forme, funzioni, sistemi originari: le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell’esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

GRADO 2

RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell’immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell’impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché di materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

GRADO 3

RESTAURO PROPOSITIVO

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con l’ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d’uso in modo globale.

Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati, quindi, alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario.

GRADO 4

RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO “A”

Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento e alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l’ambiente circostante, con la possibilità di nuovo impianto interno compatibile. È ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto.

GRADO 5

RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO “B”

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli immobili principali interni ed esterni, con modifica parziale dell’impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l’edificio alle preesistenze ambientali oltreché alle diverse necessità di uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione. Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, e delle superfetazioni o aggiunte, tramite un organico complessivo ridisegno planovolumetrico.

GRADO 6

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE

Sono consentite tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di

alcuni elementi costitutivi dell’edificio, la eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, e delle superfetazioni o aggiunte, tramite un organico complessivo ridisegno planovolumetrico.

GRADO 7

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentite tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d’uso e alle prescrizioni di zona e all’inserimento nel tessuto urbanistico circostante; è ammesso il recupero dei volumi e/o delle superfici lorde esistenti, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento.

GRADO 8

DEMOLIZIONE

Sono consentite gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di PRG.

GRADO 9

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono consentiti tutti gli interventi rivolti a sostituire o modificare sostanzialmente anche attraverso l’alterazione planovolumetrica di un edificio o di un gruppo di edifici, il tessuto urbanistico esistente e il rapporto con le aree limitrofe.

Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico e riqualificante reinserimento delle nuove previsioni, le quali dovranno, certamente, riguardare aspetti di disegno urbano.

Sugli edifici non numerati sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto delle normative di zona e sottozona.

Dalla data di adozione del presente PRG gli edifici classificati con grado di protezione (da 1 a 5), non potranno essere demoliti o subire alterazioni tali da compromettere i caratteri essenziali, anche se tali interventi risultassero conseguenti ad atti amministrativi già approvati. Tali atti dovranno essere revocati.

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria.

La manutenzione straordinaria è pure ammessa, previo autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici compresi in aree a destinazione pubblica.

Nelle aree limitrofe a quelle con edifici con grado di protezione, l’edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei beni tutelati.

Sull’esistente non numerato, ed escluso dalle zone “A”, sono altresì ammessi:

sostituzione e adeguamento dei parametri di sottozona di PRG e/o alle indicazioni tipologiche espresse nei grafici 1:2.000; adeguamento alle destinazioni in uso espressamente indicate nei grafici e/o nelle norme di sottozona di PRG

Art. 11 – ZONE D1

Zone produttive per insediamenti industria – artigianato – commercio all'ingrosso.

Destinazioni d'uso art. 4b)

Interventi ammessi:

Tipo a) Con intervento diretto: superficie coperta: 50% del lotto.

Tipo b) Con intervento preventivo: superficie coperta: 60% del lotto.

Tipo c) È sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Caratteri dell'edificazione:

Con intervento diretto: conseguenti alle preesistenze limitrofe.

Con intervento preventivo: da determinarsi, anche per parti., nelle normative di attuazione.

Altezze: secondo necessità produttive, con un massimo di m. 12.00.

Distanza: Con intervento diretto: confini: m. 5.00 o a confine previo accordo tra le parti strade: m. 10.00 o allineamento alle preesistenze e comunque nel rispetto del D.I. n. 1444/1968;

Con intervento preventivo: secondo norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Parcheggi: normativa regionale e nazionale.

Verde: Con intervento diretto: monetizzazione.

Con intervento preventivo: normativa regionale e nazionale.

Art. 12 – ZONE D2

Zone produttive artigianato – commercio all'ingrosso.

Destinazioni d'uso art. 4b)

Interventi ammessi:

Tipo a) Con intervento diretto: superficie coperta: 50% del lotto.

Tipo b) Con intervento preventivo: superficie coperta: 60% del lotto.

Tipo c) È sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Caratteri dell'edificazione:

Con intervento diretto: conseguenti alle preesistenze limitrofe.

Con intervento preventivo: da determinarsi, anche per parti., nelle normative di attuazione, con la possibilità di modificare la rete stradale, la disposizione planovolumetrica e dei servizi.

Altezze: secondo necessità produttive, con un massimo di m. 12.00.

Distanze:

Con intervento diretto:

- confini: 1/2 H. fabbricato con un minimo m. 5.00 o a confine previo accordo tra le parti

- strade: m. 10.00 o allineamento alle preesistenze e comunque nel rispetto del D.I. n. 1444/1968;

Con intervento preventivo:

- secondo norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Parcheggi:

normativa regionale e nazionale.

Verde:

Con intervento diretto: monetizzazione.

Con intervento preventivo: normativa regionale e nazionale.

Art. 13 – ZONE D3

Zone produttive e prevalente destinazione commerciale – direzionale.¹

Destinazioni d'uso art. 4C)

Altezze: altezza massima ml 10.00

Interventi ammessi Con intervento diretto:

è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Centri commerciali e residenze secondo i rapporti stabiliti al punto 4C dell'art. 4

I.f. 2.5 mc/mq – I.c. 40%

Con intervento preventivo:

Centri commerciali e residenze secondo i rapporti stabiliti al punto 4C dell'art. 4

I.f. 2.5 mc/mq – I.c. 40%

Distanze: da confini di proprietà: non inferiore al ml. 5.00.

da strade: D.I. 02.04.1968 n. 1444.

Gli spazi a verde ed a parcheggio verranno reperiti secondo normativa nazionale e regionale.

Art. 14 – ZONE D4

Zona agricola agro industriale.

Sono ammessi:

gli insediamenti di tipo agro – industriale, anche non collegati funzionalmente al fondo rustico, destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti agricoli o a servizio dell'agricoltura;

¹ variazioni introdotte dalla variante n. 1 (Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 48 del 29.10.1997, Approvato dalla Giunta Regionale Veneta nella seduta del 09.06.1998 con deliberazione n.2115)

TUTELA DELL'AMBIENTE

Gli interventi sul territorio devono rispettare i criteri per la tutela e la riqualificazione ambientale definiti per la zona agricola.

Gli edifici e i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature d'alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti agli spazi pubblici.

Art. 14 bis – ZONE D5⁶

Zone per attività nocive o pericolose

Sono ammessi: gli interventi di cui all'art. 4 punto e)

Altezze: altezza massima ml 10

Superficie coperta: -max 50% della superficie fondiaria

Interventi ammessi:

con intervento diretto:

- è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili

con strumento urbanistico attuativo:

- costruzione di manufatti ed impianti compatibili con le destinazioni d'uso; è ammessa la costruzione di una casa di abitazione del custode o proprietario con superficie non superiore a mq 166 complessivi e volume massimo di 500 mc

con intervento diretto e convenzionato:

- in presenza di una scheda urbanistica con previsioni di dettaglio è ammesso l'intervento diretto previo convenzionamento

distanze:

- dai confini di proprietà: non minore di ml 5.00
- dalle strade: non inferiore alle distanze previste dal D.I. n. 1404/1968 e dal Nuovo Codice della Strada.
- Tra fabbricati: non inferiore alle distanze previste dalle norme di sicurezza ed igienico – sanitarie vigente

Prescrizioni di carattere generale:

- i nuovi insediamenti dovranno essere realizzati nel pieno rispetto delle vigenti norme di sicurezza, antincendio ed igienico-sanitarie

- in sede di progettazione ed attuazione degli interventi dovranno essere adottate adeguate soluzioni di tecnica ed ingegneria ambientale finalizzate alla sicurezza e alla mitigazione dell'impatto ambientale degli impianti previsti, nonché al corretto smaltimento degli scarichi e alla prevenzione di qualsiasi tipo di inquinamento.
- Gli accessi agli insediamenti e le sistemazione lungo le strade pubbliche o ad uso pubblico (terrapieni, recinzioni, alberature, ecc.) dovranno essere conformi al nuovo codice della strada, restando in ogni caso subordinati ad autorizzazione dell'ente proprietario / gestore delle strade stesse.
- Gli spazi a verde ed a parcheggio dovranno essere non minori del 20% della superficie territoriale.

Scheda attività: "Gardin combustibili"

- la nuova zona D5/1 collocata lungo la S.P. n. 94 sarà destinata al trasferimento dell'attività "Gardin combustibili", previo smantellamento degli impianti esistenti nel centro urbano e completa bonifica dei luoghi.
- La modalità di attuazione è l'intervento diretto con obbligo di convenzionamento preventivo, secondo lo schema planivolumetrico ed i parametri indicati nell'elaborato "Vista planivolumetrica e prospettiche – Modellazioni tridimensionali".
- La convenzione dovrà prevedere:
 - a) i tempi e le modalità di trasferimento dell'attività esistente, che dovrà avvenire con la completa demolizione dei fabbricati produttivi (capannoni, baracche, annessi) e la rimozione dei contenitori di carburante e altro, oltre che con la completa bonifica del sito;
 - b) la riconversione dell'area risultante a verde privato con formale vincolo di destinazione d'uso
- la sistemazione a verde delle aree dovrà avvenire come previsto dalla norma stabilità per gli impianti di carburante ed in particolare le essenze arboree del tipo autoctono non dovranno essere inferiori ad

⁶ Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 007 del 01/02/2002 ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 61/85

Approvazione definitiva art. 46 l.r. 61/85 con delibera Giunta Regionale n. 3348 del 22.10.2004

un numero pari ad una unità per ogni 50 mq del lotto di pertinenza, da collocarsi su aree in aggiunta agli standard previsti (20% a verde e parcheggi)

- in relazione al S.I.C., nell'interno dovranno essere osservate le prescrizioni e le raccomandazioni espresse dal Gruppo di esperti istituito con DGR 2821 del 04.10.2002 nel verbale n. 45 del 26.03.2003; in particolare:
- "l'esecuzione dell'intervento deve tenere conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione";
- Sia eseguito il monitoraggio periodico, dopo la conclusione dei lavori, per il controllo dell'eventuale presenza di liquidi in falda freatica
- L'intervento dovrà rispettare integralmente la normativa generale di zona.

Art. 15 – INTERVENTI SULL'ESISTENTE – SETTORE RESIDENZA

Sugli edifici produttivi esistenti, intendendo come edifici produttivi quelli artigianali, industriali e commerciali, anche se non definiti e perimetrati come zone produttive, sono ammessi i seguenti interventi:

1) (stralciato)

2) (stralciato)

3) Edifici con specifiche prescrizioni

a) attività da trasferire: non è ammesso alcun intervento ad eccezione dell'ordinaria manutenzione. È possibile il cambio di attività per gli edifici ricadenti in zona agricola, previo autorizzazione del Consiglio Comunale.

4) Edifici ampliabili ai sensi della variante ai sensi della L.R. 11/87 adottata dalla Giunta Regionale con delibera n. 4196 del 24.07.1991

Per gli edifici produttivi inseriti nella Variante ai sensi della L.R. 11/87 valgono tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nel provvedimento regionale di approvazione.

Gli interventi di cui ai punti 3) saranno da convenzionarsi con l'Amministrazione nelle modalità, nelle destinazioni, nei tempi, nelle garanzie di impianti e infrastrutture, e nelle rispondenze alle esigenze comunali ed alle legislazioni statali regionali.

Le caratteristiche dell'edificazione saranno conseguenti a quelle degli edifici residenziali preesistenti, quanto a parametri, distanze ed altezze, valgono quelle delle zone in cui insistono gli edifici.

Art. 16 – ZONE E SOTTOZONE E2 – E3

16.1 GENERALITÀ

Valgono le disposizioni della Legge Regionale 5 marzo 1985 n. 24 "Tutela ed edificabilità delle zone agricole" e successive modificazioni, ad eccezione dell'art. 10 – "Tutela dei beni culturali ed ambientali", disciplinata dal successivo art. 17.3 delle presenti norme.

16.1.1 EDIFICAZIONE RESIDENZIALE ED ANNESSI RUSTICI

Fatto salvo quanto stabilito per le sottozone E2 ed E3, valgono le seguenti norme:

Caratteri tipologici degli edifici:

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dell'ambiente agricolo, in coerenza con i caratteri dell'edilizia tradizionale ed, in particolare, con i caratteri dell'edilizia tradizionale ed, in particolare, con i caratteri tipologici e formali degli edifici di interesse Storico, Architettonico, Ambientale.

Sulla base dei seguenti criteri:

- edificio coperto da tetto a falde congiunte sul colmo e manto di copertura realizzato con materiali tradizionali;
- murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
- scale disposte all'interno dell'edificio;
- edificio privo di terrazze o poggioli sporgenti dalle pareti esterne ai piani superiori;
- rispetto della configurazione del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri morfologici del suolo.

altezza degli edifici:

- non deve essere maggiore a m. 7.50, salvo le maggiori altezze per attrezzature agricole speciali, concesse dal Sindaco su parere favorevole della Commissione Edilizia;

distacco dai confini:

- non deve essere minore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m. 5; quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione a confine con la parte in aderenza, salvo i diritti precostituiti, non oltre l'altezza dell'edificio contiguo a confine.

distacco dalle strade:

- il distacco non deve essere inferiore dei disposti dell'art. 4 del D.I. 1444/68, fanno eccezione gli ampliamenti che potranno essere concessi purché non si sovrappona il fronte stradale.
- distacco dalle piazze, parcheggi pubblici di uso pubblico esistenti previsti dal P.R.G.:
- il distacco non deve essere minore a m. 5.

Non sono tenute al rispetto le sopraelevazioni fermo restando il preesistente distacco minimo da strada e gli ampliamenti che non devono sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici.

- distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- il distacco non deve essere inferiore a m. 10

16.1.2 EDIFICAZIONE DELLE STALLE (Fatto salvo, comunque, quanto disposto dalla delibera di Giunta Regionale n. 7949/1989.)

Allevamenti zootecnici intensivi.

Distacco dalle zone territoriali omogenee A.B.C. e spazi per servizi:
per gli allevamenti di bovini m.200;
per gli allevamenti avicunicoli m.300
per gli allevamenti di suini m.500.

Distacco dai confini e dalle singole case di abitazione:

- per qualsiasi tipo di allevamento la distanza non deve essere inferiore a m. 50.

Allevamenti connessi al fondo rurale e relative concimaie.

Distacco dalle zone territoriali omogenee A.B.C. e spazi per servizi:
- distanza minima m. 100.

Distanze dai confini:

- distanza minima m. 25

Distanze dalle abitazioni: m. 30.

Tale distanza potrà essere ridotta a m. 10, soltanto nei confronti delle abitazioni del Conduttore.

16.1.3 CRITERI PER LA TUTELA E LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Le indicazioni che seguono definiscono i criteri generali da seguire negli interventi sul territorio agricolo, per la tutela e la riqualificazione dell'ambiente:

Tutela delle formazioni arboree lineari documentarie della struttura tradizionale agraria del territorio (confini di proprietà, confini di campo, capezzagne, capi fosso, corsi d'acqua).

Tali formazioni potranno essere modificate o integrate valutando i caratteri tradizionali del territorio agricolo e documentando le esigenze produttive.

Formazione di nuovi raggruppamenti arborei, disposti in rapporto agli insediamenti informati da specie arboree tradizionali.

Cura dei corsi d'acqua con particolare riferimento all'assetto delle sponde da sistemare con fasce a prato, agli attraversamenti, alle alberature e agli eventuali percorsi.

Recupero dei sentieri e delle strade agrarie che potranno essere aperte all'uso pubblico per percorsi pedonali e ciclabili.

Recinzioni realizzate con materiali naturali (siepi, staccionate in legno, muretti in pietra, ecc.) o con reti integrate con siepi o arbusti.

È fatto divieto l'uso delle recinzioni che per tipologia e materiali ed estensioni creino danno, alterazioni all'ambiente e al paesaggio.

16.2 SOTTOZONE E2 – E3

La zona agricola produttiva è suddivisa nelle sottozone E2 ed E3.

16.2.1 SOTTOZONE E2

Sono consentiti gli interventi di cui agli art. 3, 4, 6, 7 della L.R. 24/85.

Al fine di salvaguardare "l'integrità" del territorio agricolo, l'edificazione di nuovi edifici è consentita solo in aree contigue a edifici preesistenti, fatto salvo per gli allevamenti zootecnici intensivi che avranno le distanze previste all'art. 17.1.2. con la distanza massima di m. 100 dall'edificio esistente.

Fatto salvo quanto stabilito dal secondo comma dell'art. 6 della L.R. 24/85, per gli annessi rustici la superficie lorda di pavimento non deve essere maggiore al 2.5 % del fondo rustico.

16.2.2 SOTTOZONE E3

nella sottozona E3, sono consentiti gli interventi di cui agli art. 3, 4, 5, 6 e 7 della L.R. 24/85.

Fatto salvo quanto stabilito dal secondo comma dell'art. 6 della L.R. 24/85, per gli annessi rustici la superficie lorda di pavimento non deve essere maggiore al 3 % del fondo rustico.

SOTTOZONE E4 – E4 BIS

16.3.1 SOTTOZONE E4

Le tavole del P.R.G. in scala 1:2000 stabiliscono gli interventi relativi agli art. 4 e 7 e la nuova edificazione se individuata come – lotto libero -.

EDIFICAZIONE

Fatto salvo quanto stabilito per le sottozone E2 ed E3, valgono le seguenti norme:

Caratteri tipologici degli edifici:

L'edificazione deve avvenire:

- nel rispetto dell'ambiente agricolo in coerenza con i caratteri dell'edilizia tradizionale e, in particolare, con i caratteri tipologici e formali degli edifici di interesse Storico, Architettonico, Ambientale.

Sulla base dei seguenti criteri:

- edificio coperto del tetto a falde congiunte sul colmo e manto di copertura realizzato con materiali tradizionali;
 - murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
 - scale disposte all'interno dell'edificio;
 - edificio privo di terrazze o poggianti sporgenti dalle pareti esterne ai piani superiori;
 - rispetto della configurazione del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri morfologici del suolo.

Altezza degli edifici: non deve essere maggiore a m. 7.50, salvo le maggiori altezze per attrezzature agricole speciali, concesse dal Sindaco su parere favorevole della Commissione Edilizia.

Distacco dai confini: Non deve essere minore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m. 5;

Quanto sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione a confine con la parte in aderenza, salvo i diritti precostituiti, non oltre l'altezza dell'edificio contiguo a confine.

Distacco dalle strade: il distacco non deve essere inferiore a m. 10; fanno eccezione gli ampliamenti che potranno essere concessi purché non si sovranzi il fronte stradale.

Distacco dalle piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G.:

- il distacco non deve essere minore a m. 5 ,
 - non sono tenute al rispetto le sopraelevazioni, fermo restando il preesistente distacco minimo da strada e gli ampliamenti che non devono sovranzare il fronte verso gli spazi pubblici.

Distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:

Il distacco non deve essere inferiore a m. 10.

16.3.2 SOTTOZONA E4 BIS

Trattasi di aree caratterizzate da edificabilità continua in fregio alle strade.

Sono di conseguenza aree compromesse dal punto di vista agricolo e nello stesso tempo non

hanno caratteristiche della zona E4, in quanto prive di quegli elementi significativi (servizi, artigianato, beni ambientali, chiesette, ecc) che le caratterizzano.

EDIFICAZIONE

Sono consentiti gli interventi previsti dagli art. 4 della L.R. 24/85.

Caratteri tipologici degli edifici:

L'edificazione deve avvenire:

nel rispetto dell'ambiente agricolo, in coerenza con i caratteri dell'edilizia tradizionale e, in particolare, con i caratteri tipologici e formali degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale; sulla base dei seguenti criteri:
 - edificio coperto da tetto a falde congiunte sul colmo e manto di copertura realizzato con materiali tradizionali;
 - murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale; scale disposte all'interno dell'edificio;
 - edificio privo di terrazze o poggianti sporgenti dalle pareti esterne ai piani superiori;
 - rispetto della configurazione del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri morfologici del suolo.

Altezza degli edifici: non deve essere maggiore a m.7.50, salvo le maggiori altezze per attrezzature agricole speciali, concesse dal Sindaco su parere favorevole della Commissione edilizia.

Distacco dai confini: non deve essere minore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m.5,

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione per la parte in aderenza, salvo i diritti precostituiti, non oltre l'altezza dell'edificio contiguo a confine.

Distacco dalle strade: gli ampliamenti che potranno essere concessi, purché non si sovranzi il fronte stradale.

Distacco dalle piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G.:

il distacco non deve essere minore a m. 5.
 Non sono tenute al rispetto le sopraelevazioni fermo restando il preesistente distacco minimo da strada e gli ampliamenti che non devono sovranzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici.

Distacco tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:

- il distacco, limitatamente alla parte sovrapponibile anche con strada o spazio

pubblico interposto, non deve essere inferiore a m. 10;

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può:

- imporre la demolizione di manufatti in contrasto con i caratteri dell'ambiente naturale o agricolo.

C) EDIFICI STORICI, CRITERI DI RIQUALIFICAZIONE

16.4 NORME PER I COMPLESSI EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE ESISTENTI NELLE ZONE AGRICOLE E PER LE RELATIVE AREE DI PERTINENZA

Il P.R.G. definisce l'ambito di tutela degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, comprende gli edifici da tutelare e gli immobili contigui. All'interno dell'ambito valgono le seguenti disposizioni:

Destinazioni d'uso

Oltre alle destinazioni della zona agricola, sono ammissibili le seguenti utilizzazioni:

per edifici con grado di tutele 1: residenze, pubblici esercizi, negozi, artigianato di servizio e artistico, attività culturali, sociali e ricreative;
per edifici con grado di tutele 2 – 3: n. 2 residenze, con volumetria complessiva non superiore a mc. 1200, artigianato di servizio e artistico, attività culturali, sociali e ricreative.

Disciplina degli interventi

Gli edifici sono individuati nella planimetria del P.R.G. e classificati in base a loro valore culturale che viene espresso mediante i seguenti "gradi di tutela":

Edifici con grado di tutela "1".

Edifici di rilevante valore storico, architettonico, ambientale.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Per le parti di edificio prive di valore culturale, o di recente costruzione, o contrastanti con i valori da tutelare, individuati sulla base di una specifica analisi storica dell'edificio di cui al punto e), sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla loro riqualificazione architettonica e ambientale.

Edifici con grado di tutela "2".

Comprendono edifici di interesse documentario e/o ambientale.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e

risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento possono essere consentiti solo se garantiscono il mantenimento e il recupero degli elementi di valore culturale individuati sulla base di una specifica analisi storica dell'edificio, di cui al punto e), illustrata da rilievi e accertamenti in sito atti a garantire una completa indornazione sulle caratteristiche dell'edificio, nonché sulle tecniche e materiali usati nella costruzione.

Disciplina degli interventi negli edifici contigui agli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, interni all'ambito di tutela

Gli interventi sono quelli consentiti dal P.R.G. per le zone e aree incluse nell'ambito di tutela e devono essere realizzati in modo da non compromettere i valori degli altri edifici di interesse culturale.

Tutela e riqualificazione degli spazi esterni

Può essere prescritta, in sede di Concessione Edilizia, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico e artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

Documentazione richiesta

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché per le demolizioni, ricostruzioni e nuove costruzioni, le domande di autorizzazione, concessione edilizia e le denunce di opere devono essere corredate:

e.1) – dagli elaborati stabiliti nel Regolamento Edilizio;

e.2) – dalla analisi storica comprendente anche i seguenti elaborati:

Per gli edifici lo stato di fatto mediante il rilievo quotato, le destinazioni d'uso, le condizioni statiche ed igieniche, una documentazione sulla tipologia con le informazioni sui materiali e tecnologie usate nella costruzione;

Per gli spazi esterni, lo stato di fatto mediante il rilievo quotato del solo, delle alberature, con specificazione della specie, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni ed ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.

16.5 (stralciato)

16.6 CRITERI PER LA TUTELA E LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE AGRICOLO

Può essere prescritta, in sede di Concessione Edilizia, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare

e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

- Conseguentemente all'approvazione della variante allo strumento urbanistico n. 6 sono state introdotte le seguenti disposizioni:

- Le progettazioni definitive (relative al recupero degli annessi rustici in senso residenziale) dovranno provvedere il riordino dell'area di pertinenza eliminando eventuali superfetazioni e baracche

- E' vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nel lotto di riferimento pertanto al rilascio della concessione dovrà essere sottoscritto adeguato atto di vincolo.⁶

Art. 17 – AREE DI RISPETTO

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano obbligatoriamente all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili previste dallo strumento urbanistico generale già dotato delle opere di urbanizzazione.

Distanza minima dalla strada: è fissata nella misura minima indicata nel D.M.LL.PP. 01.04.68 n. 1404;

Distanza minima dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi, canali arginati e canali navigabili: ml. 50.00;

Distanza dai rimanenti corsi d'acqua pubblici: ml.10.00.

Art. 18 – ZONE SIGNIFICATIVE

Le tavole 1:2000 di progetto di P.R.G. indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia, gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture e attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi, negli articoli specifici, e nel repertorio allegato.

Art. 19 – GENERALITA' DEGLI INTERVENTI

Perimetro zona omogenea: ogni zona omogenea è perimetrata da linea continua che definisce anche limiti degli interventi e la capacità e quantità della zona stessa.

Denominazione zona: ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla L.R. n. 61/85 o secondo necessari affinamenti delle stesse.

Riferimento cartiglio specifico: per ogni nucleo significativo, le singole zone e sottozone fanno

riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il repertorio normativo specifico della singola realtà, esistente e proposta.

Lotti ineditati: a questo simbolo corrispondono interventi edificatori su lotti precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria o di elementare allacciamento; indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, a questa indicazione corrisponde una volumetria predeterminata per i lotti di tipo "A" di mc. 800, di tipo "B" di mc.1200, e nella zona C1/10 di tipo "B*" di mc 400 con un minimo di mc 250, con la prescrizione dell'adiacenza al manufatto residenziale esistente.⁷

Aree per l'istruzione: a tali aree corrispondono normative specifiche e destinazioni d'uso del corrispondente repertorio. Volumetrie e superfici coperte secondo normative vigenti, necessità effettive delle attrezzature, rapporti con le aree limitrofe.

Aree per le attrezzature di interesse comune: : a tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso (pubbliche o private) del corrispondente repertorio. Il medesimo repertorio fissa i parametri edificatori massimi per ogni attrezzatura, stabilendo adeguate possibilità secondo il tipo di costruzione e l'ambito di inserimento.

Aree pubbliche a parco gioco e sport: a tali aree corrispondono normative specifiche e destinazioni d'uso del corrispondente repertorio.

Aree per parcheggi: ferma restando la dimensione, la forma di tali aree potrà essere definita in sede esecutiva, anche conseguentemente agli edifici circostanti. Le quantità non espresse dal P.R.G. saranno reperite, all'interno delle altre zone omogenee secondo le disposizioni legislative vigenti, anche attraverso vincolo di destinazione, fino al 40% delle superfici necessarie. È ammesso il reperimento su più piani.

Aree private e attrezzate per il tempo libero: le aree private e attrezzate per il tempo libero sono destinate alle attrezzature sportive da convenzionarsi con il Comune. In dette aree è consentita la costruzione di edifici ed impianti per lo sport ed il tempo libero ed i servizi ad essi relativi, nonché le reti idriche, fognanti, canalizzazioni irrigue ed eventuali condutture energetiche, con esclusione di ogni altro tipo di destinazione. Le delimitazioni segnate nelle

⁷ Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 25 del 28/05/1999 ai sensi dell'art. 50 comma della legge regionale 61/85

Approvato dal Dirigente della Direzione Generale per l'Urbanistica e i BB.AA: in data 08,09,1999 prot. 4878/30152

⁶ Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 08 del 12.03.1999 ai sensi dell'art. 50 Approvato dalla Giunta Regionale Veneta nella seduta del 11.04.2000 con deliberazione n. 1606

tavole di Piano Regolatore Generale possono essere precisate in sede esecutiva, senza alterare le qualità minime ed i principi informativi del Piano Regolatore Generale. La superficie coperta degli edifici non deve superare 1/7 (un settimo) della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale. A tal prescrizione non sono tenuti i manufatti per la copertura stagionale degli impianti, salvo il distacco minimo dai confini di ml.5.00. Le attrezzature devono avere a disposizione aree per parcheggi dimensionate in rapporto al tipo degli impianti ed alla presunta affluenza degli utenti. Le aree non interessate dalle attrezzature sportive dovranno essere sistemate a parco o giardino con piantumazioni di essenze tipiche del luogo. Fasce o zone di rispetto e tutela: tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in funzione di tracciati archeologici, riferimenti storici, valori ambientali, o in presunzione di opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente. Nelle tavole di P.R.G. esse sono state così distinte:

Aree con vincolo monumentale: in tali aree non è consentita alcuna edificazione; gli interventi sugli edifici esistenti saranno ammessi solo dopo il parere favorevole della competente Soprintendenza.

Aree con vincolo ambientale- paesaggistico: in tali aree gli interventi ammissibili dovranno ottenere preventivamente il parere degli Organi competenti in materia;

Aree con vincolo corsi d'acqua: in tali aree gli interventi ammissibili dovranno ottenere preventivamente il parere degli Organi competenti in materia.

Aree di servizio stradale. Aree per la realizzazione di nuove strade o corsie di servizi, ampliamento di quelle esistenti, manufatti si attraversamento e innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili. In queste aree possono essere costruiti, a titolo precario, impianti al servizio della circolazione veicolare. In generale si rammentano i disposti del nuovo codice della strada, che vale su tutto il territorio.

Aree di rispetto cimiteriali: aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia. Sono vietate le nuove costruzioni e ricostruzioni, salvo le opere relative ai cimiteri, parcheggi, nonché le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono ammesse tutte le colture arboree tipiche dell'ambiente naturale e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi.

Aree di rispetto fluviale: aree per la realizzazione delle opere attinenti al regime delle opere attinenti al regime idraulico, alla derivazione dell'acqua, agli impianti di

depurazione, ecc., nonché alle opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua.

Cave vincolo tecnologico: aree agricole regolamentata per l'escavazione da apposita legislazione; per le cave dismesse, in genere dovrà essere disposto un piano specifico per il recupero naturalistico- ambientale dei siti da recuperare su iniziativa comunale con apposito strumento. (comma ripristinato con la sentenza del TAR 272/95 del 20/10/1994)

(stralciato)

Limite del centro storico: In questo ambito l'attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei contenuti storico artistici presenti nel sito.

Art.20 – MODI DI INTERVENTO

I modi per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. risultano i seguenti:

a) Intervento diretto: in tutti i casi nei quali l'area: sia dotata di opere di urbanizzazione; non sia sottoposta a prescrizione di strumento attuativo pubblico; non esistano deroghe ad altezze e distanze previste dalle norme generali di zona.

b) Strumento urbanistico attuativo obbligatorio: indipendentemente dalla qualità e quantità di opere di urbanizzazione e del tipo di strumento da adottarsi, che potrà essere prescelto in tempi successivi all'adozione del P.R.G., in tali zone gli interventi edilizi dovranno essere preceduti da progettazione urbanistica estesa al comparto indicato; nel caso in cui non fosse possibile, o opportuno, procedere con intervento urbanistico sull'intera area, le parti non pianificate dovranno ugualmente (anche se indicativamente) essere considerate ai fini della progettazione stessa. anche in riferimento a quanto previsto dall'art. 81 del Regolamento Edilizio, porticati, portici, gallerie, pedonali, purchè vincolati ad uso pubblico, nelle ZTO A, C e D, non concorrono alla determinazione del volume ammissibile¹²

c) Piano Particolareggiato: questo strumento di iniziativa pubblica dovrà contenere tutti gli elaborati e le analisi prescritti nella L.R. n. 61/85 e nell'allegato regolamento.

d) Piano per l'edilizia economica e popolare: questo strumento verrà redatto ai sensi della Legge n. 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni.

e) Piano per insediamenti produttivi. Questo strumento attuativo di iniziativa pubblica redatto ai sensi della Legge n. 865/1971, potrà applicarsi a tutte le aree produttive elencate nel presente P.R.G.

¹² variazione Adottata con atto di Consiglio Comunale n. 011 del 11/02/2000 ai sensi dell'art. 50 comma 4 della legge regionale 61/85

f) Piani di recupero di iniziativa pubblica: Nelle zone dichiarate degradate di cui all'art. 27 della legge n.457/1978, questo strumento consentirà il recupero totale o parziale delle volumetrie esistenti, come indicate nei grafici e nel repertorio di P.R.G. , consentendo anche eventuali integrazioni tecnico – volumetriche, necessarie alla trasformazione e all'inserimento di aree ed edifici nel contesto urbano limitrofo. Sono sempre consentiti i cambi di destinazione ammessi dal P.R.G. e le ricostruzioni delle parti crollate o demolite (nelle qualità con certezza documentabili) anche con forme e funzioni diverse dalle precedenti.

Il piano di recupero dovrà essere esteso ad almeno una unità minima di intervento, e per queste quote dovrà essere convenzionato nelle modalità e nei tempi di attuazione oltreché nelle cessioni di standard o delle corrispondenti quote monetizzate. La progettazione urbanistica dovrà altresì, riguardare pure se indicativamente, l'intero comparto definito dal P.R.G. specificando gli elementi che dovranno essere tenuti a base delle future progettazioni (allineamenti, materiali, spazi pubblici, distanze, disegno urbano, ecc.). Qualora nel repertorio di P.R.G. le volumetrie risultassero difformi da quelle rilevate o applicabili allo stato di fatto reale, saranno da applicare le qualità esprimibili secondo del le modalità di cui al successivo art.24.

g) Piano di recupero di iniziativa privata: Modalità e prescrizioni come per i piani di iniziativa pubblica. Il P. di R. privato dovrà esser esteso alla sola unità minima di proprietà, ferma restando la proposta di soluzione progettuale per l'intera zona di degrado.

h) Piano di lottizzazione: Il piano di lottizzazione svilupperà le qualità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.G. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona e sottozona. Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, ecc.) con la possibilità di variare, previa analisi delle zone limitrofe e delle preesistenze, gli elementi di previsione di P.R.G., ferme restando le capacità globali (volumetriche o di superficie) espresse dal P.R.G. stesso.

Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire identità e omogeneità alla zona stessa.

La viabilità di lottizzazione convenzionabile o scomputabile dagli oneri dovrà riguardare le sole strade di interesse pubblico; le altre

viabilità, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruttori.

I verdi primari (di cui all'art.26 della L.R. n. 61/85) interni alla lottizzazione, qualora non raggiungessero i mq. 1000 di superficie, verranno monetizzati come previsto dalla legislazione regionale.

Piano di lottizzazione con previsioni planivolumetriche: dovrà contenere tutti gli elaborati e le analisi prescritte per i piani particolareggiati della L.R. 61/85 e nell'allegato regolamento.

l) Progettazione unitaria: indipendentemente dal tipo di intervento, diretto o indiretto, nelle aree delimitate dal perimetro di progettazione unitaria, nelle aree delimitate dal perimetro di progettazione unitaria, i progetti urbanistici ed edilizi svilupperanno proposte per l'intero perimetro indicato dal P.R.G.; le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi.

Le previsioni non assoggettate, o assoggettabili, alle procedure di autorizzazione, convenzione, concessione della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio – urbanistiche e , quindi, elementi di guida per la definizione di un complessivo disegno urbano e architettonico.

m) Individuazione delle modalità: le modalità di intervento sopracitate, la dimensione minima dell'intervento stesso, l'eventuale definizione delle opere da eseguire dall'Amministrazione, le quote di servizi da inserire nei piani attuativi o nei progetti planivolumetrici verranno definite in sede di ambiti di intervento, tenuto conto dei programmi pubblici e dell'economia di gestione delle opere da eseguirsi.

Negli interventi per i quali il P.R.G. non prescrive lo strumento attuativo, l'esecuzione diretta dovrà pure prevedere la contemporaneità delle opere edilizie e delle infrastrutture interne (private) e/o delle infrastrutture di uso pubblico nonché la cessione delle aree pertinenti a servizi.

Art.21 – CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI

Nell'applicazione delle norme generali di zone o di sottozona, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole in scala 1:2000, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

Allineamenti: prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate delle preesistenze o dei grafici di progetto;

Fronte commerciale con portici: prescrizioni di definire elementi coperti di uso pubblico

(portici, gallerie, pensiline, ecc.), da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe.

Passaggi coperti: elementi pubblici, di uso pubblico o privato, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.

Limite massime sedime: limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti.

Coni visuali significativi: prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni secondo le prescrizioni dell'Autorità comunale.

Percorsi pedonali e ciclabili: tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.

Alberature o filari alberi alto fusto: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.

Piazze pedonali: tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e corti dovranno essere pavimentati, alberati e attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1:2000 ferme restando le quantità di P.R.G.; in caso di progettazione o disposizioni comunali, una quota non maggiore al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.

Viabilità di progetto: indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali.

Allineamenti servizi commerciali: su tale fronte dovranno essere accorpati e allineati gli elementi direzionali, espositivi, residenziali, commerciali, delle zone produttive, secondo le indicazioni planivolumetriche che verranno fornite dall'Amministrazione attraverso specifico piano guida. Le volumetrie e le superfici necessarie ad adeguare gli edifici

esistenti alle prescrizioni di allineamento potranno risultare in eccedenza ai parametri di zona.

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali e piazze pedonali di cui ai punti b), c), f), h), del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la modalità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n.384 del 27/04/1978.

Art.22 – TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli elementi espressi nei grafici 1:2000 sono indicativi per forme, dimensione e ubicazione. Dovranno, in ogni caso, essere mantenute nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, ed essere codificate nello strumento urbanistico attuativo.

Conseguente all'antica: il tipo edilizio e le soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti piano – altimetrici e per la prosecuzione degli elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte da P.R.G. in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta. Altezza da determinarsi in funzione di quelle degli edifici esistenti e planimetrie massime entro i limiti grafici di P.R.G.. Volumetrie da quantificarsi come risultato dei parametri precedenti.

Isolata o unifamiliare: tipi edilizi per i quali verranno applicate le norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in bifamiliari o a schiera delle volumetrie risultanti, per un massimo di 4 unità continue.

Bifamiliari: tipi edilizi con parti verticali e/o orizzontali comuni: applicazione delle norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo, sono sempre ammessi gli accorpamenti in schiere delle volumetrie risultanti, con un massimo di 6 unità continue.

Schiera: tipi edilizi da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); è ammessa l'interruzione (minimo ml.2.009 tra parti con pareti cieche e con minimo 4 unità; applicazione degli indici di zona o le prescrizioni di strumento attuativo.

In linea, a cortina, a corte: edifici continui, con numero di piani prescritto in sottozona, o nello strumento attuativo. Caratterizzati da elementi di connessione fisica tra le parti del complesso.

Edificazione con intervento preventivo: secondo gli allineamenti, spessori massimi di ml. 12.00, altezza dei piani fuori terra (emergenti dalla strada più alta) come indicato in repertorio.

A blocco: tipi edilizi risultanti dall'applicazione degli indici di zona e sottozona, costituenti complessi prevalentemente polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie. Altezze minime: pari a 3 piani emergenti dalla strada, a maggior quota altimetrica. Distanza dalla strada. Secondo P.R.G.. Distanze minime dai confini: ml. 5.00 o a confine.

Interventi coordinati: tutti gli edifici connessi tra loro nel simbolo corrispondente, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettati unitariamente, anche se eseguibili in tempi diversi. Gli elementi di coordinamento potranno risultare sia da fattori planivolumetrici che da elementi di disegno urbano, che da elementi formali.

Art.23 – REPERTORIO NORMATIVO

Le presenti norme sono integrate da uno specifico repertorio normativo di cui all'elaborato 13.3, suddiviso per sottozona e riportante i parametri per l'edificazione e le dimensioni di massima ricavate dalle analisi dello stato di fatto e dalle tavole di progetto. Nelle zone residenziali (C2) o produttive di nuova formazione, le dimensioni espresse dai repertori (volumi di progetto e/o superficie coperta) sono, invece, le massime consentite.

Art.24 – P. DI L. VIGENTI E/O CONVENZIONATI

Gli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del vigente P.R.G., conservano la loro validità per 10 anni a partire dalla data di stipula.

Gli interventi devono rispettare la disciplina generale di P.R.G. stabilita dall'atto di approvazione, e più precisamente:

a) P. di L. Agro industriale D 4/1
Rapporto di copertura ½ sup. lotto
Distanza strade ml.10

Distanza dai confini ml.10

Distanza dal corso d'acqua Roggia Rama ml.30
Piano approvato con deliberazione di C.C. n. 5 del 25.01.1980 approvato dalla Commissione Consultiva LL.PP. in data 29.09.1980 con voto n. 5; approvato dal Comprensorio di Piazzola Sul Brenta il 28.11.1980 con deliberazione n.30. Convenzionato.

b) P. di L. Artigianale e a Magazzini D 2/1
Indice di Copertura 50% lotto
Altezza massima ml.12
Distacco tra fabbricati ml.10
Distanza dai confini ml.5

Distanza dalle strade ml.10

Aree da destinare a spazi pubblici strade escluse 10%

Piano approvato con deliberazione di C.C. n. 150 del 31.12.1985 atti CO.RE.CO :n. 3575 (esecutiva) del 18.01.1985 integrata con deliberazione Consigliare n. 99 del 25.06.1985 atti CO.RE.CO :n. 43682 (esecutiva)deliberazione Consiliare n.147 del 23.10.1986 atti CO.RE.CO (esecutiva) e deliberazione Consiliare n.34 del 24.06.1991 atti CO.RE.CO :n. 7808 (esecutiva); approvato dal Comprensorio di Piazzola Sul Brenta con deliberazione n.07 del 09.03.1985. Convenzionato.

c) P. di L. P.E.E.P. C 1/35

Tipologia: edifici isolati o a schiera

Densità fondiaria 1/3 mc./mq.

Indice di copertura 25% max

Superficie fondiaria minima

800 ad angolo 660 altri casi

Altezza massima ml. 10 negozi ml. 8.50 altri

Casi:

Distacco tra fabbricati ml. 10

Distacco dai confini ml.5

Distacco dalle strade ml.10

Lunghezza fronte 22 isolati 50 a schiera

Parcheggi interni > 1 posto macchina

Piano approvato con deliberazione di C.C. n. 75 del 14.10.1977; approvato dalla

Commissione Tecnica Regionale in data

05.05.1978 n. 331 e in data 01.06.1978 n. 244;

approvato dalla Giunta Regionale del Veneto in

data 05.10.1978 con deliberazione n. 4802.

Dalla scadenza dei termini di validità valgono

le disposizioni del P.R.G.

**Art.25 – ATTREZZATURE – SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE
REPERTORIO NORMATIVO.**

N. Rep. (*)	If Mc/mq	Ic %	h. max ml.	DC
AREE PER L'ISTRUZIONE				
3 – scuola elementare	2.00	30	8.50	5.00
4/1 – scuola dell'obbligo (esistente)	2.00	30	8.50	5.00
4/1 – scuola dell'obbligo (progetto)	2.00	30	8.50	5.00
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE				
Istituzioni religiose				
9 – chiesa	Esist.	Esist.	Esist.	Esist.
10 – dipendenze religiose	Esist.	Esist.	Esist.	Esist.
11 – scuola materna	1.50	30	8.50	5.00
Istituzioni socio – culturali				
15 – biblioteca				
16 – centro culturale	5.00	60	Esist.	Esist.
17 – centro sociale				
18 – sale riunione mostre				
N. Rep. (*)	If Mc/mq	Ic %	h. max ml.	DC
23 – sala manifestazioni	Esist.	Esist.	Esist.	Esist.
Servizi amministrativi				
37 – municipi	Esist.	Esist.	Esist.	Esist.
38 – delegazione comunale				
39 – uffici pubblici in genere	2.50	40	9.50	5.00
40 – banche				
52 – ufficio postale				
43 – carabinieri	2.50	30	9.50	5.00
Servizi tecnologici				
67 – impianto depurazione	-	-	-	10.00
AREE ATTREZZATE A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT				
82 – area gioco bambini	-	-	-	-
84 – impianti sportivi di base	0.10	0.10	-	5.00
85 – impianti sportivi agonistici	0.10	0.10	-	5.00
86 – parco	-	-	-	-
88 – campi da tennis	-	-	-	-
91 – percorso vita attrezzato	-	-	-	-
92 – verde di arredo urbano	-	-	-	-
93 – campo hockey su prato	-	-	-	-
94 – campo da calcio	-	-	-	-
AREE PER PARCHEGGI				
95 – AREA PARCHEGGIO	-	-	-	-

N.B. Nei casi in cui i parametri progettuali non sono espressamente indicati potranno essere realizzati volumi secondo necessità, purché non in contrasto con le preesistenze limitrofe.