

# COMUNE di MONSELICE



## NORME DI ATTUAZIONE P.R.G. 2009

**Modifiche regionali ai sensi Art. 45 L.R. 61/85 – D.G.R.V. n°3247/2007**

**Modifiche regionali ai sensi Art. 46 L.R. 61/85 – D.G.R.V. n°47/2009**

**Presca d'atto con D.C.C. n° 23 del 21/4/2009**

**Var. Art. 32 con D.C.C. n° 10 del 10/5/2009**

## ELENCO ARTICOLI

<b>Art. 01</b> – PRESCRIZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G. PER LE AREE RESIDENZIALI E RICHIAMO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE	pag. 04
<b>Art. 02</b> – DEFINIZIONI	pag. 04
<b>Art. 03</b> – MODI DI INTERVENTO	pag. 04
<b>Art. 04</b> – CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	pag. 06
<b>Art. 05</b> – QUANTITA' MINIMA DI AREA PER SERVIZI DA PREVEDERE NEGLI S.U.A.	pag. 08
<b>Art. 06</b> – AREE A PARCHEGGI PRIVATI	pag. 09
<b>Art. 07</b> – NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE	pag. 09
<b>Art. 08</b> – EDIFICI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE	pag. 09
<b>Art. 09</b> – DISTACCHI TRA FABBRICATI E DALLE STRADE	pag. 10
<b>Art. 10</b> – DISTANZE DAI CONFINI	pag. 11
<b>Art. 11</b> – DISTANZE DAI CIMITERI	pag. 12
<b>Art. 12</b> – DISTANZE DAI FABBRICATI DA PARTICOLARI MANUFATTI	pag. 12
<b>Art. 13</b> – EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZA INFERIORE	pag. 13
<b>Art. 14</b> – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO	pag. 14
<b>Art. 15</b> – DESTINAZIONI D'USO	pag. 16
<b>Art. 16</b> – CONDONI EDILIZI	pag. 20
<b>Art. 17</b> – ZONA A – CENTRO STORICO	pag. 20
<b>Art. 18</b> – ZONA A – L.R. 80/80	pag. 20
<b>Art. 19</b> – ZONA A2 – RESIDENZIALE E MISTA DI MONTERICCO	pag. 21
<b>Art. 20</b> – ZONA B – RESIDENZIALE	pag. 21
<b>Art. 21</b> – ZONA C1 – RESIDENZIALE	pag. 21
<b>Art. 22</b> – ZONA C1/E – RESIDENZIALE	pag. 22
<b>Art. 23</b> – ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTERNA ESTENSIVA - (C2)	pag. 23
<b>Art. 24</b> – AREA DI INTERESSE GENERALE CON DESTINAZIONE SPECIALE	pag. 25
<b>Art. 25</b> – ZONA TERROTORIALE OMOGENEA PEREQUATA	pag. 25
<b>Art. 26</b> – ZONA D1 – COMMERCIALE	pag. 28

<b>Art. 27</b> – ZONA D2 – COMMERCIALE ED ARTIGIANALE	pag. 29
<b>Art. 28</b> – ZONA D3/n – TERZIARIO – ALBERGHIERO	pag. 30
<b>Art. 29</b> – ZONA D3 – D4 – INDUSTRIALE	pag. 31
<b>Art. 30</b> – AREA VPR - VERDE PRIVATO	pag. 33
<b>Art. 31</b> – ZONA RP - RICONVERSIONE PAESISTICA	pag. 33
<b>Art. 32</b> – AREE I.C. PER EDIFICI DI INTERESSE COMUNE	pag. 33
<b>Art. 33</b> – ZONE I – F1 PER L'EDILIZIA SCOLASTICA ED ASILI – AREE PER LE ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE DELL'OBBLIGO	pag. 35
<b>Art. 34</b> – AREE VP PER SPAZI DI USO PUBBLICO – ZONE A PARCO – SPAZI ATTREZZATI PER IL GIOCO E LO SPORT	pag. 35
<b>Art. 35</b> – ZONE F4 – ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE	pag. 38
<b>Art. 36</b> – AREE FR – DI RISPETTO CON VINCOLI SPECIALI	pag. 38
<b>Art. 37</b> – AREE P – VIABILITA' PRINCIPALE E PER SPAZI A PARCHEGGIO	pag. 39
<b>Art. 38</b> – AREE SSC – IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI	pag. 40
<b>Art. 39</b> – ZONA PER IMPIANTI TECNOLOGICI	pag. 41
<b>Art. 40</b> – AREE IGS - DI INTERESSE GENERALE	pag. 41
<b>Art. 41</b> – AREA PER IMPIANTI FERROVIARI	pag. 42
<b>Art. 42</b> – VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	pag. 42
<b>Art. 43</b> – MODIFICHE DELLE CATEGORIE DI SERVIZI	pag. 43

## **Art. 1 – PRESCRIZIONI DELLA VARIANTE AL PRG PER LE AREE RESIDENZIALI E RICHIAMO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE**

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

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.

Relativamente alla zona agricola valgono le disposizioni indicate nelle L.R. n°11/2004 e n°18/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

Va in ogni caso osservata la normativa sulle indagini geologiche e geotecniche preventive riferite ad ogni intervento di nuova edificazione di cui al D.M. 11.3.1988 e circolare Regionale n°9/2000.

## **Art. 2 - DEFINIZIONI**

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ampliamenti, sopraelevazioni e trasformazioni d'uso, si devono osservare, oltre alle disposizioni statali e regionali vigenti, le norme e le prescrizioni relative alle singole zone nelle quali e' diviso l'intero territorio comunale.

Il Dirigente, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, nel rispetto della vigente legislazione urbanistica, solo per gli edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e purché non comportino la modifica delle destinazioni di zona, può rilasciare Permesso di Costruire in deroga alle norme della presente raccolta nei limiti di m 18,00 in altezza massima e di 5 mc/mq come indice fondiario massimo, nel rispetto dell'art.80 della L.R.61/85 e dell'art.14 D.P.R. 380/2001.

## **Art. 3 – MODI DI INTERVENTO**

Le aree in cui l'edificazione e' subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di edilizia economica popolare, piano per insediamenti produttivi ecc.) sono quelle indicate nelle tavole di P.R.G. e nel Repertorio Normativo. Per i P.U.A. approvati alla data di adozione della presente variante continua ad applicarsi quanto previsto dagli strumenti attuativi fino alla decadenza; sono ammesse in ogni caso le varianti di adeguamento degli stessi alle previsioni di P.R.G.:

In tutti gli altri casi il Permesso di Costruire e' comunque subordinato all'esistenza delle principali opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune delle stesse (legge 17.8.42 n. 1150 art. 10).

In generale per ogni edificio esistente nel territorio comunale sono sempre e comunque consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di restauro e consolidamento statico e gli adeguamenti igienico sanitari, salvo diverse previsioni di P.R.G., di legge, o altri vincoli puntuali e/o generali.

Tutti gli altri tipi di intervento sono diversamente normati in funzione della zona.

Nel caso che gli spazi a verde attrezzato, compresi nelle opere di urbanizzazione primaria (legge 29.9.64 n.847 art. 4 - lettera g) precisati nel P.R.G. come zona per spazi di uso pubblico attrezzati a parco per il gioco e lo sport, non risultino inclusi nell'area che si intende lottizzare, o siano inclusi solo in parte, i proprietari - o il proprietario - dell'area da lottizzare, dovranno garantire la disponibilità di tali spazi da cedere gratuitamente al Comune all'atto della lottizzazione.

Tali spazi dovranno essere proporzionati all'area da lottizzare; essi potranno essere eventualmente reperiti anche in località non attigua, purché compresa nella più vicina zona per spazi di uso pubblico attrezzati a parco per il gioco e lo sport, prevista dal P.R.G. il tutto nei limiti stabiliti dalla L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Negli I.E.D. si applicano i parametri urbanistici previsti nel Repertorio Normativo e/o nell'art. di appartenenza dell'area d'intervento. Tali parametri si applicano alle sole aree d'intervento diretto; nel caso di lotti liberi derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione della presente variante, nell'applicazione dei parametri di edificabilità si dovrà tenere conto dei titoli abilitativi già rilasciati, risultando utilizzabile in tal caso solo l'eventuale potenzialità edificatoria residua, conformemente a quanto stabilito dall'art.4 del R.E.C..

Rispetto alle previsioni del P.R.G., i P.U.A. possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizioni di zona, conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche previste dal P.R.G., nel rispetto del punto 2 e successivi dell'art. 11 della L.R. 61/85 e successive modifiche. Va altresì precisato che le indicazioni progettuali contenute nelle tavole del P.R.G. sono indicative.

Nelle aree in cui il P.R.G. prevede l'esecuzione di un P.P., decorso il periodo di 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G. il vincolo di P.P. decade, ai sensi dell'art. 2 della 1187/1968. Tali aree e/o zone potranno essere attuate anche con strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata.

Le aree e zone in cui è possibile intervenire con P.R. sono dichiarate "aree degradate" dal presente P.R.G., ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978.

E' sempre fatta salva la reiterazione del vincolo, da effettuarsi nei modi consentiti dalla Legge 21/98.

Le procedure di formazione, efficacia e varianti degli strumenti urbanistici attuativi sono quelle previste dagli artt. 20 e 21 della L.R. 11/2004.

Nella formazione dei P.U.A. è consentita la compensazione dei volumi, consentendo indici di edificabilità diversi all'interno di uno stesso strumento fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) L'indice di edificabilità territoriale non dovrà superare quello massimo consentito nella zona interessata; se il piano interessa gruppi di aree con indice diverso, l'indice da assumere sarà ricavato dalla media ponderata degli indici competenti le singole zone.
- b) L'altezza dei fabbricati non dovrà superare in ogni caso quella stabilita dalla zona di appartenenza.
- c) La distanza dai confini, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto e comunque non inferiore a quella stabilita dalla zona di appartenenza.

- d) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone. Qualora si intenda avvalersi di quanto previsto dal presente punto, prima del rilascio della concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere prodotto l'atto registrato e trascritto su quanto concordato per la localizzazione e la quantità dei volumi costruibili.
- e) Nei P.U.A. di previsione, ad esclusione delle Zone Perequate, è possibile prevedere con apposita convenzione che la gestione delle aree per pubblici servizi sia a carico dei privati, come pure la gestione degli eventuali impianti tecnologici.
- f) In tutte le zone di tipo "PER" o di tipo "PDR" le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.R.G. potranno essere meglio precisate in sede di predisposizione dello strumento urbanistico attuativo; le eventuali modeste rettifiche che dovessero rendersi necessarie per la definizione progettuale degli interventi dovranno essere motivate sulla base di una adeguata e puntuale analisi dello stato di fatto; il verde e gli spazi pubblici non dovranno, in ogni caso, assumere carattere di marginalità né configurarsi come spazi di risulta rispetto all'edificato, ma piuttosto costituire spazi significativi e fruibili, possibilmente in rapporto di continuità con gli altri spazi pubblici presenti o previsti nelle aree contigue.

Sono fatte salve eventuali diverse disposizioni dettate per le singole zone ed aree nel Repertorio Normativo.

Sono sempre ammessi distacchi diversi da quelli indicati nelle singole zone e/o aree nel caso di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.I. 1444/68, ferma restando la distanza minima di legge tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, o con strade interposte, posti all'esterno dell'ambito dello strumento urbanistico attuativo; sono fatte salve le eventuali disposizioni più restrittive eventualmente dettate per le singole zone ed aree nel Repertorio Normativo.

Il P.R.G. individua le zone ove l'edificazione è soggetta alla preventiva approvazione di P.U.A..

#### **Art. 4 – CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

1. La composizione urbanistica deve essere razionalmente concepita ed armonicamente inserita nell'ambiente e in caso di preesistenze di valore storico, architettonico, ambientale queste dovranno essere opportunamente riqualficate. Tutte le opere devono essere realizzate senza barriere architettoniche.
2. Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni, comunque la larghezza non deve essere inferiore a m. 7 e la dimensione di una corsia di marcia non deve essere inferiore a m. 3,50; gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo di m. 1,50.

Può essere consentita la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra di inversione di marcia

degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m. 12 per le zone residenziali e m. 20 per le zone commerciali, artigianali e industriali.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; in tal caso l'innesto sullo spazio pubblico può essere chiuso con un cancello.

Le aree per il parcheggio devono essere realizzate in sede propria e devono avere profondità adeguata e comunque non inferiore a m. 5,00 se disposti a pettine e a m. 2,50 se disposti in linea.

Le piste ciclabili devono essere realizzate anch'esse in sede propria e precluse, con opportuni ostacoli, al transito dei mezzi motorizzati e devono essere progettate secondo le indicazioni contenute nell'apposito manuale redatto dalla Giunta Regionale del Veneto.

I percorsi pedonali, diversi da quelli dei marciapiedi posti lungo le strade, devono avere una larghezza non inferiore a m. 1,50 ed essere realizzati con materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli e di facile manutenzione.

3. Le aree da destinare a servizi pubblici come il "verde" e i "parcheggi" devono essere localizzate, preferibilmente, in ambiti dove sono già presenti o previsti spazi per analoghe funzioni.
4. Nelle generalità della progettazione degli spazi scoperti si deve tener conto dei seguenti indirizzi:
  - a) Gli incroci stradali sono da sistemare in modo che sia garantita sia la sicurezza veicolare che quella dei pedoni;
  - b) le pavimentazioni degli spazi destinati alla circolazione veicolare devono essere distinte da quelle riservate alla sosta (parcheggi), anche a mezzo di opportuna segnaletica. Gli spazi a parcheggio devono essere realizzati utilizzando preferibilmente materiali e soluzioni tecniche che assicurino la permeabilità delle superfici al fine di evitare ristagni d'acqua.
  - c) Una idonea quantità di spazi a parcheggio dovrà essere riservata per le persone disabili.
  - d) Lungo i percorsi dovranno essere disposte alberature, e barriere di verde, ove possibile, tenendo conto della loro funzione che potrà essere a difesa del traffico a difesa dell'ambiente (rumori, inquinamento gas, vento, particolari sistemazioni paesistiche - culturali ecc.).
  - e) Nelle aree a parcheggi la superficie di sosta non deve essere inferiore al 50% della superficie totale.
  - f) Particolare cura dovrà essere riservata per le piazze e i luoghi d'incontro all'aperto distinguendone le loro funzioni.
  - g) Le aree di sosta per le persone devono essere attrezzate in modo da favorirne l'incontro, prevedendo quindi la sistemazione di una o più panchine nel medesimo luogo.
  - h) Le aree a verde pubblico, ove si ravveda il caso, possono essere sistemate con attrezzature per il gioco dei bambini, fontanelle, idranti, ma nel contempo possono contenere anche spazi per il gioco degli anziani, ad esempio le bocce o altri giochi da svolgersi in strutture preordinate.Nella progettazione delle aree a verde pubblico si dovranno valutare, oltre a quanto sopra, anche le funzioni:

- ecologiche;
  - paesistiche;
  - climatiche;
  - psicologiche;
  - ricreative.
- i) Le reti tecnologiche dovranno evitare, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree per servizi.
- j) Le cabine di trasformazione elettrica è preferibile che siano realizzate in ambiti di volumi già edificati, se isolate, con una localizzazione che consenta un facile mascheramento con l'ambiente circostante.
- k) Con riferimento alla L.R. 22/97 notevole dovrà essere la cura della progettazione delle fonti luminose, facendo sì che queste contribuiscano alla valorizzazione delle immagini architettoniche nelle ore buie e dare sicurezza a chi usufruisce dei luoghi riservati ai percorsi e ai servizi.
- Ciò potrà avvenire con forme, altezze ed intensità di luce diversa.

**Art. 5 – QUANTITA' MINIMA DI AREA A SERVIZI DA PREVEDERE NEGLI STRUMENTI ATTUATIVI**

Negli strumenti urbanistici attuativi, vanno previsti all'interno degli ambiti territoriali degli stessi aree a servizi nelle quantità minime di seguito indicate, ad eccezione dei PDR per i quali, relativamente alla ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, si applica quanto prescritto dall'art.25 comma 4°, della L.R.61/85 (mantenimento delle superfici libere esistenti) con possibilità di monetizzazione nel caso non sia possibile recuperare ulteriori aree:

A - per insediamenti di carattere residenziale:

**URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

- mq. 3,50/abitante insediabile (mq. 5,00 nelle zone B, C1 e C2) da destinare a parcheggio, fatto salvo quanto previsto per le aree perequate;
- mq. 5,00/abitante insediabile da destinare a verde, fatto salvo quanto previsto per le aree perequate.

Oltre alle succitate quantità di aree per servizi, nelle nuove zone residenziali di espansione, dovranno essere reperite aree da destinare a parco, gioco e sport per mq. 3,00/abitante insediabile. Queste ulteriori quantità di aree a servizi devono essere realizzate solamente se all'interno dello strumento attuativo sono reperibili con superfici minime di 1.000 mq..

Nel caso che dette aree non siano reperibili, perché non raggiungono i parametri succitati, gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati, in modo che il Comune possa individuare e realizzare spazi pubblici destinati a parco, gioco e sport, tra quelli previsti dal P.R.G.

## **URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Secondo quanto previsto dal P.R.G. e dalla L.R. 61/85.

Per il dimensionamento delle succitate aree va assunto il parametro di 150 mc/ab insediabili.

B - per insediamenti di carattere produttivo, commerciale, direzionale, turistico:

- Secondo disposizioni di Legge.

### **Art. 6 – AREE A PARCHEGGI PRIVATI**

1. All'interno del lotto di pertinenza di nuovi edifici residenziali e/o commerciali - direzionali ed assimilabili dovranno essere ricavati parcheggi in ragione di mq. 1/mc.10 di volume da edificare; per gli edifici commerciali ed assimilabili dovranno inoltre essere garantite le dotazioni minime previste dalla L.R. n°15/2004.
2. I cambi di destinazione d'uso da produttivo ad altra destinazione comportano il reperimento di quanto previsto dal comma precedente.
3. Per ogni nuovo alloggio dovranno essere realizzati spazi a parcheggi in ragione di 1mq./10mc. di edificato.
4. Nelle aree a parcheggio almeno il 50% della superficie deve essere riservato alla sosta.

### **Art. 7 – NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE**

Per gli edifici esistenti in tutto il territorio comunale sono sempre consentiti gli interventi di recupero di cui all'art.3, comma 1, lett. a, b, c, d del D.P.R. 380/2001, fatte salve diverse prescrizioni/limitazioni dettate dalle norme di zona, da leggi o da vincoli/gradì di protezione puntuali.

Sono inoltre consentiti ampliamenti "una tantum " del 20% degli edifici unifamiliari o assimilabili esistenti, nella misura massima di 150 mc a condizione che l'ampliamento non sopravanzi verso strada nel rispetto dell'allineamento del fabbricato esistente, e fatte comunque salve le disposizioni più restrittive eventualmente dettate per le singole zone ed aree dalle presenti norme o dalle Leggi statali e Regionali vigenti.

### **Art. 8 – EDIFICI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE**

Nelle tavole di P.R.G. sono individuati e contrassegnati con il numero di riferimento della scheda "B", le corti, i nuclei rurali e gli edifici costituenti beni ambientali e culturali del territorio comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985 e dell'art. 28 della L.R. 61/1985.

Tali edifici sono sottoposti a differenti gradi di tutela, in relazione al pregio ambientale e formale e all'interesse storico degli stessi.

Gli interventi ammessi sono indicati nel “Repertorio Normativo – edifici e manufatti di valore architettonico-ambientale (art.28 L.R. 61/85) schede A d’intervento” e le indicazioni progettuali prevalgono sia sulla generalità delle Norme, che sul R.E.; essi inoltre dovranno seguire gli indirizzi e le direttive del “Quaderno Tecnico”.

In assenza di schedatura puntuale così come definita nel punto 5 della D.R.V.G. n°3247/07 saranno possibili solo gli interventi consentiti dalla categoria di intervento più bassa (cioè di maggiore tutela) riportata in ciascuna scheda, e saranno in ogni caso esclusi ampliamenti, ricomposizioni, demolizioni/ricostruzioni e nuove costruzioni, nonché cambi d’uso verso destinazioni non residenziali e/o agricole, o verso destinazioni residenziali per volumi complessivamente superiori a 1200 mc compreso l’esistente.

I dati planivolumetrici contenuti nelle schede “A” di progetto sono da ritenersi indicativi; i dati reali saranno quelli derivanti dal rilievo dello stato di fatto e per i soli edifici censiti dalla scheda stessa. In caso l’unità minima di intervento non comprenda una singola proprietà, questa potrà essere ulteriormente suddivisa di conseguenza.

Con la presentazione del progetto per il recupero dell’immobile di cui alla scheda “A” dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione dell’eventuale area scoperta di pertinenza, ovvero nell’ambito minimo qualora individuato nelle schede stesse.

Ad esclusione dei fabbricati identificati nelle schede n°3 – 8 – 10 – 11 – 19 per i quali vengono confermati gli interventi descritti, per tutti gli altri edifici schedati e non vincolati dal Ministero dei BB.AA. è ammissibile l’intervento tramite Piano di Recupero approvato dal Consiglio Comunale che può prevedere anche la ristrutturazione degli immobili restando in ogni caso escluso l’ampliamento, la sopraelevazione, la ricomposizione, la demolizione e ricostruzione (salvo eccezioni per superfetazioni legittime o condonate), nuove costruzioni, nonché cambi d’uso verso destinazioni non residenziali e/o non agricole, o verso destinazioni residenziali per volumi complessivamente superiori a 1200,00 m<sup>3</sup> compreso l’esistente.

Relativamente agli edifici in zona agricola dovranno essere rigorosamente rispettate le norme di cui agli artt.43 – 44 – 45 e 48 così come modificato dalla L.R. 18/2006 e n°4/2008, nonché dalla normativa regionale vigente al momento del rilascio del titolo abilitativi per l’esecuzione dei lavori.

## **Art. 9 - DISTACCHI TRA FABBRICATI E DALLE STRADE**

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- 1) ZONA (A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ambientale;
- 2) ALTRE ZONE:  
e' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; qualora l'edificio sia più alto di m 10,00 e' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la

distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

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

Nelle zone di tipo (B) la distanza dal filo strada per le nuove costruzioni e' quella data dagli allineamenti precostituiti (minimo di m 5,00 per le zone ove manchi qualsiasi allineamento).

Gli ampliamenti degli edifici esistenti e in particolare le sopraelevazioni potranno distare dal confine nei limiti di cui al Codice Civile, purchè la nuova costruzione non sopravanzi l'esistente nei confronti del confine già posto ad una distanza inferiore a quella prevista dalla norma generale e nel rispetto del distacco minimo di m 10,00 dagli edifici dei lotti contigui stabilito dai precedenti commi; sono sempre e comunque ammesse le sopraelevazioni per adeguamento igienico sanitario dei vani purchè non aumentino la superficie utile e il numero dei piani, e fatti salvi i diritti di terzi confinanti.

Prevalgono in ogni caso, anche qualora in discordanza rispetto a quanto stabilito dal presente articolo, le disposizioni in materia di distanze minime tra edifici stabilite dall'art. 9 del D.M. n°1444/68, nonché le disposizioni in materia di distanze minime dalla strada stabilite dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione.

All'interno delle zone edificate o edificabili sono inoltre prescritte le seguenti particolari distanze dal ciglio (interno verso campagna) della strada:

- m 15,00 dalle S.S. 16 e S.S. 10 (tratti interni);
- m 10,00 dalle strade comunali della Zona Industriale, Via Rovigana, Via Orti, Via Sottomonte e Via Valli;
- m 7,50 dalle strade comunali della Zona Artigianale, Commerciale e Termale;

Al di fuori delle zone edificate o edificabili le distanze dal ciglio della strada da osservarsi per le nuove costruzioni e' cosi' stabilito:

- m 60,00 - strada tipo A: Autostrada Bologna - Padova;
- m 40,00 strade tipo B: S.S. 16 Adriatica, S.P. Monselice - Legnago e S.P. Chioggia - Monselice;
- m 30,00 strade di tipo C: S.S. n.10 detta Via Motta, S.S. n.16 detta Via Rovigana, S.S. n. 16 derivazione per Arquà Petrarca detta Via dei Colli;
- m 20,00 - strade di tipo D: tutte le altre strade provinciali e le strade comunali (così classificate dal Consiglio Comunale).

E' sempre consentita la realizzazione di capitelli di dimensioni ridotte quale elemento architettonico di forma semplice legata al culto, in deroga ai parametri urbanistici della zona in cui vengono costruiti e comunque senza pregiudicare la regolarità del traffico viabilistico. Tali manufatti saranno oggetto di specifica valutazione e assoggettati a Permesso di Costruire gratuito.

## **Art.10 - DISTANZE DAI CONFINI**

Nelle zone di tipo A la distanza delle nuove costruzioni dal confine e' quella determinata dal Codice Civile.

Nelle zone di tipo B, C, E, F, le nuove costruzioni dovranno essere edificate ad una distanza dai confini non inferiore a m 5,00 per edifici con un'altezza fino a m 10,00; non inferiore a m 7,50 per edifici con altezza compresa tra m 10,00 e m 15,00; non inferiore a m 10,00 per edifici con altezza superiore a m 15,00 e comunque mai inferiore alla metà della loro altezza per ogni altro caso.

Sono consentite le costruzioni a confine in aderenza o in appoggio per tipologia a nastro continuo, in linea e a schiera, nel qual caso gli edifici raggiungano i confini laterali con pareti cieche e/o nel caso in cui esista già una costruzione a confine, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Sono consentite distanze inferiori a m 5,00 o m 7,50 o m 10,00 dal confine qualora esista il consenso e impegno a rispettare la maggiore distanza da parte dei confinanti interessati mediante scrittura privata registrata e nel rispetto del distacco di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a m 10,00 nella zona industriale e agro-industriale; m 7,50 nella zona artigianale, nelle zone commerciali e nelle zone termali.

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti:

- a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, sino al limite massimo di altezza consentito;
- b) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dalle presenti norme, il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art.875 del Codice Civile, onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

Minori o maggiori distanze dal confine potranno essere prescritte dai P.U.A..

Nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti di edifici esistenti ricadenti su fondi di proprietà interessati da più zone con diversa normativa urbanistica stabilita dal P.R.G., il corpo di fabbrica potrà essere costruito al limite di zona, quando tale limite non sia confine di proprietà diverse o con aree a destinazione pubblica.

Su autorizzazione scritta del confinante può essere consentita l'edificazione anche a distanza inferiore a quanto indicato dalle norme del P.R.G., nel rispetto delle distanze tra fabbricati di cui al precedente art.9 e con costituzione di servitù di non edificazione sul fondo confinante.

Possono essere autorizzate edificazioni a confine anche nel caso di presenza di spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici e/o di uso pubblico.

## **Art.11 – DISTANZA DAI CIMITERI**

La distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è quella fissata dall'art.338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n°1265 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie). All'interno delle aree di rispetto si applicano le norme di cui al suddetto R.D..

## **Art.12 – DISTANZE DEI FABBRICATI DA PARTICOLARI MANUFATTI**

Per particolari manufatti si stabiliscono di seguito le distanze minime, per le nuove costruzioni, da osservare:

### **1. Per le abitazioni o locali destinati alla presenza continuativa di persone:**

- dagli edifici industriali ove si svolgano attività classificate insalubri di 1° classe ai sensi del RD. 1265/34, secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'Art. 216 della medesima legge, ml. 20 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie; è comunque ammesso l'inserimento dell'alloggio di servizio nello stesso corpo di fabbrica ove sono previsti gli spazi di lavorazione;
- dai depositi di materiali insalubri e pericolosi ml. 50, fatte salve diverse distanze stabilite dalle autorità proposte all'applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplosivi;
- dalle pubbliche discariche, ml. 150 fatte salve diverse disposizioni delle autorità sanitarie;
- dagli impianti militari, con esclusione delle caserme dei Carabinieri, ml. 100, salve diverse disposizioni derivanti da specifiche leggi in materia;
- dagli impianti di depurazione pubblica, ml. 100.

### **2. Per tutte le costruzioni:**

- Nelle Z.T.O. "A - B - C - D" e nelle aree per servizi viene fissato un limite di rispetto di m. 20 dal punto di captazione delle acque destinate al consumo umano pubblico, salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie;
- Nelle Z.T.O. "E" il limite di rispetto viene fissato in m. 50 dal punto di captazione delle acque destinate al consumo umano pubblico, salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie.

In tali zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami, salvo se depurati ed entro i limiti di cui alla legge 152/99.;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, di demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento di rifiuti;

k) pascolo e stallo di bestiame;

l) nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Valgono in ogni caso le eventuali maggiori distanze fissate dalle norme specifiche vigenti in materia all'atto del rilascio del titolo abilitativo agli interventi, o fissate dalle autorità sanitarie.

### **Art.13 – EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZA INFERIORE A QUELLA DEGLI ARTICOLI PRECEDENTI**

1. In tutti gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono ammessi gli interventi di recupero di cui all'art. 3, comma 1, lettere a, b, c, d, del D.P.R. 380/2001, fatte salve diverse prescrizioni/limitazioni dettate dalle norme di zona, dalle leggi statali e regionali vigenti o da vincoli/gradì di protezione puntuali.

2. Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio non venga a determinare, a seconda dei casi:

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

### **Art. 14 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO**

Il territorio comunale, secondo le indicazioni del P.R.G., è suddiviso in:

• zone A	parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale: per l'ambito dell'area di Centro Storico baricentrica alla Zona Residenziale valgono le specifiche norme approvate con la precedente variante di cui alla Del. di G.R.V. n°2814 del 4.10.2002.
• zone B	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e con indice di edificabilità fondiaria superiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
• zone C1	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B e con un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0,50 mc/mq ed inferiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
• zone C1e	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B e con un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0,50 mc/mq ed inferiore a 1,50 mc/mq. La

	destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Sono altresì parti di territorio localizzate all'esterno dei centri edificati e principalmente lungo la viabilità esistente.
• Zone C2	Parti del territorio parzialmente edificate diverse dalla zona C1 derivanti dalla zonizzazione del precedente Piano Regolatore e non ricomprese nella Variante Generale per le Zone Residenziali.
• zone perequate residenziali	parti di territorio destinate a complessi insediativi e ad aree per servizi di riqualificazione urbana, che risultino inedificate o scarsamente edificate e con un indice di edificabilità territoriale esistente inferiore a 0,50 mc/mq. La destinazione d'uso è parte residenziale (zone C2 ricavabili all'interno dell'area perequata) e parte a servizi pubblici.
• zone D1	parti di territorio destinate prevalentemente ad attività commerciale.
• zone D2	parti di territorio destinate a complessi insediativi artigianali e commerciali misti.
• zone D3	parti di territorio destinate ad attività produttiva.
• Zona D3/n	Zona terziaria e alberghiera.
• Zona D4	Parti di territorio destinate ad attività produttiva per leganti idraulici.
• Zona RP	Zona di riconversione paesistica
• Zona termale	Zona termale (P.U.R.T. L.R. 31/75).
• zone E	parti di territorio destinate all'agricoltura. Le zone E sono suddivise in sottozone ai sensi della L.R. 24/85 e delle loro valenze ambientali.
• zone F	Parti di territorio destinate per le attrezzature di interesse generale, quali: <ul style="list-style-type: none"> <li>• attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (sono esclusi gli istituti universitari);</li> <li>• attrezzature ospedaliere e sanitarie;</li> <li>• parchi pubblici e territoriali;</li> <li>• attrezzature sportive;</li> <li>• attrezzature di interesse generale;</li> <li>• etc.</li> </ul>
• aree per servizi	a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole

residenziali	dell'obbligo; b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre; c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti; d) aree per parcheggi.
• aree per servizi per l'industria, l'artigianato	a) aree per spazi a verde pubblico e/o a parcheggio; b) aree per spazi pubblici e/o ad attività collettive;
• aree per servizi commerciali, direzionali ed artigianato di servizio	a) aree per spazi a parcheggi; b) aree per spazi integrativi ai parcheggi (verde, ecc.);
• aree per servizi tecnologici e i cimiteri.	
• Fasce di rispetto – vincoli	
• Aree a verde privato.	

## **Art. 15 – DESTINAZIONI D'USO**

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

Le destinazioni possono essere limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle singole zone omogenee e/o nei Repertori normativi.

Per le autorizzazioni di esercizio delle attività commerciali e di alcune tipologie artigianali di servizio alla residenza (ad esempio parrucchieri, sarti...) sono fatti salvi gli eventuali altri atti regolamentari comunali e le altre normative nazionali e regionali (L.R. 15/04 e D.lgs 112, decreto "Bersani" sul commercio).

Ai fini della limitazione del numero dei piani, i piani attici sono conteggiati al pari degli altri piani, ne' si tiene conto del loro eventuale arretramento rispetto alla facciata del fabbricato.

Le autorimesse e le eventuali costruzioni accessorie o adiacenze vengono considerate, ai fini delle norme limitative, alla stregua dei fabbricati principali.

Le costruzioni provvisorie, prefabbricate o smontabili, vengono considerate pari alle costruzioni definitive.

## Zone Residenziali

### **a) Z.T.O. A**

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
- laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- banche, uffici, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
- attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe e attività produttive modeste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

### **b) Z.T.O. B - C1 – C2 – Zone Perequate**

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
- laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;

- banche, uffici, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;

Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
- attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe e attività produttive modeste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;

### **c) Z.T.O. C1e**

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi;
- studi professionali e attività commerciali;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;

Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
- attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe e attività produttive modeste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
- nuovi annessi rustici;

Zone Produttive e Commerciali

### **d) Z.T.O. D1**

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali;
- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;

- attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- alloggio del custode o del gestore nel limite quantitativo di mc. 500 per complesso produttivo;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- All'interno della zona D1 (di espansione) è ammissibile l'insediamento di attività terziarie da realizzarsi con P.U.A. e prevedendo idonee infrastrutture e i parcheggi minimi di legge.

**e) Z.T.O. D2**

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttiva;
- per un massimo del 50% della zona sono ammesse attività commerciali di media struttura di vendita, direzionali, terziario e destinazioni puntuali;
- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- autorimesse;
- alloggio del custode e/o del gestore nel limite quantitativo di mc. 500 dell'intero edificio;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

**f) Z.T.O. D3**

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività di tipo produttivo;
- attività ricettive e alberghiere sulla base del P.U.A. approvato;
- attività direzionali di sola pertinenza dell'attività produttiva;
- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- alloggio del custode e/o del gestore nel limite quantitativo di mc. 500 per complesso produttivo;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

**g) Z.T.O. D3/n – Terziaria alberghiera**

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- è ammesso il mantenimento delle attività commerciali esistenti per le quali saranno consentiti i soli ampliamenti che si rendano indispensabili per adeguare le attività stesse ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie;
- attività ricettive e alberghiere;
- attività direzionali, contenuti entro il limite del 25% del totale dell'area destinata ad attività ricettive e alberghiere;
- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;

- alloggio del custode e/o del gestore nel limite quantitativo di mc. 500 per complesso produttivo;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

#### **h) Z.T.O. D4**

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive per leganti idraulici;
- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
- uffici, magazzini, depositi direttamente correlati all'attività produttiva;
- impianti tecnici;
- alloggio del custode o del gestore nel limite quantitativo di mc. 500;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- attività commerciali legate alla produzione effettuata dall'azienda.

Zone Agricole

#### **m) Z.T.O. E**

Sono consentiti gli interventi previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione e nella zonizzazione approvata con Delibera di Giunta Regionale Veneto n. 4270 del 21 Luglio 1992, redatta in attuazione della Legge Regionale n. 24 del 05 Marzo 1985 nonché gli interventi previsti dalla L.R. 11/04 e dalle successive modifiche ed integrazioni.

#### **n) Z.T.O. F - Zone per attrezzature ed impianti d'interesse generale**

Sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con la zona.

### **Art. 16 - CONDONI EDILIZI**

I manufatti condonati sono soggetti oltre agli interventi di manutenzione e restauro, anche agli interventi di ristrutturazione tendente a migliorarne e razionalizzarne la utilizzazione attraverso anche parziale demolizione e ricostruzione con materiali più idonei e confacenti all'uso e all'estetica paesaggistica.

Gli interventi di ristrutturazione, salvo i diritti di terzi, sono autorizzati con la possibilità del recupero funzionale, estetico, compositivo dei volumi e delle superfici, al fine di realizzare corpi omogenei ed inseribili nel contesto edilizio con l'eventuale trasposizione, qualora ammessa dalle norme generali e di zona, senza alterazioni dei volumi e/o delle superfici utili.

### **Art. 17 – ZONA A - CENTRO STORICO**

Valgono le disposizioni della specifica variante al Piano Regolatore Generale approvata.

**Art. 18 – ZONA A – CENTRI STORICI INDIVIDUATI CON VARIANTE DCC N°17 DEL 4/3/2004 AI SENSI DELLA L.R. 80/80**

Zona definita nelle tavole di P.R.G. in armonia con i disposti della L.R. 80/80.

• Interventi ammessi:	Interventi di recupero dell'edificato esistente di cui all'art. 3, comma 1, lettere a, b, c, d, del D.P.R. 380/2001, secondo quanto previsto dalle schede specifiche; in carenza di esse saranno ammessi solo gli interventi di cui all'art.3, comma 1, lettere a, b, c, del D.P.R. 380/2001 citato;
• Modalità d'intervento:	In concessione diretta e/o con strumento attuativo, qualora questo sia individuato nella tav. di P.R.G.

**Art. 19 - ZONA RESIDENZIALE E MISTA MONTE RICCO - (A2)**

Per tale ambito valgono le prescrizioni del P.P. vigente e confermato.

**Art. 20 - ZONA RESIDENZIALE - (B)**

• Interventi ammessi:	sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, risanamento, nuova costruzione ed ampliamenti nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
• Indice di edificabilità fondiaria:	secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo, con le modalità di cui all'art. 3 comma 7 delle presenti norme.
• Modalità d'intervento:	in attuazione diretta o con P. di R. se individuato nelle Tav. di P.R.G.
• Tipologia edilizia:	conseguente a quella prevalente nella zona.
• Altezze:	H massima m. 11,50.

Z.T.O. – PDR1

- Intervento mediante Piano di Recupero obbligatorio;
- Realizzazione e cessione gratuita delle aree a servizi, compresa la viabilità, nella misura minima del 40% della superficie territoriale dell'ambito di intervento: va in

ogni caso assicurata la dotazione di standard di legge in funzione delle destinazioni previste;

- Conferma della volumetria esistente, non sono ammessi aumenti di cubatura;
- Destinazione non residenziale: max 25% del volume;
- Altezza massima degli edifici m 11,50;
- Il nuovo edificio dovrà essere organizzato in rapporto di continuità e coerenza con il tessuto esistente e tenere presente la vicinanza al Centro Storico: saranno da evitare tipologie e articolazioni planimetriche decontestualizzate o in distonia con l'ambiente ed il vicino Centro Storico.

## **Art. 21 - ZONA RESIDENZIALE C1**

• Interventi ammessi:	sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, risanamento, nuova costruzione ed ampliamenti nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
• Indice di edificabilità fondiaria:	secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo, con le modalità di cui all'art. 3 comma 7 delle presenti norme.
• Modalità d'intervento:	in attuazione diretta o con P.d.R. se individuato nelle tavole di P.R.G.  In sede di PUA dell'area C1/PPV2 il nuovo edificato sia organizzato in rapporto di continuità e coerenza con il tessuto esistente, saranno da evitare tipologie e articolazioni planimetriche decontestualizzate o in distonia con l'ambiente ed il vicino contesto; il verde e gli spazi pubblici non dovranno, in ogni caso, assumere carattere di marginalità né configurarsi come spazi di risulta rispetto all'edificato, ma piuttosto costituire spazi significativi e fruibili, possibilmente in rapporto di continuità con gli altri spazi pubblici presenti o previsti nelle aree contigue (scuole ed ex asilo I/5).
• Tipologia edilizia:	conseguente a quella prevalente nella zona.
• Altezze:	H. massima 8,10.

### Z.T.O. – PDR1

- Superficie territoriale m<sup>2</sup> 6700;
- Volume massimo edificabile m<sup>3</sup> 13400 (i.t. 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>);
- Destinazione d'uso residenziale, commerciale/direzionale max m<sup>2</sup> 673;
- Parcheggi: residenziali m<sup>2</sup> 450, commerciali/direzionali m<sup>2</sup> 537;

- Aree a verde m<sup>2</sup> 450;
- Altezza massima 2 piani fuori terra;
- Dovrà essere prevista un'area centrale ad uso pubblico, collegata alle aree finitime con percorsi pedonali, adibita a luogo di aggregazione e priva di aree di sosta veicoli.

**Art. 22 - ZONA RESIDENZIALE - (C1/e)**

• Interventi ammessi:	sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, risanamento, nuova costruzione ed ampliamenti nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
• Indice di edificabilità fondiaria:	Gli edifici residenziali edificati ai sensi degli artt. 3 e 5 della L.R. 24/85 mantengono il vincolo di non edificabilità sui terreni del fondo rustico ricadenti in zona agricola, istituito ai sensi dell'art.8 della Norma Regionale citata. Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione saranno operati secondo i parametri contenuti nel repertorio normativo, con le modalità di cui all'art.3 comma 7 delle presenti norme. Le nuove costruzioni dovranno essere solamente uni e bifamiliari realizzate secondo i parametri contenuti nel repertorio normativo; precisamente gli edifici unifamiliari non potranno superare il limite di 600 mc, i bifamiliari non potranno superare i limiti di 900 mc.
• Modalità d'intervento:	in attuazione diretta o con P.d.R. se individuato nelle tavole di P.R.G.
• Tipologia edilizia:	conseguente a quella prevalente nella zona.
• Altezze:	H. massima 6.50.

**Art. 23 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTERNA ESTENSIVA - (C2)**

Nella zona residenziale di espansione esterna, estensiva, le costruzioni dovranno avere le caratteristiche di seguito riportate:

- costruzioni mono o pluri alloggio e isolate, binate, in linea, a schiera e a torre come il P.d.A. obbligatoriamente definirà nel planivolumetrico per comparti omogenei;
- la costruzione non potrà superare l'altezza massima di m 8,60 con non più di due piani abitabili fuori terra;
- il volume massimo edificabile non potrà superare l'indice territoriale di 1,4 mc/mq;
- le aree esterne dovranno essere sistemate a giardino.
- l'edificazione in tale zona è subordinata ad un P.U.A. esteso all'intero ambito.

## Z.T.O. – PDR2

- Intervento mediante Piano di Recupero obbligatorio;
- Realizzazione e cessione gratuita delle aree a servizi, compresa la viabilità, nella misura minima del 40% della superficie territoriale dell'ambito di intervento secondo le modalità stabilite per le zone di tipo "PER"; va in ogni caso assicurata la dotazione di standard di legge in funzione delle destinazioni previste;
- Volume edificabile massimo m<sup>3</sup> 58174;
- Destinazione d'uso residenziale, altre destinazioni massimo 25% del volume;
- Altezza massima degli edifici m 8,60;
- Sia prevista una fascia a verde come indicato in planimetria con funzione di separazione, filtro e corridoio visuale, sulla quale sarà inibita la edificazione;
- Il nuovo edificato dovrà essere organizzato in rapporto di continuità e coerenza con il tessuto esistente; saranno da evitare tipologie e articolazioni planimetriche decontestualizzate o in distonia con l'ambiente ed il vicino contesto.

## Z.T.O. – PDR3

- Intervento mediante Piano di Recupero obbligatorio;
- Realizzazione e cessione gratuita delle aree a servizi, compresa la viabilità, nella misura minima del 40% della superficie territoriale dell'ambito di intervento secondo le modalità stabilite per le zone di tipo "PER"; va in ogni caso assicurata la dotazione di standard di legge in funzione delle destinazioni previste;
- Volume edificabile massimo m<sup>3</sup> 13164;
- Destinazione d'uso residenziale, altre destinazioni massimo 25% del volume;
- Altezza massima degli edifici m 8,60;
- Sia prevista una fascia a verde minimo 20 m come indicato in planimetria con funzione di filtro con Via C. Colombo sulla quale sarà inibita la edificazione;
- Il nuovo edificato dovrà essere organizzato in rapporto di continuità e coerenza con il tessuto esistente; saranno da evitare tipologie e articolazioni planimetriche decontestualizzate o in distonia con l'ambiente ed il vicino contesto.

## Z.T.O. – PDR4

- Intervento mediante Piano di Recupero obbligatorio;
- Realizzazione e cessione gratuita delle aree a servizi, compresa la viabilità, nella misura minima del 40% della superficie territoriale dell'ambito di intervento, secondo le modalità stabilite per le zone di tipo "PER"; va in ogni caso assicurata la dotazione di standard di legge in funzione delle destinazioni previste;
- Densità edilizia massima di progetto m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 1,00;
- Destinazione d'uso residenziale, altre destinazioni massimo 25% del volume;
- Altezza massima degli edifici m 8,60;
- Il nuovo edificato dovrà essere organizzato in rapporto di continuità e coerenza con il tessuto esistente; saranno da evitare tipologie e articolazioni planimetriche decontestualizzate o in distonia con l'ambiente ed il vicino contesto.

## Z.T.O. – PDR5

- Intervento mediante Piano di Recupero obbligatorio;

- Realizzazione e cessione gratuita delle aree a servizi, compresa la viabilità, nella misura minima del 40% della superficie territoriale dell'ambito di intervento, secondo le modalità stabilite per le zone di tipo "PER"; va in ogni caso assicurata la dotazione di standard di legge in funzione delle destinazioni previste;
- Densità edilizia massima di progetto  $m^3/m^2$  1,00;
- Destinazione d'uso residenziale, altre destinazioni massimo 25% del volume;
- Altezza massima degli edifici m 8,60;
- Il nuovo edificato dovrà essere organizzato in rapporto di continuità e coerenza con il tessuto esistente; saranno da evitare tipologie e articolazioni planimetriche decontestualizzate o in distonia con l'ambiente ed il vicino contesto.

#### Z.T.O. – PDR6

- Intervento mediante Piano di Recupero obbligatorio;
- Realizzazione e cessione gratuita delle aree a servizi, compresa la viabilità, nella misura minima del 40% della superficie territoriale dell'ambito di intervento, secondo le modalità stabilite per le zone di tipo "PER"; va in ogni caso assicurata la dotazione di standard di legge in funzione delle destinazioni previste;
- Densità edilizia massima di progetto  $m^3/m^2$  1,00;
- Destinazione d'uso residenziale, altre destinazioni massimo 25% del volume;
- Altezza massima degli edifici m 8,60;
- Il nuovo edificato dovrà essere organizzato in rapporto di continuità e coerenza con il tessuto esistente; saranno da evitare tipologie e articolazioni planimetriche decontestualizzate o in distonia con l'ambiente ed il vicino contesto.

### **Art. 24 – AREA DI INTERESSE GENERALE CON DESTINAZIONE SPECIALE**

#### DESTINAZIONE:

Insedimenti sportivi quindi campi da tennis – calcetto, pallavolo, pallacanestro, pattinaggio e similari di utilizzo pubblico/privato soggetto a convenzionamento.

#### VOLUMETRIA:

E' ammessa unicamente la costruzione di un unico edificio per servizi (spogliatoi, docce, attività direzionale e di ausilio logistico) nella misura massima di mc 1000, altezza massima m 7,00.

#### DISTANZE:

Dell'impianto sportivo:

dai confini m 5,00  
dalle strade m 20,00

Dall'edificio per servizi:

dai confini m 5,00  
dai fabbricati m 10,00  
dalle strade secondo le indicazioni del nuovo codice della strada di cui al D.Lgs 285/1992 e Regolamento di attuazione.

Dai limiti di zona:

Non vengono considerati ai fini delle determinazioni relative al computo delle distanze.

#### ATTUAZIONE:

Intervento edilizio diretto (concessione edilizia) con sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale, ai sensi e per gli effetti di cui ai commi 12 e 13 dell'art. 25 della L.R. 61/85.

### **Art. 25** ZONA TERRITORIALE OMOGENEA PEREQUATA

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interventi ammessi:</li> </ul>	<p>nuova costruzione e eventuale recupero dei volumi esistenti.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indice di edificabilità territoriale:</li> </ul>	<p>Secondo i riferimenti contenuti nel repertorio normativo, ed in ogni caso in misura non superiore a mc. 1,00/mq., riferita all'intero ambito, fatti salvi valori inferiori puntualmente stabiliti dal P.R.G..</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modalità d'intervento:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• con P.U.A. inserito in Ambito soggetto a perequazione;</li> <li>• i proprietari dei suoli destinati a servizi sono titolari dei diritti edificatori da impegnare sulle aree preposte ad edificazione: i proprietari dei suoli destinati all'edificazione impiegano i diritti volumetrici sulla loro proprietà ed estendono tali diritti agli altri proprietari ricaduti nell'ambito equiparato;</li> <li>• il P.R.G. attribuisce a tutti i proprietari coinvolti un modo uguale di trattamento;</li> <li>• la superficie da impiegare per gli usi residenziali e compatibili è del 60% dell'area perequata;</li> <li>• le organizzazioni urbanistiche riportate nelle tavole del P.R.G. sono indicative, esse potranno essere modificate a seguito di adeguata e puntuale analisi dei rapporti con il tessuto edilizio e l'ambiente circostante, in sede di predisposizione dello strumento urbanistico attuativo;</li> <li>• tale superficie edificabile è equiparata alla Z.T.O. C/2 e le destinazioni d'uso solo quelle riportate nelle N.T.A. o nell'apposito Repertorio normativo;</li> <li>• gli spazi pubblici di cui all'art. 26 della L.R. n. 61/85 sono sempre dovuti nei modi fissati dalla Legge;</li> <li>• le aree per servizi primarie e secondarie, fissate nella misura minima del 40% della superficie d'ambito, saranno puntualmente definite in sede di predisposizione dello strumento urbanistico attuativo, secondo l'organizzazione urbanistica riportata nelle tavole di P.R.G. fatte salve le modifiche ammesse ai sensi del precedente 5° punto e quelle prescritte in sede di approvazione regionale della variante; tali aree dovranno essere realizzate e cedute al Comune, che potrà porne la</li> </ul>

	<p>manutenzione- parzialmente o integralmente – a carico dei lottizzanti secondo le modalità da disciplinare nella convenzione dello SUA. Lo scomputo dei corrispondenti importi degli oneri di urbanizzazione dovuti sarà ammesso con le modalità e nei limiti stabiliti dalle norme vigenti. Nel caso in cui il valore delle aree e delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria siano inferiori a quanto riportato nelle tabelle parametriche degli oneri determinati dal Comune, dovrà essere corrisposta la differenza; nel caso siano superiori il Comune non effettuerà nessun conguaglio a favore dei lottizzanti;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le quantità di servizio minime (aree per Urbanizzazione Primaria), previste dall’art. 25 della L.R. n. 61/85, sono comprese all’interno della generalità delle aree per servizi dell’ambito perequato.</li> <li>• La potenzialità edificatoria di ciascuna area perequata è indicata nel repertorio normativo, fatto salvo quanto riportato nella sezione “Indice di edificabilità territoriale” del presente articolo;</li> <li>• E’ ammessa l’attuazione per stralci funzionali, completi cioè della quota proporzionale di aree a servizi (40% della superficie del singolo stralcio); in tal caso, l’intervento minimo nell’area perequata non potrà riguardare una superficie inferiore al 50% della superficie totale dell’ambito e dovrà comprendere la progettazione urbanistica dell’intero ambito (Piano guida) da approvarsi contestualmente allo SUA;</li> <li>• Le aree a verde pubblico individuate dalla D.G.R.V. n°3247/07 hanno carattere prescrittivo e pertanto in esse sarà inibita l’edificazione.</li> <li>• In sede attuativa del PUA il nuovo edificato sia organizzato in rapporto di continuità e coerenza con il tessuto e gli allineamenti esistenti, evitando tipologie ed articolazioni planimetriche decontestualizzate.</li> <li>• Nella z.t.o. “PER 4” le alberature presenti sull’area nord ovest dell’ambito (angolo via San Salvaro dove è previsto il parcheggio) dovranno essere salvaguardate.</li> <li>• Nella z.t.o. “PER 9” dovrà essere mantenuto il fosso esistente a sud est dell’ambito di intervento.</li> <li>• Nella z.t.o. “PER 11” venga prevista la cessione gratuita del sedime stradale individuato nel progetto relativo alla bretella di collegamento fra la SR10 e</li> </ul>
--	---

	<p>SP6 (cd. Bretella Italcementi). Per quanto riguarda la presenza dell'allevamento intensivo si demanda all'art. 19 della N.T.A. del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei. L'ammissibilità delle previsioni edificatorie del PUA è subordinata alla preventiva verifica del rispetto delle distanze dagli allevamenti individuate ai sensi della vigente normativa, da effettuarsi prima dell'approvazione dello strumento attuativo o, nel caso di interventi diretti, prima del rilascio del titolo abilitativo. Le aree a standard siano collocate nella fascia più prossima al compendio di Villa Buzzaccarini in modo da costituire una fascia di rispetto e filtro con l'abitato.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nella z.t.o. "PER 15" le aree a verde pubblico devono essere localizzate a sud dell'ambito lungo Via Candie concentrando il più possibile l'edificazione a nord dell'ambito. La viabilità interna al nuovo insediamento dovrà essere studiata in maniera tale da costituire una congrua soluzione ai problemi viabilistici della frazione Sabbionara, evitando, nel contempo, la commistione tra traffico interno e traffico di attraversamento.</li> <li>• Nella z.t.o. "PER 24" qualsiasi intervento di nuova edificazione è subordinato al preventivo trasferimento o dismissione dell'allevamento ed ai necessari interventi di bonifica delle aree interessate. Per tale zona è fissato un indice edificatorio di 0,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tipologia edilizia:</li> </ul>	<p>secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.R.G.; in caso di mancanza le tipologie da osservare e comunque in generale sarà il progetto del P.U.A. a indicarle.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altezze:</li> </ul>	<p>H. massima 6,50.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prescrizioni progettuali</li> </ul>	<p>In aggiunta a quanto prescritto dall'art. 4 delle N.T.A. gli interventi di nuova edificazione nelle ZTO di tipo "PER" dovranno essere compatibili con il tessuto edificato esistente nelle aree contigue, con particolare riferimento alle tipologie edilizie (preferibilmente in continuità con gli allineamenti sugli spazi pubblici e con immagini dell'edificato preesistente), al trattamento delle facciate ed ai materiali impiegati; in particolare non dovranno proporre articolazioni volumetriche o morfologie complesse, curando piuttosto la contestualizzazione dei progetti sia negli schemi compositivi che in quelli planimetrici, ed evitando episodi di discontinuità con l'esistente. Lungo il perimetro dei nuovi insediamenti posti sul lato</p>

	<p>campagna dovranno essere previsti filari alberati realizzati con essenze autoctone, con funzione di filtro e mitigazione; l'eventuale presenza di beni tutelati all'interno o ai margini dell'ambito dovrà comportare una particolare attenzione al rapporto con gli stessi e l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari alla tutela dei relativi ambiti figurativi.</p>
--	---

## **ZONE D - PRODUTTIVE**

### **Art. 26 ZONA COMMERCIALE (D1)**

Nella zona commerciale e' consentita la costruzione solamente di edifici per negozi, mercati, fiere, banche, uffici postali, uffici privati, sale di esposizione, mostre permanenti, sale per convegni, biblioteche, bar, ristoranti, ritrovi e ambienti per la ricreazione; nonchè la costruzione di edifici per uffici e servizi di uso pubblico (posta, telegrafo, telefono, P.S., Vigili del Fuoco, o simili), autorimesse o stazioni di servizio.

Sono inoltre ammessi gli alberghi, ma sono esclusi gli edifici ad uso abitazione di altro tipo, eccetto quelli adibiti ad alloggio del custode o del proprietario con un volume massimo di 500 mc per unita' produttiva opportunamente inseriti nell'organismo produttivo.

Le costruzioni che sorgeranno in tale zona dovranno essere previste a mezzo di un piano particolareggiato o di una lottizzazione convenzionata, con indicazioni planivolumetriche, estesa all'intero comparto.

Tali costruzioni dovranno rispettare le norme di seguito riportate:

- le nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima di m 13,00 con non più di 4 piani fuori terra;
- la densità territoriale non potrà superare i mc 3/mq;
- la distanza minima tra corpi di fabbrica non dovrà essere minore di m 10,00;
- sono ammessi corpi di fabbrica caratterizzati dalla continuità di più unità in linea, per un fronte massimo di m 70;
- i corpi di fabbrica potranno inoltre essere collegati fra loro da portici o pensiline;
- le aree esterne dovranno essere sistemate a giardino o a parco alberato.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore a quanto disposto dall'art. 5 del D.M. 2.4.68.

Per le aree individuate come Parchi Commerciali e Grandi Strutture di Vendita valgono, oltre le presenti disposizioni, le prescrizioni dettate dalla L.R. 13/8/2004 n°15; in tali aree possono essere inserite attività di media struttura per le quali la competenza riguardante la superficie commerciale ammissibile è della Regione Veneto.

### **Art. 27 - ZONA COMMERCIALE ARTIGIANALE (D2)**

Nella zona commerciale artigianale e' consentita la costruzione di laboratori o di opifici ospitanti lavorazioni esclusivamente di tipo artigianale e privi di qualsiasi effetto

di disturbo ambientale in termini di rumori, inquinamento atmosferico, smaltimento di rifiuti liquidi o solidi e traffico pesante.

Tali edifici potranno essere dotati di impianti di servizio (mense, ambienti di riposo e studio e pronto soccorso).

Nella stessa zona e' inoltre consentita la costruzione di edifici destinati a uffici aziendali, sale di esposizione, mostre permanenti ed uffici e servizi di uso pubblico necessari alla sicurezza e alla regolare gestione delle attività, nonché autorimesse o stazioni di servizio.

Sono esclusi gli edifici ad uso abitazione di qualunque tipo eccetto quelli adibiti ad alloggio del custode o del proprietario con un volume massimo di 500 mc per unità produttiva opportunamente inseriti nell'organismo produttivo.

Le costruzioni che sorgeranno in questa zona dovranno essere previste a mezzo di un piano particolareggiato o di una lottizzazione convenzionata.

Tali costruzioni dovranno rispettare le norme di seguito riportate:

- Le nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima di m 10,50, con non più di tre piani fuori terra;
- la densità territoriale non potrà superare i 3 mc/mq;
- la distanza minima tra corpi di fabbrica non potrà essere minore di m 10,00;
- sono ammessi corpi di fabbrica continui;
- sui lotti residui ed ineditati e su quelli già edificati ogni intervento edilizio sarà regolato mediante Concessione Edilizia purchè esistano le principali opere di urbanizzazione primarie: in questo caso l'indice di edificabilità fondiaria e' di 3,00 mc ogni mq di superficie del lotto.
- Nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore a quanto disposto dall'art.5 del D.M. 2.4.1968 e dall'art. 25 della L.R. 61/85.
- La viabilità di previsione indicata nelle tavole di progetto della Variante parziale al P.R.G. ha valore esclusivamente indicativo e può subire modifiche in sede di elaborazione dello strumento attuativo.

Inoltre la quantità di superficie rilevabile planimetricamente fa comunque riferimento alla zona omogenea di tipo (D) e non a quantità viabilistiche.

Per le aree individuate come Parchi Commerciali e Grandi Strutture di Vendita valgono, oltre le presenti disposizioni, le prescrizioni dettate dalla L.R. 13/8/2004 n°15; in tali aree possono essere inserite attività di media struttura per le quali la competenza riguardante la superficie commerciale ammissibile è della Regione Veneto.

## **Art. 28 ZONA D3/n TERZIARIO - ALBERGHIERO**

Nelle tavole di P.R.G. le zone "D3n" sono individuate da appositi simboli.

### **NORME COMUNI**

• Interventi ammessi:	sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, risanamento, nuova costruzione ed ampliamenti nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
• Tipologia edilizia:	conseguente a quella prevalente nella zona.
• Edificazione esistente:	Interventi previsti dall'art. 7 delle presenti N.T.A.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modalità d'intervento</li> </ul>	<p>Mediante specifico P.U.A. esteso all'intero ambito di intervento. Il nuovo edificato sia organizzato in rapporto di continuità e coerenza con il tessuto esistente, saranno da evitare tipologie e articolazioni planimetriche decontestualizzate o in distonia con l'ambiente ed il vicino contesto; il verde e gli spazi pubblici non dovranno, in ogni caso, assumere carattere di marginalità né configurarsi come spazi di risulta rispetto all'edificato, ma piuttosto costituire spazi significativi e fruibili, possibilmente in rapporto di continuità con gli altri spazi pubblici presenti o previsti nelle aree contigue.</p> <p>Dovranno essere rigorosamente rispettate le norme vigenti in materia di turismo e strutture ricettive alberghiere (in particolare alla L.R. n° 33/2002)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altezze</li> </ul>	<p>D3/1 - 4 piani fuori terra.  D3/2 - 2 piani fuori terra.  D3/3 - 3 piani fuori terra.  D3/4 - 3 piani fuori terra.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indice di edificabilità</li> </ul>	<p>2,50 mc./mq. della superficie territoriale</p>

## **Art. 29 - ZONA INDUSTRIALE (D3) - (D4)**

Le zone industriali riguardano le aree di nuovo insediamento a sud di Monselice e le aree interessate dalle industrie per la produzione di leganti idraulici.

Per le aree individuate come Parchi Commerciali e Grandi Strutture di Vendita valgono, oltre le presenti disposizioni, le prescrizioni dettate dalla L.R. 13/8/2004 n°15; in tali aree possono essere inserite attività di media struttura per le quali la competenza riguardante la superficie commerciale ammissibile è della Regione Veneto.

### **A) Zona industriale di nuovo insediamento (D3)**

Nella zona industriale di nuovo insediamento sono ammesse solamente costruzioni industriali o simili (magazzini, opifici, depositi, ecc.).

Sono inoltre ammessi uffici e quelle attrezzature generali che garantiscono la funzionalità della zona.

Sono esclusi gli edifici ad uso abitazione di qualunque tipo, eccetto quelli adibiti ad alloggio del custode o del proprietario con un volume massimo di 500 mc per complesso produttivo opportunamente inserito nell'organismo produttivo.

L'indice di copertura non potrà essere superiore al 50%.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i m 10,50. Altezze maggiori sono consentite solo in attrezzature ed impianti tecnologici speciali.

Gli edifici dovranno distare dai confini di proprietà e dal ciglio stradale non meno di m 10,00, salvo la maggiore distanza eventualmente resa obbligatoria per la presenza di fasce di rispetto indicate nella planimetria del piano.

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a m 10,00.

Ogni nuovo insediamento industriale dovrà assicurare la disponibilità di un accesso dalle strade di servizio interno della zona.

In detta zona l'edificazione e' subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (P.d.L., P.L.U., P.I.P., P.P.) che dovrà prevedere appositi spazi per verde e parcheggio in misura non inferiore a quanto prescritto dall'art.25 della L.R.61/85.

Il Comune ha la facoltà di imporre una maggiore superficie per parcheggi e manovre di automezzi in relazione all'attività svolta. Il 20% della superficie del lotto deve essere piantumata con piante d'alto fusto, secondo apposito progetto che sarà approvato dall'Amministrazione.

La viabilità di previsione indicata nelle tavole di progetto della Variante parziale al P.R.G. ha valore esclusivamente indicativo e può subire modifiche in sede di elaborazione dello strumento attuativo.

Inoltre la quantità di superficie rilevabile planimetricamente fa comunque riferimento alla Zona Omogenea di tipo (D) e non a quantità viabilistiche.

#### B) Zone industriali interessate alle due industrie per la produzione di leganti idraulici (D4)

In tali zone, interessate dagli esistenti cementifici e dalle relative cave, perimetrare ed autorizzate ai sensi della legge statale n° 1079/71, sono soggetti a piano di attuazione (Delibera di Consiglio Comunale, convenzione, approvazione della Regione) gli interventi consistenti nella realizzazione di nuove linee produttive connesse alla messa in esercizio di nuove unita' di cottura con potenziamento della produzione.

Gli interventi di adeguamento o di riconoscimento tecnologico, installazione di servizi generali, ausiliari e complementari e quanto necessario per la tutela dell'igiene e della salute all'interno o all'esterno dell'opificio, sono soggetti a permesso di costruire singolo. Non sono ammessi ulteriori interventi abitativi. In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- distanze minime dai confini m 10,00;
- distanze minime dalle strade m 10,00 salvo maggiori distanze stabilite dalla grafia del piano o dal D.M. 1.4.1968;
- superficie coperta massima 50%;
- superficie piantumata minima 20% con piante d'alto fusto;
- superficie minima per parcheggio privato ed interno 10% (D.M. 2.4.1968).

Sulle aree destinate alla escavazione e già autorizzate, possono essere installati solamente impianti pertinenti all'escavazione e dette aree non vengono conteggiate nel computo delle superfici scoperte.

#### C) Zone per attività collettive

Le aree con destinazioni ad attività collettive sono aree facenti parte integrante di quelle produttive (artigianali, commerciali e industriali) e sono computabili negli standard urbanistici secondari.

In tali aree e' consentita la costruzione di mense, ambienti di ritrovo, impianti per il gioco e lo svago, asili nido, ambulatori medici, uffici pubblici (postale, collocamento, ecc.), e di interesse pubblico (banche, sindacati, ecc.).

Per le costruzioni valgono gli stessi parametri urbanistici della zona (B2).

Potranno essere inserite attività di interesse generale e/o collettivo così riconosciute dal Consiglio Comunale (Es. A.T.P., servizi automobilistici pubblici e/o privati, associazioni sindacali, ambulatori, ecc.).

## **ZONE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

### **Art. 30 - AREE A VERDE PRIVATO (VPR)**

Nelle aree a verde privato gli spazi liberi dovranno essere sistemati a giardino o a parco alberato.

Le piante d'alto fusto devono essere conservate, salvo il rinnovo di quelle deperienti.

In tali aree non e' ammessa nessuna costruzione, ad eccezione delle serre.

### **Art. 31 - ZONE DI RICONVERSIONE PAESISTICA (RP)**

Le zone di riconversione paesistica sono attualmente impegnate da impianti industriali e accessori alla industria (opifici, depositi, cave) in funzione o residui.

In tali zone e' previsto l'allontanamento dei suddetti impianti e il recupero delle zone a destinazione paesistica, da attuarsi mediante apposito piano particolareggiato.

All'interno della zona stessa sono da prevedere opere di sistemazione del terreno, eventualmente con la realizzazione di specchi d'acqua, e piantumazioni.

Sono peraltro consentiti impianti e attrezzature per lo sport, per lo svago, per la ricreazione.

L'edilizia di tali impianti, quella cioè costituita da ambienti coperti e paretati in struttura stabile, non potrà superare la densità fabbricativa di 0,5 mc/mq.

### **Art. 32 - AREE PER EDIFICI DI INTERESSE COMUNE (IC)**

In tale zona e' consentita la costruzione solamente di edifici per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre.

Le costruzioni che sorgeranno in tale zona dovranno rispettare i limiti e le prescrizioni pertinenti alle zone residenziali nelle quali si trovano incluse.

Nel caso tali zone si trovino ubicate fra zone residenziali con differente densità edilizia, si potranno considerare pertinenti alla zona oggetto del presente articolo, le norme e prescrizioni relative alla zona residenziale di maggior densità edilizia.

Se la zona per attrezzature di interesse comune fosse invece ubicata fra zone con destinazione diversa da quella residenziale, le future costruzioni che in essa sorgeranno dovranno rispettare le norme e le prescrizioni relative alla zona residenziale di tipo B, con indice di edificabilità territoriale pari a 2,5 mc/mq.

Nelle zone soggette a pianificazione esecutiva le aree per edifici di interesse comune devono essere considerate tassative per dimensione e indicative per la loro localizzazione.

Tali aree comunque ubicate nel territorio urbano fanno parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

In esse sono inoltre ammessi: mense, associazioni sindacali o di categoria, servizi telefonici comuni, ecc.

L'area di interesse comune (I.C.) di Via Erbecè, sede di canile sanitario, gattile, rifugio è così normata:

1) Destinazioni d'uso

Quest'area è destinata a realizzare spazi, strutture ed infrastrutture funzionali all'attività di: canile sanitario, canile rifugio e gattile, strutture di servizio per attività di accalappiamento cani, area per la ricerca universitaria nel campo della medicina veterinaria, centro di accoglienza e cura per cani e gatti abbandonati; in quest'area è consentita la costruzione di edifici per attrezzature di I.C. correlata alla realizzazione di un centro di accoglienza per animali abbandonati.

2) Caratteri d'intervento

- superficie territoriale lotto mq. 5.500;
- ricoveri per animali superficie massima pari a mq. 2.200 e comunque nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 14 della L.R.V. n° 60 del 29/12/1993 e successive modificazioni e integrazioni;
- altezza massima dei fabbricati e dei ricoveri animali m 2,40;
- all'interno della superficie ammissibile potranno essere realizzate le strutture necessarie all'attività veterinaria, di relazione con gli utenti, per servizi igienici, magazzini, astanterie e per i locali destinati ad attività scientifiche, aventi altezze idonee per l'uso e per una superficie coperta non superiore al 12% del totale, quindi per complessivi mq 264;
- gli edifici non potranno essere realizzati ad una distanza inferiore a m 20,00 dallo scolo consortile "Monselesana"; i ricoveri per animali (recinzioni) a non meno di m 10,00;
- i nuovi volumi necessari dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto ambientale con particolare attenzione alle tipologie, coperture, materiali e finiture che dovranno essere compatibili con le forme tipiche dell'edilizia rurale;
- le eventuali coperture delle attrezzature (ricoveri animali) salvo documentate diverse necessità, dovranno essere di tipo leggero;
- il progetto dovrà comprendere una dettagliata sistemazione del verde e delle aree scoperte, che contempli anche adeguati impianti arborei di mitigazione degli elementi di detrazione visiva, con l'esclusivo utilizzo di essenze autoctone;
- nelle aree che verranno adibite a sosta dei mezzi degli operatori e dei visitatori, dovranno essere previste alberature;
- i lavori di sistemazione e recupero delle strutture esistenti e della relativa area siano realizzati entro tre anni dal rilascio del permesso per l'esecuzione dei lavori;
- la destinazione di interesse comune deve intendersi specifica, per cui nella eventuale cessazione della attività di canile sanitario e rifugio convenzionato, l'area riprenderà la destinazione originaria agricola e comporterà la rimozione, l'asporto dei manufatti e la rimessa in pristino dello stato di fatto con il mantenimento delle strutture autorizzate o modificate dalle successive D.I.A. compatibili con la destinazione agricola.

3) Modalità d'intervento

La nuova edificazione oltre allo stato di fatto autorizzato è subordinata alla redazione di un S.U.A. (Strumento Urbanistico Attuativo) che assicuri un intervento rispettoso dell'ambiente agricolo circostante.

**Art. 33 - ZONE PER EDILIZIA SCOLASTICA ED ASILI – AREE PER LE ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE DELL'OBBLIGO (I) – (F1)**

Sono aree destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne, elementari e medie, palestre pertinenti alle strutture scolastiche.

Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc le quali dovranno essere omogeneamente conglobate con l'edificio.

Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto per i Lavori Pubblici del 18 Dicembre 1975 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 5 Agosto 1975 n° 412.

Indice massimo di edificabilità fondiaria = 2 mc/mq, modifiche all'indice sono ammissibili con il progetto esecutivo dell'opera.

Altezza massima = ml. 10,00

Distanza dalle strade = ml. 10,00

Distanza minima dai confini = ml. 10,00

Almeno il 50% della superficie scoperta deve essere destinata a verde e a parcheggio.

**Art. 34 – AREE PER SPAZI AD USO PUBBLICO - ZONE A PARCO - SPAZI ATTREZZATI PER IL GIOCO E LO SPORT (VP)**

Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di attrezzature sportive.

Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport e il tempo libero ed i chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, servizi igienici, ecc.

Nei fabbricati saranno ammesse anche le destinazioni d'uso per attività collettive strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc.).

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di specie d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

- ◆ indice massimo di edificabilità fondiaria = 0,5 mc/mq parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva da costruire;
- ◆ Altezza massima = ml. 10,00 parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva pubblica da costruire;
- ◆ Distanza minima dai confini = ml. 10,00

*Per l'area ricadente all'interno dell'ambito della perimetrazione del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei, approvato con deliberazione di C.R.V. n°74 del 7.10.1998, valgono le prescrizioni urbanistiche indicate nelle N.T.A. del piano stesso.*

### **AREA PER IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI DI VIA GRANZETTE**

Per l'edificio esistente all'interno della zona VP di Schiavonia in prossimità di Via Granzette vengono confermate le destinazioni d'uso esistenti (residenziale ed A.R.).

Per tale edificio sono consentite, inoltre, le destinazioni di supporto alla struttura sportiva polifunzionale adiacente; è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso esistente, il recupero statico e funzionale, la eliminazione delle superfetazioni, l'eventuale variazione d'uso (limitata al piano terra) ad attività collegate e/o compatibili con l'impianto sportivo limitrofo (commerciale, pubblico esercizio, turistico, ecc.).

E' ammessa la razionalizzazione dei corpi di fabbrica in adiacenza con recupero formale e funzionale anche in sito adiacente del medesimo lotto di proprietà.

Gli interventi ammissibili sull'edificio sono quelli previsti dall'art.3 punti a) b) c) del D.P.R. 380/01 con il mantenimento quindi delle tipologie e caratteristiche dell'edificio esistente.

L'intervento sull'area VP di Via Granzette è soggetto a specifica convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale nella quale saranno disciplinati gli interventi, da realizzarsi da parte dell'Ente o con il concorso dei privati.

### **AREA SPECIALE PER IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI ED ATTREZZATURE RICETTIVE E DIREZIONALI A SERVIZIO DEGLI STESSI DI VIA A. VOLTA – VPs/1**

Per l'area descritta con la simbologia VPs/1 nella tavola del P.R.G., per la quale l'intervento è ammissibile attraverso uno specifico P.U.A., oltre alle Norme descritte,

valgono anche le seguenti integrative:

- Superficie da cedere gratuitamente al Comune per aree da destinare ad impianti sportivi: 75% della superficie dell'ambito;
- Superficie coperta massima per gli impianti sportivi: 5% dell'area da cedersi;
- Volume costruibile massimo m<sup>3</sup> 15.000,00;
- Altezza massima degli edifici: n°4 piani fuori terra;
- Esclusione delle attività commerciali (eccettuate le attività di ristorazione funzionali alle attrezzature sportive e direzionali previste);
- Distanze dai confini, strade e tra edifici: secondo indicazioni del P.U.A. con minimo di m 20,00;
- Superficie complessiva a parcheggi, verde, viabilità: secondo indicazioni del P.U.A. in rapporto alle attività previste e nel rigoroso rispetto delle norme vigenti;
- I nuovi volumi necessari dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto ambientale, con particolare attenzione alle tipologie, coperture materiali e finiture
- Le eventuali coperture di campi o attrezzature sportive all'aperto dovranno essere, salvo documentate diverse necessità, di tipo leggero e amovibile stagionalmente;
- Il progetto dovrà comprendere una dettagliata sistemazione del verde e delle aree scoperte, che contempli anche adeguati impianti arborei di mitigazione degli elementi di detrazione visiva, con esclusivo utilizzo di essenze autoctone;

- Nei parcheggi dovranno essere previste alberature e masse arboree sia internamente che lungo il perimetro, evitando la formazione di aree impermeabilizzate;
- L'intervento dovrà rispettare le norme regionali vigenti in materia di attività ricettive;
- Qualora l'intervento venga attuato in tutto o in parte da un soggetto privato, la convenzione dovrà disciplinare, oltre agli aspetti urbanistici:
  - le modalità di svolgimento delle attività sportive, con richiamo al pieno rispetto della normativa vigente in materia;
  - gli impianti coperti e le strutture di servizio realizzabili;
  - la destinazione d'uso di ciascun fabbricato e/o attrezzatura, da intendersi vincolata all'uso stabilito sino a variazione dello strumento urbanistico, precisando che l'esercizio delle attività direzionali e ricettive sarà subordinato alla effettiva realizzazione degli impianti sportivi;
  - la dotazione e la collocazione delle aree da destinare a verde e parcheggio;
  - considerata la collocazione e l'ampia superficie interessata gli impianti sportivi dovranno essere realizzati e gestiti prestando massima attenzione agli aspetti paesaggistici e ambientali: l'eventuale previsione di specchi d'acqua dovrà essere verificata con il Genio Civile e con il Consorzio di Bonifica nonché con la competente Soprintendenza;
  - l'organizzazione urbanistica dovrà essere rivista in sede di progetto attuativo.
- Possibilità di inserimento di un Centro terziario a servizio del Centro Sportivo con i seguenti parametri:
  - Volume costruibile massimo: mc. 3.500,00;
  - Altezza massima: n. 2 piani fuori terra;
  - Distanze dai confini: ml. 20,00;
  - Distanza dalle strade: ml. 20,00;
  - Distanze tra edifici: ml. 20,00.
- Possibilità di inserimento di una tensostruttura per il tempo libero per una superficie coperta massima di mq. 5.000,00.

#### **AREA PER IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI DI VIA LA MARMORA – PR/1**

Per l'area descritta con la simbologia VP/PR nella tavola del P.R.G., per la quale l'intervento è ammissibile attraverso uno specifico P.U.A., oltre alle Norme descritte, valgono anche le seguenti integrative:

- Possibilità della realizzazione di attività sportive e ricettive mediante il recupero e la ristrutturazione dei fabbricati esistenti, nel rispetto dei volumi e delle caratteristiche tipologiche degli edifici stessi. L'utilizzo dei volumi esistenti è subordinato al reperimento delle necessarie aree a verde e parcheggio. Gli edifici recuperati dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto ambientale, con particolare attenzione alle tipologie, coperture, materiali e finiture che dovranno essere compatibili con le forme tipiche dell'edilizia locale.
- Possibilità della realizzazione di impianti sportivi all'aperto. E' vietata la realizzazione di impianti sportivi con coperture fisse. Le eventuali coperture di

campi o attrezzature dovranno essere, salvo documentate diverse necessità, di tipo leggero e amovibile stagionalmente;

- Il progetto dovrà comprendere una dettagliata sistemazione del verde e delle aree scoperte, che contempli anche adeguati impianti arborei di mitigazione degli elementi di detrazione visiva, con esclusivo utilizzo di essenze autoctone;
- Nei parcheggi dovranno essere previste alberature e masse arboree sia internamente che lungo il perimetro, evitando la formazione di aree impermeabilizzate;
- Prima del rilascio del titolo abilitativi ad ogni intervento dovrà essere verificata la legittimità dello stato di fatto;
- La convenzione da stipularsi dovrà comprendere:
  - le modalità di svolgimento delle attività sportive, con richiamo al pieno rispetto della normativa vigente;
  - la destinazione d'uso di ogni fabbricato e/o attrezzatura, da intendersi vincolata all'uso stabilito sino a variazione dello strumento urbanistico;
  - le modalità relative ad eventuali usi pubblici delle attrezzature previste;
  - la dotazione e la collocazione delle aree da destinare a verde e parcheggio;
  - le modalità di utilizzo dei fabbricati e delle attrezzature in caso di dismissione degli impianti, precisando che in tale eventualità gli usi ammissibili saranno esclusivamente quelli consentiti nelle zone agricole.

#### ***AREE PER IMPIANTI SPORTIVI DI VIA POZZONOVO (SAN BORTOLO) E DI VIA SAN DAMIANO (SAN COSMA) – VP/33 e VP/28***

Per l'area ricadente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale si deve applicare quanto prescritto dall'art. 338, terzultimo comma, del T.U. leggi sanitarie (R.D. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni) pertanto risulta vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 m dal perimetro cimiteriale.

#### **Art. 35 - ZONE PER ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE (F4)**

In queste zone sono ammesse solamente costruzioni destinate a impianti sanitari e ospedalieri, nonché ai servizi loro indispensabili.

La densità fabbricativa non potrà superare i mc/mq 4.

L'area coperta non dovrà essere superiore a ¼ dell'area complessiva.

La distanza dei fabbricati dalla strada dovrà essere non inferiore a m 10,00.

L'altezza massima dei fabbricati non sarà superiore a m 16,00.

#### **Art. 36 - AREE DI RISPETTO CON VINCOLI SPECIALI (FR)**

Le aree di rispetto per la protezione marginale delle strade possono essere attraversate dalle strade rurali esistenti.

I futuri collegamenti fra le nuove costruzioni rurali e le strade di traffico potranno attraversare tali aree di rispetto, distanziando gli sbocchi tra loro di almeno 400 m .

Nel caso però esista la possibilità di un facile innesto con strade secondarie già esistenti e già collegate con la strada principale, i nuovi collegamenti rurali dovranno innestarsi con le strade secondarie esistenti.

In tali aree di rispetto non e' ammessa nessuna costruzione, ne' la realizzazione di passaggi al servizio delle singole costruzioni nelle future lottizzazioni.

Sono però ammessi: impianti al servizio della viabilità (distributori di carburante, magazzini, lavaggio e ogni altro accessorio, ecc.) secondo le norme vigenti.

Le aree di rispetto lungo la viabilità esistente o prevista fanno parte della superficie territoriale della zona tangente alla fascia di rispetto.

L'area di rispetto fa parte integrante del lotto cui e' pertinente; può essere quindi computata come superficie fondiaria per eventuali costruzioni, nei modi e nelle quantità specifiche della zona cui appartiene.

Per le lottizzazioni lungo le strade provinciali e statali dovranno essere previste strade apposite, indipendenti e nettamente separate da quelle; i collegamenti, opportunamente canalizzati, dovranno essere eseguiti nel minor numero possibile, distanziando comunque gli sbocchi almeno 300-400 m .

Nelle aree di rispetto cimiteriali e nelle aree di rispetto per monumenti non e' ammessa alcuna costruzione.

### **Art. 37 - AREE PER LA VIABILITA' PRINCIPALE E PER SPAZI PER PARCHEGGIO (P)**

Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, anche a più livelli, per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere, a livello urbano, secondo i rapporti di cui alla L.R. n° 61/85.

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.

La realizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo anche per iniziativa privata ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

I parcheggi a livello stradale dovranno essere completati ponendo a dimora piante nella misura di almeno una ogni 40 mq. di parcheggio.

Qualora le aree a parcheggio di P.R.G. siano ricomprese entro ambiti soggetti a P.U.A., potranno essere traslate all'interno dell'ambito e anche frazionate in più parti, purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

In caso di parcheggi su più livelli fuori terra si dovranno rispettare le seguenti norme:

- Distanza dai confini : minimo m. 5,00
- Distanza dalle strade : minimo m. 10
- Distanza tra edifici : minimo m. 10 tra pareti finestrate
- Numero dei piani : massimo 3

Z.T.O. P26 (Parcheggio Cimitero San Cosma)

Per l'area ricadente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale si deve applicare quanto prescritto dall'art. 338, terzultimo comma, del T.U. leggi sanitarie (R.D. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni).

### **Art. 38 – IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI (SSC)**

Con riferimento a quanto disposto dalla D.G.R. 7 dicembre 1999, n° 4433, si dettano le seguenti norme indicative per l'installazione di distributori stradali di carburante.

a) Tipi di impianti ammessi

I tipi di impianti ammessi nel territorio comunale, così come definiti dal punto 3.1 della D.G.R. 4433/99 sono:

- Chioschi;
- Stazioni di rifornimento;
- Stazioni di servizio.

b) Localizzazione degli impianti

Gli impianti di nuova costruzione, di cui alla lettera a), sono ammessi nelle zone D – E ed F.

Nelle zone E, l'installazione è da posizionare preferibilmente all'interno della fascia di rispetto di cui al D.I. 1404/68.

Per gli impianti di distribuzione esistenti è consentita la permanenza nell'attuale sito purché non in contrasto con il Piano Regionale di distribuzione dei carburanti vigente, inoltre è consentito l'ampliamento nel rispetto dell'ammissibilità di zona e dei parametri di cui al successivo punto c).

Gli ampliamenti consentiti dovranno adeguare la dotazione degli standard.

Sono fatte salve eventuali nuove disposizioni di legge meno restrittive.

c) Parametri urbanistici da rispettare nell'installazione dei distributori stradali di carburante

Chioschi :

Volume massimo consentito e per i soli locali per ricovero addetti dotati di servizi igienici	mc 27
H massima del volume	m 2,40
Distanza dai confini (minima)	m 10,00
Distanza dalle strade (minima)	m 10,00
Distanza dagli edifici (minima)	m 10,00

Stazioni di rifornimento :

Volume massimo consentito in zona E	mc 300
H massima del volume delle strutture complementari	m 5,0
Distanza dai confini (minima)	m 10,00
Distanza dalle strade (minima)	m 10,00

Distanza dagli edifici (minima) m 10,00

Stazioni di servizio:

Volume massimo consentito in zona E	mc 600
H massima del volume delle strutture complementari	m 5,00
Distanza dai confini (minima)	m 10,00
Distanza dalle strade (minima)	m 10,00
Distanza dagli edifici (minima)	m 10,00

d) Norme generali

La dotazione di standard va adeguata in funzione delle destinazioni d'uso previste e reperita all'interno del lotto.

In tali zone tutte le attività di nuovo insediamento devono rispettare i limiti di livello sonoro di legge verificato con A.S.L.

Gli scarichi devono essere autorizzati dall'autorità competente, compresi quelli dei lavaggi dei mezzi.

Non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamenti di impianti esistenti ricadenti entro un raggio di ml 200 da edifici vincolati ai sensi del Decreto legislativo 490/99.

Solo nelle aree di interesse paesaggistico, ai sensi dell'art. 146 del Decreto legislativo 490/99, sono consentiti impianti stradali di tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento.

e) Rispetto delle caratteristiche costruttive per l'installazione di distributori stradali di carburante

Per il rispetto delle caratteristiche costruttive si fa riferimento alla legislazione vigente con particolare riguardo agli articoli specifici della D.G.R. 4433/99, e relativo allegato, e del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento.

La presente norma va in ogni caso adeguata e verificata sulla base delle eventuali nuove disposizioni provinciali e regionali che verranno emanate.

**Art. 39 – ZONA PER IMPIANTI TECNOLOGICI**

All'interno della zona è consentita la realizzazione di impianti tecnologici pubblici e/o di interesse pubblico.

Gli interventi saranno attuati sulla base di progetti specifici così come approvati dagli organi competenti.

**Art. 40 – AREE IGS - DI INTERESSE GENERALE**

**DESTINAZIONE**

Insedimenti sportivi quindi campi da tennis-calcetto, pallavolo, pallacanestro, pattinaggio e similari di utilizzo misto pubblico/privato soggetto a convenzionamento.

**VOLUMETRIA**

E' ammessa unicamente la costruzione di un unico edificio per servizi (spogliatoi, docce, attività direzionale e di ausilio logistico) nella misura massima di mc

1000, altezza massima m 7,00

#### DISTANZE

Dell'impianto sportivo: dai confini m 5,00, dalle strade m 20,00;

Dall'edificio per servizi: dai confini m 5,00, dai fabbricati m 10,00, dalle strade secondo le indicazioni del Nuovo Codice della strada di cui al D. Lgs. 285/1992, Regolamento di attuazione e successive modifiche ed integrazioni.

Dai limiti di zona: non vengono considerati ai fini delle determinazioni relative al computo delle distanze.

#### PARCHEGGIO

Superficie minima a parcheggio m<sup>2</sup> 800.

#### ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale, ai sensi e per gli effetti di cui ai commi 12 e 13 dell'art. 25 della L.R. 61/85.

#### **Art. 41 – AREA PER IMPIANTI FERROVIARI**

Nell'area sono consentiti gli interventi previsti dalla legislazione nazionale inerente le infrastrutture ferroviarie.

#### **Art. 42 – VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA**

Vengono recepite tutte le prescrizioni indicate nel parere espresso dal Genio Civile di Padova con nota n° 444142 del 28.6.2004 inerente la Valutazione di Compatibilità Idraulica della Variante al P.R.G. per le Zone Residenziali in particolare:

- Dovrà essere richiesto apposito parere idraulico al Consorzio di Bonifica e all'Ufficio Regionale del Genio Civile sulla base di una progettazione riferita ad un PUA;
- Le acque nere dovranno essere collegate direttamente al depuratore comunale restando separate dalle acque meteoriche le quali nel rilascio dovranno mantenere una qualità compatibile con l'uso irriguo;
- Il piano viario delle lottizzazioni dovrà essere previsto ad una quota non inferiore alla quota attuale del terreno;
- Il piano imposta dei fabbricati dovrà essere previsto ad almeno cm 20,00 più alto del piano viario: eventuali locali interrati, per altro sconsigliati dovranno essere dotati di efficienti ed affidabili dispositivi di aggettamento ed impermeabilizzazione;
- In caso di edificazione in adiacenza a scoli consorziali i fabbricati e le relative eventuali recinzioni dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a m 5,00 dal ciglio: tale fascia dovrà essere mantenuta sgombra da ostacoli, mobili e fissi ed agibile in qualsiasi momento al transito dei

- mezzi adibiti ai lavori di manutenzione: si consiglia pertanto che i fabbricati vengano posti a distanza non inferiore a m 10,00 dal ciglio degli scoli consorziali, al fine di evitare possibili problemi di statica dovuti alla instabilità dei suoli, infiltrazioni, esalazioni;
- In caso di occupazione del sedime demaniale per ponti o quant'altro, oltre all'autorizzazione formale dovrà essere acquisita un'apposita concessione con istituzione di un canone, come stabilito dalla vigente normativa regionale;
  - In caso di deviazione di un tratto di alveo dovrà essere richiesta la sdemanializzazione del tratto di sedime del corso d'acqua da imbonirsi e demanializzato il sedime della nuova inalveazione: le pratiche saranno trattate dall'Ufficio del Genio Civile sentito il Consorzio di Bonifica con il quale si dovranno concordare le modalità tecniche di esecuzione degli interventi.

**Art. 43 – MODIFICHE DELLE CATEGORIE DI SERVIZI**

In sede di attuazione delle previsioni di P.R.G. relative alle aree a servizi potranno essere modificate le categorie di attrezzature pubbliche al fine di garantire il rispetto delle dotazioni minime di legge, previa verifica del dimensionamento generale, mediante provvedimento adeguatamente motivato del Consiglio Comunale, e comunque nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti.