

Lozzo Atestino

Provincia di Padova

Piano Regolatore Generale

Approvato con DGR n. 1633 del 13.5.1998

Variante Generale

Adottato con DCC n. del

NORME TECNICHE

Elaborato di PRG n.....56

Adeguamento all'approvazione della D.G.R. n. 53 del 17/01/2006

Sindaco

Luca Ruffin

Assessore all'urbanistica

Fiorenzo Zanchetta

Progettista

Antonio Buggin

Responsabile del procedimento

Fabio Miazzi

Aprile 2004

1 - Natura ed elaborati del PRG	6
1.1 - Norme comuni alle zone territoriali omogenee	6
1.2 - Norme comuni alle zone residenziali	7
1.3 - Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree a parcheggio	7
1.4 - Edifici di particolare interesse storico – ambientale	10
1.5 – Indirizzi finalizzati alla riduzione del rumore	10
1.6 – Attività produttive da trasferire	11
1.7 – Disposizioni di carattere idraulico	11
1.8 – Disposizioni per necessità igieniche	12
1.9 - Delimitazione dei Piani attuativi di livello comunale – Modalità di attuazione del P.R.G.	12
1.10 - Ambiti da assoggettare preventivo strumento urbanistico attuativo	13
1.11 - Ambiti di progettazione unitaria	13
2 - Zona territoriale omogenea «A»	14
2.1 - Disciplina degli interventi edilizi: livelli di intervento	14
2.2 - Criteri generali d'intervento	14
2.3 - Categorie di intervento	15
2.3.1 - Restauro Filologico - categoria n° 1	15
2.3.2 - Risanamento Conservativo - categoria n° 2	16
2.3.3- Ristrutturazione edilizia di tipo A - categoria n° 3	17
2.3.4 - Ristrutturazione edilizia di tipo B - categoria n° 4	18
2.3.5 - Demolizione e ricostruzione in sito - categoria n° 5	19
2.3.6 – Ristrutturazione urbanistica: - con i.f. = 1,2 - categoria n° 6	19
- con i.f. = 1,5 - categoria n° 7	19
2.3.7 – Nuovi edifici	19
2.3.8 - Demolizione e ricostruzione entro un Piano di Recupero	19
2.4 - Immobili soggetti a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo n.42 del 22.01/2004	20
2.5 - Spazi scoperti di uso privato	20
2.6 - Riqualificazione dello spazio pubblico	20
2.7 – Immobili destinati a servizi	21
3 - Zone territoriali omogenee B e C	22

3.1 - Alloggi monoaffaccio	23
3.2 - Zone omogenee B, C 1 e C1e	23
3.2.1 – Zona omogenea C1/61	23
3.3 - Ampliamenti	24
3.4 - Zone a Verde Privato	24
3.5- Zone omogenee C1e	24
3.5.1- Zona omogenea C1e.1/1	25
4 - Zona territoriale omogenea «C2»	26
4.1- Zona omogenea C2.1/1	26
4.2- Disposizioni per le aree a servizi pubblici nelle zone C2 (art.26 L.R. 61/85)	27
5 - Zone urbane soggette ai meccanismi della “perequazione urbanistica”	27
6 - Zona territoriale omogenea «D»	30
6.1 - Zona D 1 - zona per attività produttive di completamento	30
6.2 - Zona D1.3 - zona produttiva di espansione	31
6.3 - Zona D2 - zona per attività produttive prevalentemente a destinazione commerciale – direzionale	32
6.4 - Zona D3 – zona per attrezzature ricettivo-turistico-sportive	33
6.4.1 Zona Territoriale Omogenea D3/1	33
6.4.2 Zona Territoriale Omogenea D3/2	33
6.4.3 Zona Territoriale Omogenea D3/3	34
6.5 - Zona D3.1 – zona turistico-ricettiva	35
6.6 - Zona D3.2 – zona per agricampeggio	35
6.7 - Zona D3.3 – Parco turistico-ricettivo	36
6.8 - Zona D4 – zona per insediamenti produttivi esistenti di tipo speciale	36
6.9 - Zona D5 - zona per attività produttive di riqualificazione urbana	37
6.10 - Zona D8 - zona per riqualificazione ambientale e di riconversione dello stato di fatto	37
6.10.1 Zona Territoriale Omogenea D8/2	37
6.10.2 Zona Territoriale Omogenea D8/3	38
6.11 - Zona D9 - zona per attività produttive con strutture ricreative	39
6.12 - Zona D10 – Impianti di distribuzione carburanti	40
6.13 - Zona D11 Impianto per la trasformazione degli effluenti zootecnici	41

7 - Zona territoriale omogenea E	42
PARTE PRIMA: NORME EDILIZIE	42
7. 1 - Definizioni delle zone agricole	42
7. 2 - Suddivisione delle zone agricole	42
7.2.1 - Z.T.O. E1 - di produzione agricola tipica o specializzata.	42
7.2.2 - Z.T.O. E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva.	43
7.2.3 - Z.T.O. E3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario.	44
7.3 - Unità di intervento	44
7.4 - Interventi urbanistici ed edilizi nelle aree rurali	45
7.5 - Ubicazione delle residenze e degli annessi rustici	45
7.6 - Edificabilità per la residenza	46
7.7 - Indici stereometrici per le residenze	46
7.8 - Nuove costruzioni per annessi rustici	47
7.9 - Indici stereometrici per gli annessi rustici	47
7.10 - Demolizioni, ricostruzioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti	48
7.11 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente	48
7.12 - Trasformazioni d'uso di fabbricati residenziali e annessi rustici	48
7.13 -Trasformazioni d'uso di edifici non rurali e di allevamenti dismessi di elevata dimensione	49
7.14 - Recinzioni	50
7. 15 - Presentazione del progetto edilizio	50
7.16 - Tutela dei beni culturali	50
7.17 – Aree ed edifici isolati o complessi edificati d'interesse monumentale e architettonico – ambientale.	50
PARTE SECONDA :NORME SUL PAESAGGIO E SULL'AMBIENTE	52
7.18 – Ambiti di tutela previsti dal piano ambientale	52
7.18.1 - Zone di riserva naturale orientata	52
7.18.2 - Zone di protezione agro forestale	52
7.18.3 - Zone di promozione agricola	54
7.18.4 - Aree di specifico interesse paesistico: "paesaggi agrari"	55
7. 19 - Le strade agrarie e i sentieri	55
7. 20 - Tutela dei corpi idrici.	56

8 - Zona territoriale omogenea F	57
8.1 - Z.T.O. I - Aree per l'istruzione	57
8.2 - Z.T.O. VP - Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport, verde pubblico – aree sportive di interesse privato	57
8.3 - Z.T.O. IC - Aree per attrezzature di interesse comune e religiose	58
8.4 - Z.T.O. IT - Aree con attrezzature tecnologiche pubbliche	58
8.5 - Z.T.O. VPr - Aree a verde privato	58
8.6 - Z.T.O. P - Parcheggi	59
8.7 - Piazze e mercati	59
9 - Viabilità	60
9.1 - Allargamenti stradali - rettifiche e strade di progetto	60
9.2 - Piste ciclabili	60
9.3 - Percorsi pedonali di valorizzazione turistica	61
10 Vincoli di salvaguardia	62
10.1 - Zone di rispetto cimiteriale:	62
10.2 - Rispetto stradale:	62
10.3 - Coni visuali:	62
10.4 - Vincoli di rispetto ambientale e paesaggistico:	63
10.5 - Vincoli idrogeologici:	63
10.6 - Zona di protezione dei corsi d'acqua:	63
10.7 – Aree limitrofe all'area del Parco Regionale dei Colli Euganei	64

1 - NATURA ED ELABORATI DEL PRG

- 1- Il P.R.G.:
 - a - regola l'edificabilità delle zone, ai sensi della L.R. n° 61 del 27.06.1985;
 - b - predispone la tutela e la valorizzazione dei beni storici, culturali, artistici ed ambientali, ai sensi della predetta legge, della L.R. n° 80 del 31.05.1980 e del D.Lgs. n° 490 del 29.10.1999;
 - c - rispetta le disposizioni ed approfondisce, specificandone ed articolandone i contenuti del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.), e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
 - d - ha "valenza paesistica" ai sensi delle vigenti leggi.
- 2- Gli elaborati componenti il P.R.G. sono:
 - a - RELAZIONE GENERALE
 - b - ELABORATI CARTOGRAFICI DI PROGETTO
 - c - ELABORATI DI ANALISI
 - d - SCHEDE relative agli edifici di valore architettonico e storico-ambientale
 - e - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA);
 - f - REGOLAMENTO EDILIZIO;
 - g - REPERTORIO NORMATIVO.
- 3- In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala maggiore.
- 4- In caso di non corrispondenza tra tavole e Norme Tecniche di Attuazione prevalgono le Norme.
- 5- Qualora vi siano differenze numeriche tra quanto riportato nel Repertorio Normativo e lo stato di fatto, prevale lo stato di fatto.

1.1 - Norme comuni alle zone territoriali omogenee

- 1- Gli strumenti attuativi già convenzionati alla data di adozione del presente PRG, anche se non confermati dallo stesso, mantengono la loro efficacia per un periodo di 10 anni dalla data della stipula della relativa convenzione anche per quanto riguarda la determinazione degli oneri di urbanizzazione.
- 2- Nello stesso periodo si applicano le norme dello strumento attuativo; successivamente entreranno in vigore le norme della specifica zona territoriale omogenea definita dal presente PRG.
- 3- Entrano in vigore da subito i vincoli previsti da leggi statali o regionali.
- 4- Trascorsi dieci anni dalla data della stipula della convenzione, se esistono ancora lotti inedificati ricadenti in piani attuativi approvati prima del presente PRG, gli impegni ed obblighi assunti con la convenzione relativi al contributo per gli oneri di urbanizzazione sono fatti salvi solo per la prima edificazione sui lotti stessi.
- 5- I mutamenti d'uso con o senza opere sono onerosi.

- 6- Nei centri storici, al fine di conservare la destinazione d'uso residenziale, i mutamenti d'uso da residenziale ad altra destinazione, sono ammessi ai piani terra e primo degli edifici senza reperimento di nuovi parcheggi di pertinenza.
- 7- Nelle altre zone il mutamento d'uso da residenziale o produttivo a commerciale/direzionale e da produttivo a residenziale è subordinato al reperimento dei parcheggi di pertinenza previsti dalla normativa vigente.
- 8- Ai piani interrati degli edifici stessi, possono essere ricavati vani accessori a servizio delle attività principali insediate nei piani sovrastanti.
- 9- Per le aree di riconversione produttive valgono le norme specifiche di cui ai rispettivi articoli di seguito riportati.
- 10- Nelle tavole grafiche sono individuati alcuni "ambiti di strumento attuativo". All'interno dell'ambito i nuovi interventi sono soggetti ad edificazione previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intero ambito. L'ambito di strumento attuativo potrà essere proposto dai proprietari e concordato con l'Amministrazione Comunale.
Nel caso tale ambito comprenda zto diverse, lo strumento attuativo dovrà rispettare le norme di ciascuna zto e potrà prevedere modifiche al perimetro delle stesse per esigenze funzionali o conseguenti alla particolare conformazione dei luoghi; in questo caso non dovrà essere modificata la capacità edificatoria originaria di ciascuna zto.

1.2 - Norme comuni alle zone residenziali

- 1- Le destinazioni d'uso ammissibili nelle zone residenziali sono:
 - a - residenziali e sociali assimilabili alla residenza;
 - b - direzionali, quali uffici e servizi pubblici e privati compatibili con la residenza, culturali e ricreative;
 - c - commerciali compatibili con la residenza, quali negozi, pubblici esercizi e istituti di credito;
 - d - attività produttive artigianali, artigianali di servizio a cose e persone e, in generale, produttive compatibili con la residenza, non inquinanti, con riferimento anche all'inquinamento acustico, nel rispetto dell'art. 41 del PTRC;
 - e - turistico-ricettive.
 - f - tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio dell'amministrazione comunale, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

1.3 - Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree a parcheggio

1. Le aree a parcheggio da conferire ai sensi del D.M. 1444/68 e della L.R. 61/85 e succ. mod. ed int., devono intendersi al netto delle sedi viarie di adduzione/distribuzione come stabilito dalla L.R. 37 del 9.08.99 e sono definite "parcheggio effettivo". Va quindi conteggiata la superficie dello stallo e quella strettamente funzionale alla manovra di ingresso-uscita dallo stallo stesso che, indicativamente, è pari all'area dello stallo.
La modalità di conteggio sopra descritta viene applicata tutte le volte che sarà necessario definire la superficie di parcheggio di pertinenza di un edificio, fermo

restando che può essere conteggiata per intero l'autorimessa definita da murature ed a servizio di un'unica unità immobiliare.

2. In considerazione della corrispondenza urbanistica fra la destinazione d'uso commerciale e quella direzionale poiché la L.R. 61/85 e succ. mod. ed int. prevede la medesima dotazione di standard, il reperimento di spazi, comprese le aree a parcheggio, richiesto per gli insediamenti commerciali di cui ai commi 3, 4, 5, 6, 7, 10, 13, 14, 15 del presente articolo, misurate come specificato nel precedente comma 1, è da intendersi esteso anche agli insediamenti direzionali.
3. L'ampliamento o la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali sono condizionati al reperimento di spazi ad uso pubblico, da considerarsi in aggiunta alla superficie dei parcheggi effettivi definita dall'art. 18 della legge statale n° 765/67 come modificata dalla legge statale n° 122/89 e succ. mod. ed int.
4. Nel caso le attività commerciali siano ubicate in un unico complesso edilizio previsto da strumento attuativo o richiesto con permesso di costruire, la quantità di parcheggi di cui sopra va considerata con riferimento al totale della superficie di calpestio dell'intero complesso (comprendente accessori, magazzini ed altri vani con destinazione commerciale anche se non destinati alla vendita) e non al singolo esercizio commerciale.
5. Il reperimento degli spazi funzionali alle attività previste dal presente articolo viene così definito:
 - **Superfici commerciali fino a 1.000 mq:** per le attività ubicate in zona A, la dotazione di parcheggio effettivo è pari a 20 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio (a 100 mq di superficie lorda di calpestio devono corrispondere 20 mq di parcheggio effettivo).
 - Per le attività ubicate nelle altre zone territoriali omogenee, la quantità di spazi, esclusa la viabilità di accesso e distribuzione come previsto al precedente comma 1, dovrà essere almeno uguale al 100% (a 100 mq di superficie lorda di calpestio devono corrispondere 100 mq di spazi da destinare a verde, parcheggi effettivi, ecc.). All'interno degli spazi come sopra definiti, dovrà essere reperita la superficie a parcheggio effettivo almeno uguale al 50% (a 100 mq di superficie lorda di calpestio devono corrispondere almeno 50 mq di superficie a parcheggio).
 - **Superfici commerciali oltre i 1.000 mq e fino a 1.500 mq:** gli spazi (parcheggi effettivi, verde, ecc.) dovranno essere almeno uguali a 150 % (a 150 mq di superficie lorda di calpestio devono corrispondere almeno 150 mq di spazi da destinare a verde, parcheggi effettivi, ecc.). All'interno degli spazi come sopra definiti dovrà essere reperita la superficie a parcheggio effettivo almeno uguale a 70 mq ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio (a 100 mq di superficie lorda di calpestio devono corrispondere almeno 70 mq di parcheggio effettivo).
 - **Superfici commerciali oltre 1.500 mq:** gli spazi (parcheggi effettivi, verde, ecc.) dovranno essere non inferiori al 200 della superficie lorda di calpestio (a 100 mq di superficie lorda di calpestio devono corrispondere almeno 200 mq di spazi). All'interno degli spazi come sopra definiti dovrà essere reperita la superficie di

parcheggio effettivo almeno uguale a 70 mq ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio (a 100 mq di superficie lorda di calpestio devono corrispondere almeno 70 mq di parcheggio effettivo).

6. Il limite dei parcheggi per le attività ubicate in zona A, potrà essere modificato su conforme parere della C.E. previa dimostrazione dell'impossibilità di soddisfarlo per le caratteristiche fisiche dell'immobile e previa dimostrazione di come siano comunque soddisfatti i fabbisogni delle zone di sosta.
7. I nuovi standard si applicano agli edifici di nuova costruzione, oppure che siano oggetto di ristrutturazione, ampliamento o di cambio di destinazione d'uso in riferimento alla sola parte dell'edificio oggetto dell'intervento. Qualora l'attivazione di un esercizio commerciale avvenga in un edificio già esistente, senza cambio di destinazione d'uso, si dovrà garantire lo stesso rapporto tra superficie di calpestio e superficie a standard previsto al momento del rilascio del permesso di costruire o comunque reperibile all'interno dell'area in proprietà.
8. I fabbricati esistenti con destinazione commerciale e nei quali è già in essere un'attività munita di apposita autorizzazione, possono essere riutilizzati per analoghi insediamenti.
9. L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento o la riattivazione di attività commerciali in nuovi edifici comportano l'applicazione delle nuove disposizioni di cui al D.Lgs.n.114/98, alla L.R. n° 37/99, alle norme programmatiche regionali e comunali e succ. mod. ed integr.
10. Nelle zone territoriali omogenee "A", "B" e "C" le strutture di vendita sono consentite solo ai piani terra e primo degli edifici, nonché al piano interrato se almeno una parete risulta completamente libera verso l'esterno e con possibilità di ricavare aperture per aer-illuminazione. Gli insediamenti direzionali, nelle z.t.o. "B" e "C" sono possibili anche ai piani superiori.
11. Le medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114 del 31.03.98 e nel rispetto dei disposti della LR 9.08.99 n. 37, potranno essere localizzate nelle diverse zone territoriali omogenee del territorio comunale in conformità a quanto previsto al precedente art. 1.2, nonché nella z.t.o. "D" come previsto dall'art. 6 delle presenti N.T.A..
12. Per tutte le strutture deve comunque essere garantita la realizzazione di accessi ed uscite tali da ridurre al minimo, anche in ore di punta, le interferenze con la viabilità ordinaria. Nel caso di medie strutture di vendita, la richiesta per rilascio di nuova autorizzazione, trasferimento o ampliamento, dovrà essere corredata dallo studio in ordine alla mobilità ed al traffico conforme alle direttive regionali in merito, con parere vincolante dell'Ufficio Tecnico Comunale.
13. Nel caso di strumenti attuativi ricadenti in z.t.o. "A" e "B" e già convenzionati alla data di adozione del presente provvedimento, per le destinazioni commerciali/direzionali dovranno essere adeguati alla presente normativa i soli spazi a parcheggio. Questi ultimi

non dovranno essere inferiori al rapporto convenzionato e potranno esaurire la quantità complessiva di spazi (verde e parcheggio) prevista dallo strumento attuativo.

1.4 - Edifici di particolare interesse storico – ambientale

- 1- E' istituito un vincolo di conservazione sugli immobili descritti nelle schede individuate e riportate nelle planimetrie in scala 1:2.000 e 1:5.000.
- 2- In questi immobili sono vietati gli interventi di sola demolizione.
- 3- Gli interventi ammessi sono quelli previsti dalle lettere a, b, c dell'art. del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.
- 4- Interventi di ristrutturazione, di ampliamento o di demolizione con ricostruzione sono consentiti se compresi in un progetto edilizio dell'intero complesso.
- 5- Nel caso il complesso edilizio appartenga a ditte diverse la progettazione dovrà comunque comprendere l'intero edificio con caratteristiche unitarie.
- 6- In questi casi la progettazione dovrà essere preceduta da un accurato rilievo dell'esistente e da un'esauriente documentazione fotografica per evidenziare le caratteristiche tipologiche ed i particolari architettonici dell'edificio esistente.
- 7- Gli interventi di ampliamento sopra descritti, eseguiti in conformità agli indici di zona stabiliti dal PRG, devono essere compatibili con le caratteristiche dell'edificio esistente mentre gli interventi di demolizione e ricostruzione possono essere concessi per inderogabili motivi statici o per risanare particolari situazioni di degrado, previa analisi storico - documentale finalizzata a tutelare le parti o gli elementi originali e significativi di ogni fabbricato o manufatto.
- 8- Si conferma il vincolo conservativo, già contenuto nella definizione delle zto A di cui all'art. 2 del DM 02.04.1968 n. 1444, sia per gli edifici ricadenti in centro storico, sia per quelli compresi in zona agricola e censiti con scheda B.
- 9- La presente disciplina non si applica alle zone già normate da strumento urbanistico attuativo per le quali vengono confermate le previsioni in esso contenute.

1.5 – Indirizzi finalizzati alla riduzione del rumore

- 1- le domande per la realizzazione, il potenziamento e /o la modifica di strade, discoteche, impianti sportivi o ricreativi, nonché aree produttive, circoli privati e pubblici esercizi dove sono installati impianti rumorosi, sono assoggettati alla presentazione della documentazione di impatto acustico;
- 2- le domande per la realizzazione di scuole, asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extra urbani, nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al precedente comma 1, sono assoggettate all'obbligo di valutazione previsionale di clima acustico;
- 3- la presentazione di strumenti attuativi in zto A,B,C ed I prossime alle opere di cui al precedente comma 1, è assoggettata all'obbligo di valutazione previsionale di clima acustico;
- 4- le domande per la realizzazione di nuovi impianti ed infrastrutture da adibire ad attività produttive, sportive, ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.

1.6 – Attività produttive da trasferire

Sono attività produttive che per tipo di lavorazione, rumorosità, scarichi ed in presenza di immobili non confacenti con il contesto ambientale in cui sono inserite, vanno trasferite. Sono da intendersi tutte le attività presenti all'interno dell'area omogenea su cui insiste l'apposito simbolo cartografico.

Per gli immobili sono ammessi solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il riutilizzo dell'immobile deve avvenire nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal Piano Regolatore.

1.7 – Disposizioni di carattere idraulico

Al fine di limitare l'impermeabilizzazione del suolo, le pavimentazioni dei parcheggi devono essere realizzate con materiali drenanti.

Devono essere riservate fasce di rispetto di mt 10,00 lungo i cigli degli scoli consorziali, necessari al transito dei mezzi addetti alla manutenzione dei corsi d'acqua.

I fossi in sede privata devono essere tenuti in manutenzione, non possono essere eliminati, non devono essere ridotte le loro dimensioni se non si prevedono adeguate misure di compensazione. In aree agricole è vietata la tombinatura di fossi fatta eccezione per la costruzione di passi carrai.

Per la realizzazione di strade di collegamento dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare il tombinamento di fossi prevedendo, invece, il loro spostamento.

Nelle aree soggette a rischio idraulico più elevato, il piano d'imposta dei fabbricati sarà fissato ad una quota superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Si eviterà la realizzazione di piani interrati o seminterrati. In alternativa, i piani interrati saranno impermeabilizzati al di sotto del piano d'imposta di cui sopra e saranno previste aperture (comprese rampe e bocche di lupo) solo a quote superiori.

Le zone alberate, lungo gli scoli consorziali, dovranno essere autorizzate di volta in volta dal Consorzio di Bonifica Euganeo, e le piante non potranno essere poste a dimora a distanza inferiore a mt. 6,00 dai cigli degli scoli stessi.

Tutte le opere fisse (costruzioni, recinzioni, strade, marciapiedi, ecc.) che dovessero ricadere entro la fascia di mt. 10 dai cigli consorziali dovranno essere preventivamente autorizzate dal Consorzio di Bonifica Euganeo su specifica richiesta scritta.

Nella fase di attuazione delle singole zone edificabili, dovrà obbligatoriamente essere richiesto il parere idraulico preventivo al Consorzio di Bonifica Euganeo, che indicherà le quantità di acqua meteorica che, nell'unità di tempo, dalle stesse potranno essere convogliate negli scoli consorziali.

1.8 – Disposizioni per necessità igieniche

Nei casi di comprovate necessità igieniche e statiche di fabbricati inadeguati ai bisogni essenziali del nucleo familiare il Sindaco può ordinare i lavori di ristrutturazione ed eventuale ampliamento, in eccezione alle norme del P.R.G., previa presentazione di regolare istanza edilizia.

1.9 - Delimitazione dei Piani attuativi di livello comunale – Modalità di attuazione del P.R.G.

Il presente P.R.G. indica gli ambiti di pianificazione da attuare tramite progettazione unitaria o strumenti di coordinamento. Indica, altresì, gli ambiti degli strumenti attuativi in atto confermati o da rielaborare, nel rispetto di quanto disposto dalle presenti norme.

Con osservanza di quanto stabilito dalla Legge, il P.R.G. è attuato a mezzo di:

- a) Piani Particolareggiati obbligatori per le zone espressamente delimitate sulla documentazione grafica di progetto e facoltativi nei restanti ambiti territoriali: gli ambiti minimi potranno essere individuati con apposito provvedimento del Consiglio Comunale;
- b) Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata per le zone di degrado, coincidente con la zona territoriale omogenea di tipo A (centro storico), e con le restanti zone espressamente indicate sulle planimetrie di progetto: gli ambiti minimi potranno essere individuati con apposito provvedimento del Consiglio Comunale;
- c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, nell'ambito delle zone residenziali, ai sensi della Legge n.167/62, ovvero Piani per Insediamenti Produttivi, ai sensi della Legge n.865/71: gli ambiti minimi potranno essere individuati con apposito provvedimento del Consiglio Comunale;
- d) Strumenti attuativi confermati (Piani di iniziativa pubblica o Piani convenzionati d'iniziativa privata) per tutte quelle porzioni di territorio che sono espressamente indicate sulla documentazione grafica;
- e) Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, espressamente perimetrali sulla documentazione del presente P.R.G.: gli ambiti minimi potranno essere individuati con apposito provvedimento del Consiglio Comunale;
- f) Comparti edificatori, entro le aree espressamente indicate sulla documentazione grafica di progetto ovvero nelle aree che a tale scopo potranno essere identificate a seguito della elaborazione dei Piani attuativi, ovvero con apposito provvedimento del Consiglio Comunale;
- g) Piani integrati di intervento o Programmi di recupero e riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile, attuabili anche mediante accordi di programma, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

In ogni caso, la realizzazione degli interventi unitari previsti dal presente articolo è attuata sulla base di apposite convenzioni tra il comune e i proprietari, da soli o riuniti in consorzio.

1.10 - Ambiti da assoggettare preventivo strumento urbanistico attuativo

Sono individuate con apposita simbologia i perimetri delle aree interessate da obbligo di preventivo strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

All'interno di tali perimetrazioni, gli ambiti minimi di intervento potranno essere individuati con apposito provvedimento del Consiglio Comunale.

In ogni caso, è ammessa una modifica del perimetro definito dal presente P.R.G., con un limite massimo del 10%, e trasposizioni di zona, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

1.11 - Ambiti di progettazione unitaria

Il P.R.G. individua gli ambiti soggetti a progettazione unitaria; tali ambiti corrispondono alle aree – di mantenimento o trasformazione – all'interno delle quali il rilascio delle concessioni edilizie (riferite ai diversi possibili stralci) è subordinato ad una verifica di compatibilità delle singole proposte progettuali rispetto al contesto.

A tale scopo gli elaborati del progetto edilizio dovranno contenere una verifica di compatibilità – elaborata sottoforma di piano-guida – alle direttive e agli indirizzi contenuti nel presente P.R.G., ed estesa alle aree ricomprese in tale ambito.

Conseguentemente, in sede di rilascio dei permessi di costruire, dovrà essere accertata la compatibilità dell'intervento proposto alle condizioni di contorno, Il progetto edilizio, in altri termini, non dovrà pregiudicare la futura trasformabilità delle aree comprese nell'ambito, anche se di proprietà diverse da quella del richiedente.

2 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA «A»

- 1- Comprende i complessi di immobili di carattere storico e di valore testimoniale relativi sia ai centri storici maggiori.
- 2- La tutela e la conservazione sono disciplinate nelle presenti norme attraverso la assegnazione di “categorie di intervento”.
- 3- Gli standard urbanistici sono soddisfatti negli spazi a ciò destinati ed individuati nel PRG.

2.1 - Disciplina degli interventi edilizi: livelli di intervento

- 1- All'interno della Z.T.O. "A" si distinguono i seguenti livelli di intervento:
 - a - interventi in diretta attuazione del piano regolatore generale, redatto per questo fine ai sensi della L.R. 80/80, relativi alle singole costruzioni esistenti autorizzate o, in ogni caso, regolarmente assentite;
 - b - oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, e ampliamento, in osservanza delle presenti norme e delle “categorie di intervento” prescritte per ciascun edificio;
 - c - nuova edificazione nei siti appositamente individuati nelle tavole di piano;
 - d - interventi previa predisposizione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.
- 2- E' sempre ammesso il ricorso al Piano Attuativo, su richiesta degli interessati o su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei criteri generali di intervento e delle modalità specifiche relative alle categorie di intervento assegnate a ciascun edificio, nonché delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme. Il Piano Attuativo può prevedere modifiche delle categorie d'intervento evidenziate negli elaborati di progetto in scala 1:2000. Tali modifiche non potranno riguardare edifici con categoria 1 e, negli altri casi, potranno contemplare solo il passaggio alla categoria immediatamente inferiore o superiore.
- 3- gli eventuali edifici senza categoria in zto A, purchè regolarmente assentiti, devono intendersi classificati in categoria 7.

2.2 - Criteri generali d'intervento

- 1- Ogni intervento deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologici e strutturali, volta a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico, adeguatamente documentata ed approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato.
- 2- Per le parti eventualmente incongrue o sulle quali si è intervenuto in precedenza con materiali e soluzioni architettoniche non coerenti con il corpo principale dell'edificio, gli interventi possono essere effettuati, ove consentito dalle presenti norme, anche con tecnologie e materiali nuovi, accostati ad elementi originali esistenti.

- 3- Il progetto di intervento deve essere tale che l'impianto planivolumetrico dell'edificio originario rimanga leggibile. Sono ammesse, quando previsto dalle presenti norme, nuove aperture, progettate in armonia con la tipologia del fabbricato e con il suo contesto.
- 4- Deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento di risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo il loro ripristino.
- 5- Gli adeguamenti statici (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti.
- 6- Negli spazi esterni di immediata pertinenza (corti, giardini, ...) devono essere mantenuti e recuperati gli elementi funzionali e decorativi originari (arredo, partiture degli spazi ...).
- 7- Devono essere mantenute le alberature e l'organizzazione del verde di pregio esistente nei parchi e giardini; gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale. Eventuali abbattimenti di essenze di diametro del tronco superiore o uguale a cm 35 misurato a 1,30 m di altezza, dovranno essere preceduti da indagine fitopatologia e di stabilità preferibilmente mediante metodo V.T.A.. Tale indagine potrà essere richiesta anche a cura e spese della proprietà confinante.
- 8- Sono ammessi, ove previsto dalle presenti norme, limitati volumi interrati di servizio al fabbricato principale. Dovrà essere contenuto, nella maggior misura possibile, l'impatto di rampe, scale, muri di sostegno, protezioni ... Per la costruzione di autorimesse sono fatte salve le disposizioni di cui al comma 6 dell'art.2.1.
- 9- In deroga alle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio, nei centri storici potranno essere mantenute le altezze dei locali anche se difformi da quelle fissate nel R.E. anche in presenza di mutamenti d'uso o di sostituzione degli elementi costitutivi del solaio.
- 10- Per i nuovi edifici la distanza minima dai confini è di mt. 5,00 o distanze diverse, previo accordo scritto tra le parti.
- 11- Per i nuovi edifici, la distanza dai fabbricati è di mt. 10,00 tra pareti finestrate; in caso di pareti non finestrate, mt. 5,00 derogabili secondo accordo scritto tra le parti per distanze diverse e necessità e limiti di quanto previsto dal Codice Civile.

2.3 - Categorie di intervento

2.3.1 - Restauro Filologico - categoria n° 1

- 1- Nel caso di edifici di elevato valore storico-architettonico gli interventi sono diretti alla conservazione della integrità del monumento nel suo complesso nonché di tutti gli elementi funzionali o decorativi che lo compongono, sia interni che esterni, e devono essere condotti con rigorosi criteri scientifici.
- 2- Devono essere restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti, serramenti,

caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci ...) sia esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, camini...). Gli interventi di conservazione non escludono la sostituzione di parti limitate irrimediabilmente deteriorate, qualora determinino pregiudizio per la statica e, in generale, la cura del monumento. Tali sostituzioni sono da effettuarsi, in ogni caso, impiegando materiali coerenti con quelli costitutivi dell'edificio stesso.

- 3- Non sono modificabili né sostituibili, salvo quanto previsto al comma 2, gli elementi strutturali dell'edificio. E' ammesso l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con una superficie vetrata non superiore, nel complesso, al 3% della superficie totale della singola falda.
- 4- Ogni adeguamento tecnologico deve essere realizzato attraverso soluzioni elaborate con attenzione alla percezione degli spazi. L'inserimento dell'ascensore dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costitutivi dell'edificio.
- 5- Gli spazi esterni di pertinenza che costituiscono cornice al monumento debbono essere curati nella manutenzione. Debbono, inoltre, essere recuperati gli elementi funzionali e decorativi presenti (pavimentazioni, elementi di arredo...) nonché le superfici a verde. Eventuali nuovi interventi devono essere orientati alla valorizzazione del monumento cui gli spazi scoperti cui si riferiscono.
- 6- Non è ammesso alcun aumento di volume.

2.3.2 - Risanamento Conservativo - categoria n° 2

- edifici storici di rilievo o valore documentale a buon livello di conservazione

- 1- Gli interventi sono diretti alla conservazione dell'edificio nel suo complesso, nonché di tutti gli elementi funzionali o decorativi che lo compongono, sia interni che esterni.
- 2- Ogni operazione deve essere effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio, documentati nell'analisi, salvo per le parti di cui all'art. 2.2 comma 2.
- 3- Fatte salve le opere necessarie per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, le murature perimetrali e di spina debbono essere conservate; le parti da sostituire o integrare per ragioni di degrado, debbono essere realizzate con gli stessi materiali. Va recuperato l'assetto dei fori in facciata qualora sia stato alterato con ricerca delle antiche aperture.
- 4- Non è modificabile la posizione dei solai, delle scale principali, della copertura, salvo i casi documentati, di ripristino delle condizioni originarie o comunque storiche. Il manto di copertura va risanato ed integrato in materiale originario; è vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e della linea di imposta del tetto, salvo nei casi di ripristino delle condizioni originarie documentate; non sono ammesse nuove sovrastrutture o terrazze. E' ammesso l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con una superficie vetrata non superiore, nel complesso, al 3% della superficie totale della singola falda.
- 5- Ogni adeguamento igienico e tecnologico deve essere operato alterando nella minor misura possibile i caratteri distributivi dell'edificio e le partiture murarie; non è ammessa l'apertura di nuovi fori sul fronte principale.
- 6- Negli spazi esterni di pertinenza non è consentita la realizzazione di alcun volume, anche accessorio.
- 7- Non è ammesso alcun aumento di volume.

- edifici di valore storico documentale rimaneggiati

- 8- Nel caso di edifici in cui, pur conservando volumetrie e paramenti murari esterni originari in tutto o in parte, si accerti sulla base della approfondita documentazione che hanno subito rimaneggiamenti di rilievo nell'organizzazione interna, gli interventi sono orientati al recupero, anche parziale, delle partizioni e degli spazi originari documentati.
- 9- Nelle parti rimaneggiate il progetto di restauro potrà adottare anche tecnologie e materiali nuovi secondo i criteri di cui all'art. 2.2 comma 2.
- 10- Sono sostituibili le parti e le strutture che hanno subito trasformazioni significative mentre sono da conservare quelle appartenenti all'organismo originario. L'inserimento dell'ascensore dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costitutivi dell'edificio.

2.3.3- Ristrutturazione edilizia di tipo A - categoria n° 3

- edifici di valore documentale integrati nel contesto

- 1- Ogni operazione deve essere effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio, con eventuale ricorso, per le parti non originali, anche ai criteri di cui all'art. 2. 2 comma 2.
- 2- Fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non possono essere variate né sostituite le murature perimetrali. E' sostituibile la parte strutturale dei solai e del tetto. Qualora sia stato alterato l'assetto dei fori in facciata esso va recuperato, ove possibile, con ricerca delle antiche aperture.
- 3- Il manto di copertura va risanato ed integrato in materiale originario; é vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e della linea di imposta del tetto, salvo nei casi di ripristino delle condizioni originarie o comunque storiche documentate. E' ammesso l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con una superficie vetrata non superiore, nel complesso, al 3% della superficie totale della singola falda.
- 4- E' ammessa la realizzazione di abbaini purché ciascuno abbia la larghezza massima di una finestra tradizionale, sia in armonia con la facciata sottostante e rispetti la distanza dai confini prevista dall'art. 905 del Codice Civile. La realizzazione di detti abbaini, fino al raggiungimento del rapporto di aero-illuminazione richiesto dalla vigente normativa, non costituisce aumento di volume.
- 5- Per ragioni igienico-sanitarie, così come nel caso in cui le forature originarie siano state modificate, sono ammesse nuove aperture su pareti non prospettanti su spazi pubblici purché non contrastino con l'armonia del contesto.
- 6- Ogni operazione deve essere effettuata in modo da evitare crolli o demolizioni in quanto nell'accezione di "ristrutturazione" è compreso unicamente il concetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato identico a quello preesistente, come previsto dal DPR 06.06.2001 n. 380 art. 3 lett. d.
- 7- Non é ammesso alcun aumento di volume ad eccezione di quelli di cui all'art.1.8.

- edifici di autore, con valore testimoniale

- 9- Riguarda gli edifici o complessi urbanistici in buone condizioni di integrità e conservazione cui sia attribuito valore testimoniale di un particolare periodo dell'architettura, di autori e/o della storia urbana; è prescritta la buona conservazione del documento.

- 10- Ogni operazione deve essere effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio. L'inserimento dell'ascensore dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costitutivi dell'edificio.
- 11- Ogni adeguamento igienico e tecnologico deve essere operato alterando, nella minor misura possibile, i caratteri distributivi dell'edificio e le partiture murarie. E' sostituibile la parte strutturale dei solai e del tetto. Non é ammessa l'apertura di nuovi fori che alterino i prospetti principali. E' ammesso l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con una superficie vetrata non superiore, nel complesso, al 3% della superficie totale della singola falda.
- 12- E' ammessa la realizzazione di abbaini purché ciascuno abbia la larghezza massima di una finestra tradizionale, sia in armonia con la facciata sottostante e rispetti la distanza dai confini prevista dall'art. 905 del Codice Civile. La realizzazione di detti abbaini, fino al raggiungimento del rapporto di aero-illuminazione richiesto dalla vigente normativa, non costituisce aumento di volume.
- 13- Ogni operazione deve essere effettuata in modo da evitare crolli o demolizioni in quanto nell'accezione di "ristrutturazione" è compreso unicamente il concetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato identico a quello preesistente, come previsto dal DPR 06.06.2001 n. 380 art. 3 lett. d.
- 14- Negli spazi esterni di pertinenza non é consentita la realizzazione di alcun volume anche accessorio.
- 15- Non é ammesso alcun aumento di volume.

2.3.4 - Ristrutturazione edilizia di tipo B - categoria n° 4

- edifici integrati nel contesto, ma con alto grado di trasformabilità

- 1- Ogni intervento può essere effettuato con tecnologie e materiali nuovi.
- 2- Possono essere variate o sostituite le murature con conservazione di quelle perimetrali; sono ammesse nuove aperture in armonia con il contesto.
- 3- Sono sostituibili e modificabili i solai, le scale, il tetto; è ammessa la realizzazione di abbaini purché ciascuno abbia la larghezza massima di una finestra tradizionale, sia in armonia con la facciata sottostante e rispetti la distanza dai confini prevista dall'art. 905 del Codice Civile. La realizzazione di detti abbaini, fino al raggiungimento del rapporto di aero-illuminazione richiesto dalla vigente normativa, non costituisce aumento di volume.
- 4- Ogni operazione deve essere effettuata in modo da evitare crolli o demolizioni in quanto nell'accezione di "ristrutturazione" è compreso unicamente il concetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato identico a quello preesistente, come previsto dal DPR 06.06.2001 n. 380 art. 3 lett. d. Nel caso sia necessario rendere più organico e coerente il tessuto edilizio, è ammessa la demolizione e ricostruzione di fabbricati appartenenti alla presente categoria. L'intervento dovrà essere convenientemente documentato e motivato ed essere proposto con uno strumento attuativo esteso ad un ambito comprendente più unità minime d'intervento.
- 5- Non é ammesso alcun aumento di volume ad eccezione di quelli di cui all'art.1.8.

2.3.5 - Demolizione e ricostruzione in sito - categoria n° 5

- 1 - E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito nel rispetto delle norme che seguono:
 - a - la richiesta di intervento deve essere corredata da una relazione che illustri lo stato attuale con allegati il rilievo dell'edificio ed una esauriente documentazione fotografica estesa al contesto in cui si trova inserito;
 - b - nel caso di cortine, dev'essere rispettato l'allineamento su strade e spazi pubblici; è consentito il recupero del volume demolito. Tale volume, su conforme parere della C.E., può essere realizzato anche con modifiche rispetto al sedime originario o accorpandolo all'edificio principale;
 - c - Sono considerati tra i volumi demoliti anche edifici parzialmente distrutti ma esattamente rilevabili attraverso documentazioni grafiche e iconografiche; la localizzazione e configurazione dei nuovi volumi in ricostruzione sono previste e definite da un Piano di Recupero con previsioni planivolumetriche;

2.3.6 – Ristrutturazione urbanistica: - con i.f. = 1,2 - categoria n° 6

- con i.f. = 1,5 - categoria n° 7

Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione compresa la demolizione e ricostruzione, lo spostamento e l'accorpamento dei volumi nonché l'ampliamento fino al raggiungimento degli indici di zona. Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento sono consentiti previa approvazione di un piano di recupero, devono inserirsi armoniosamente nel tessuto del centro storico, riprendendone le tipologie e gli elementi culturali più significativi. Si dovrà procedere all'eliminazione o al consolidamento di tutti i volumi precari, baracche e tettoie legittimamente esistenti, accorpandoli per quanto possibile al fabbricato principale.

Nel caso in cui l'applicazione dell'indice fondiario determini un incremento del volume inferiore al 20% di quello esistente potrà comunque essere realizzato, una tantum, un ampliamento volumetrico fino al raggiungimento del 20% del volume esistente, con un massimo di 150 mc.

2.3.7 – Nuovi edifici

E' consentita la realizzazione di nuovi edifici nelle aree libere individuate nelle tavole di piano con apposita simbologia, con una volumetria massima di mc 650 e con un massimo di due unità abitative, nel rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti articoli 2.1 e 2.2

2.3.8 - Demolizione e ricostruzione entro un Piano di Recupero

- 1 - La formazione di un Piano Attuativo ha finalità di recupero della qualità insediativa estesa ad un intero ambito ed agli edifici che ne fanno parte. L'ambito può comprendere anche edifici con "categorie di intervento" diverse nonché spazi privati e pubblici che rientrano, nel loro complesso, in un ambito unitario di progettazione. Tale ambito deve estendersi a più unità minime di intervento.

- 2- Devono essere rispettate le norme che seguono:
 - a - la richiesta di intervento deve essere corredata da una relazione che illustri lo stato attuale, con allegati il rilievo dell'intero ambito da comprendere nel Piano Attuativo ed una esauriente documentazione fotografica estesa al contesto in cui si trova inserito;
 - b - è consentito il recupero dell'intero volume demolito; la localizzazione e configurazione dei nuovi volumi in ricostruzione sono previste e definite nel "Piano di Recupero" con previsioni planivolumetriche;
 - c - entro il perimetro sottoposto a Piano Attuativo sono ammessi volumi interrati, anche per funzioni diverse dalle autorimesse, in corrispondenza delle aree scoperte e/o dei volumi ricostruiti; dovranno avere, in ogni caso, le caratteristiche di vano accessorio.

2.4 - Immobili soggetti a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo n.42 del 22.01/2004

- 1- Per gli interventi sugli immobili sottoposti a vincolo ministeriale ai sensi del Decreto Legislativo n° 490 del 29.10.1999 e subordinati al parere delle competenti Soprintendenze, nel caso in cui le prescrizioni imposte dalle stesse in sede di parere presentino elementi di contraddizione con le prescrizioni delle presenti norme, sono da considerare prevalenti le prescrizioni ministeriali su quelle comunali.

2.5 - Spazi scoperti di uso privato

- 1- Le aree scoperte ed a verde privato devono essere conservate in buono stato di manutenzione, con riferimento sia alle parti pavimentate, sia a quelle interessate da superfici erbose, giardini o parchi. Gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale. Qualora richiedano interventi di riqualificazione e un riordino anche funzionale, le analisi dovranno essere estese all'intero insieme e proposte soluzioni coerenti con il contesto.
- 2- Per la costruzione di autorimesse interrate sono fatte salve le disposizioni previste dalle specifiche norme in materia.

2.6 - Riqualificazione dello spazio pubblico

- 1- Per gli spazi pubblici (strade e piazze minori) compresi nei centri storici vanno predisposte specifiche soluzioni progettuali che riguardano:
 - a - il trattamento delle superfici pubbliche (pavimentazioni);
 - b - gli elementi principali di arredo urbano.

2.7 – Immobili destinati a servizi

- 1- Oltre a indicare le diverse “categorie di intervento” per ciascun edificio e complesso di immobili, nelle tavole di piano sono individuati gli immobili destinati a servizi di interesse pubblico.

3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B E C

- 1- Le zone omogenee B e C 1 (come definite nella L. R. 61/85) riguardano gli ambiti consolidati e comprendono le aree già edificate, con eventuale presenza di un numero limitato di lotti ineditati, e di cui non si prevede una radicale trasformazione.
- 2- Sono ammessi interventi in diretta attuazione del P.R.G. senza far ricorso a un piano urbanistico attuativo.
- 3- È consentita la trasposizione di cubatura tra lotti contigui.
- 4- Le zone omogenee C 2 comprendono le aree inedificate e quelle edificate per le quali si prevede una radicale trasformazione. La loro utilizzazione deve essere preceduta dalla approvazione di un Piano Attuativo.
- 5- Le attività non residenziali devono avere tipologia ed estensione tali da non alterare il carattere residenziale della zona.
- 6- Per ogni alloggio inferiore a 300 mc da ricavarsi in edifici di nuova costruzione o in edifici esistenti, qualora la trasformazione comporti un maggior carico urbanistico (aumento delle unità immobiliari, cambio d'uso da artigianale - industriale a residenziale ...) la dotazione di parcheggi al coperto o allo scoperto dovrà essere pari a quella richiesta per un alloggio di 300 mc urbanistici.
Rimane fermo quanto previsto dalla L S 122/89 e succ. modif. e integraz., per il dimensionamento dei parcheggi per gli alloggi superiori ai 300 mc urbanistici.
- 7- Nella redazione degli strumenti attuativi dovranno essere previsti parcheggi da mettere a disposizione del pubblico nella misura di almeno 5 mq di parcheggio effettivo per ogni abitante insediabile. Detti parcheggi sono da considerare sostitutivi di quelli previsti dall'articolo 5 del DM 1444/68 modificato dall'art. 25 della L.R. 61/85 e successive mod. e int..
Le aree da destinare a parcheggi dovranno essere il più possibile raggruppate ed essere agevolmente raggiungibili dalla pubblica via.
Nella redazione degli strumenti attuativi dovrà essere indicata l'ubicazione dell'ulteriore spazio a parcheggio privato pari ad almeno un posto auto per alloggio definito dal successivo comma 8. Ogni posto auto deve avere le dimensioni di m 5 x 2,50. Tale spazio deve essere ricavato all'esterno della recinzione e, preferibilmente, in prossimità degli accessi all'edificio. Al momento della presentazione della pratica di concessione edilizia per edificare deve essere fatta la puntuale verifica del numero dei posti auto in relazione agli alloggi.
- 8- Nelle nuove costruzioni, in aggiunta ai parcheggi previsti dalla LS 122/89 e succ. modif. e integraz., dev'essere reperito un ulteriore spazio a parcheggio privato pari ad almeno un posto auto per alloggio. Ogni posto auto deve avere le dimensioni di m 5 x 2,50. Tale spazio dev'essere ricavato all'esterno della recinzione ed agevolmente raggiungibile dalla pubblica via ed essere ubicato, preferibilmente, in prossimità degli accessi dell'edificio. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive, per la esiguità del fronte del lotto prospettante sulla pubblica via, o per altre circostanziate limitazioni fisiche, lo spazio messo a disposizione sia inutilizzabile come parcheggio o sia materialmente impossibile ricavare tutto o parte di tale spazio all'esterno della recinzione, esso potrà essere ricavato all'interno della recinzione convenzionando l'uso con l'Amministrazione Pubblica.

3.1 - Alloggi monoaffaccio

- 1- Nella nuova edificazione e nella ristrutturazione di edifici esistenti, gli alloggi con aperture verso l'esterno su un solo lato dell'edificio (alloggi monoaffaccio) sono ammessi nella misura massima del 20% della superficie utile destinata a residenza.

3.2 - Zone omogenee B, C1 e C1e

- prescrizioni di carattere generale

- 1- Per le aree incluse in z.t.o. B, C1 e C1e gli standard urbanistici sono soddisfatti nelle apposite aree individuate dal P.R.G.
- 2- Per ciascun "comparto urbanistico" appartenente alla zona territoriale omogenea "B" "C1" e C1e, delimitato negli elaborati cartografici di progetto del PRG, è indicato in apposito "repertorio urbanistico", l'Indice di edificabilità fondiaria (If).
- 3- Nel caso di redazione di piani attuativi estesi a più lotti edificati, per procedere a operazioni di ristrutturazione urbanistica con definizione planovolumetrica degli interventi, si osserverà l'If specifico della zona applicato al netto della viabilità esistente.
- 4- Nel caso di singole nuove costruzioni e degli ampliamenti si dovrà rispettare l'If.
- 5- La superficie coperta non dovrà superare il 35% della superficie fondiaria.
- 6- L'altezza massima dei fabbricati non deve superare 9,00 m, salvo quanto previsto specificatamente dal repertorio normativo.
- 7- I piani abitabili dovranno essere non più di tre.
- 8- La distanza delle nuove costruzioni e degli ampliamenti da strade e confini non deve essere inferiore a metà dell'altezza del corpo edilizio prospettante e, in ogni caso, non inferiore a 5,00 m. Una distanza dalle strade inferiore a m 5,00 può essere concessa, su conforme parere della CE, nel rispetto di allineamenti preesistenti.
- 9- La distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate di edifici antistanti deve essere almeno uguale all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m. Tale norma si applica anche quando una sola parete è finestrata mentre, nel caso di due pareti cieche fronteggianti è ammessa la distanza di ml 5,00. La distanza minima tra pareti finestrate di locali accessori dello stesso fabbricato, è ammessa a ml 5,00.
- 10- Per gli edifici con interposta strada od ubicati a confine con la sede stradale nel caso di sopraelevazione è ammesso il mantenimento dell'attuale distanza dalla strada su conforme parere della CE.
- 11- È ammessa la costruzione sul confine, previa presentazione di progetto assentito dai proprietari interessati.

3.2.1 – Zona omogenea C1/61

La zona territoriale omogenea C1 classificata con il numero 61, è stata oggetto di una variante ai sensi del comma 9 dell'art. 50 della LR n. 61.

Per il volume edificabile e le norme tecniche (allineamenti, altezze, etc.) vengono confermate quelle della variante.

3.3 - Ampliamenti

- 1- Al fine di migliorare la condizione abitativa per gli edifici residenziali esistenti che non raggiungono, alla data di adozione del presente Piano, la densità fondiaria del lotto di pertinenza è ammesso l'ampliamento nella misura consentita dall'Indice fondiario relativo all'area di pertinenza stessa. Se l'applicazione del citato indice consente un ampliamento inferiore al 20% del volume esistente o ad 150 mc, è comunque possibile realizzare questa cubatura (20% del volume esistente fino ad un massimo di 150 mc). Tale ampliamento è concesso una sola volta. In ogni caso resta fermo il rispetto dei parametri prescritti per la zona (distanze, altezza massima, rapporto di copertura).
- 2- E' ammessa la costruzione in aderenza.
- 3- Nel caso di edifici a schiera o binati, eseguiti sulla base di un progetto unitario, l'eventuale domanda di ampliamento dovrà essere prodotta da tutti i proprietari, in modo da mantenere l'unitarietà del progetto. In questi casi l'ampliamento del 20% fino ad un massimo di 150 mc si intende concesso ad ogni unità.

3.4 - Zone a Verde Privato

- 1- In queste zone non possono essere costruiti manufatti di alcun genere ad eccezione delle strutture di cui all'art.85 del R.E.
- 2- Sono ammesse strutture di arredo da giardino o pergolati di dimensioni contenute, o manufatti di cui all'art. 85 del R.E., mentre sono vietati porticati e tettoie.
- 3- Gli eventuali mutamenti del verde devono essere realizzati con particolare rispetto dei valori ambientali.
- 4- È ammessa la realizzazione, in zone limitrofe edificabili, della volumetria pari a quella ottenibile applicando l'indice di 0,02 mc/mq all'area classificata Verde Privato.

3.5- Zone omogenee C1e

- 1- E' ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. al fine di consentire un miglioramento delle condizioni abitative e conseguire un riordino ambientale ed edilizio degli aggregati residenziali, nonché la costruzione di nuovi edifici nel rispetto degli indici stereometrici del repertorio normativo. Detti aggregati sono individuati dal PRG con apposita grafia. L'ampliamento del volume residenziale può essere concesso, oltre all'indice di edificabilità previsto, una sola volta nella misura del 20% del volume esistente fino ad un massimo di 150 mc. Se con tale ampliamento non si raggiungono gli 800 mc è comunque possibile raggiungere tale cubatura. I terreni interni al perimetro della zto C1e concorrono alla formazione del fondo rustico ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e edilizi. Gli annessi rustici non più funzionali

alla conduzione del fondo possono essere trasformati in residenza nel rispetto dell'indice di zona. Per gli edifici residenziali costruiti ai sensi della L.R. 58/78 e 24/85 va fatto salvo il vincolo che ha consentito la loro edificazione.

- 2- L'edificazione deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni di carattere generale di cui all'art.3.2.
- 3- Sono ammessi volumi interrati, purché sia dedicata particolare cura alla progettazione e realizzazione delle rampe di accesso, al fine di contenerne l'impatto visivo.
Per gli edifici censiti con schede "B" vale quanto indicato nella relativa scheda.

3.5.1- Zona omogenea C1e.1/1

Si tratta di una zona territoriale di notevole disagio ambientale, con strutture precarie e accorpamenti edilizi formati nel tempo, senza un disegno complessivo e preventivo, venendo oggi a compromettere la qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi, con l'aggravio delle condizioni igienico-sanitarie.

Viene pertanto prevista la riqualificazione ambientale dell'area, attraverso uno progetto unitario che preveda la demolizione di tutti i volumi esistenti, con la possibilità di costruire un volume residenziale di 800 mc, con le norme (distanze, altezze, etc.) del precedente par. 3.2.

In assenza del progetto di riqualificazione ambientale è possibile la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

4 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA «C2»

Prescrizioni di carattere generale

- 1- In ciascuna zona territoriale omogenea “C2” degli elaborati cartografici è indicato, in apposito repertorio urbanistico, l’indice di edificabilità territoriale (It).
- 2- I nuovi interventi sono soggetti a previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda la dotazione di aree per servizi a standard nelle misure prescritte dalla legislazione in materia e dalle presenti NTA.
- 3- L’ambito dei piani attuativi potrà essere proposto dai proprietari e concordato con l’Amministrazione Comunale. Tale ambito dovrà permettere, in ogni caso, una corretta dislocazione sia dei fabbricati, sia degli standard urbanistici.
- 4- In ciascun Piano Attuativo dovranno essere previsti volumi non inferiori al 75% di quelli consentiti dal P.R.G. Dovranno inoltre essere previsti e realizzati percorsi pedonali in sede propria che garantiscano un’adeguata mobilità all’interno delle aree oggetto del piano attuativo ed un facile collegamento con la viabilità generale.
- 5- La distanza delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dalle strade esistenti e dai confini del comparto di progettazione unitaria, non deve essere inferiore alla metà dell’altezza del corpo edilizio prospettante e, in ogni caso, non inferiore a 5,00 m.
- 6- i limiti di allineamento e/o arretramento delle sagome dei fabbricati e le sagome stesse riportati sulle tavole di PRG. sono di carattere indicativo e non vincolante.
- 7- Le opere pubbliche eseguite dal Comune sono ammesse anche in assenza del Piano Attuativo.
- 8- Gli edifici esistenti, inclusi in zona C2, possono mantenere l’attuale utilizzazione ed essere oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.
- 9- Lotto minimo: per case isolate mq 500;
- 10- Lotto minimo: per case binate mq 700;
- 11- Indice di copertura massimo: 35% della sup. del lotto;
- 12- Distanza minima dal ciglio stradale: le distanze misurate dal punto più vicino del fabbricato o corpo di fabbrica dal ciglio stradale non dovranno essere inferiori a m 5.00 per strade di larghezza inferiore a m 7.00, a m 7.50 per strade di larghezza compresa tra m 7.00 e m 15.00 e a m 10.00 per strade di larghezza superiore a m 15.00;
- 13- Distanza minima tra i fabbricati: m 10.00;
- 14- Tipologia edilizia: l’edilizia sarà del tipo isolato, a blocco, a schiera o in linea;

4.1- Zona omogenea C2.1/1

Si tratta di un’area oggi adibita a servizi, in particolare all’istruzione scolastica. Quando l’attività scolastica verrà dismessa, l’area in precedenza occupata dall’attività didattica potrà acquisire destinazione residenziale-direzionale-commerciale C 2.1/1 previa delibera del Consiglio Comunale. In tal caso sarà regolata dalle norme relative alle zone C 2 e l’indice territoriale sarà di 1,5 mc/mq. Nel frattempo è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

4.2- Disposizioni per le aree a servizi pubblici nelle zone C2 (art.26 L.R. 61/85)

In queste zone dovranno essere ricavati spazi per l'urbanizzazione primaria pari o maggiori a: per verde 5.00 mq/ab, per parcheggi 3.5 mq/ab.

In aggiunta dovranno essere previsti spazi attrezzati per il gioco e per lo sport nella misura di almeno 3.00 mq/ab.

Qualora la dimensione dello strumento attuativo non consenta la realizzazione di superfici pari ad almeno 1000 mq per le attività di cui al comma precedente gli oneri corrispondenti vengono monetizzati.

Se invece la superficie calcolata è uguale o superiore a 1000 mq, essa dovrà essere reperita nell'area d'intervento e ceduta al comune come urbanizzazione primaria.

5 - ZONE URBANE SOGGETTE AI MECCANISMI DELLA “PEREQUAZIONE URBANISTICA”

1- Il PRG individua le zone soggette ai meccanismi della “perequazione urbanistica”: due sono riferite al contesto urbano, per destinazioni residenziali, e una in ambito produttivo. La presente norma si riferisce alle due in ambito urbano: PER/1 e PER/2.

2- L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto che individuano di volta in volta le modalità più appropriate per la realizzazione delle volumetrie attribuite dal PRG. Analogamente tutte le proprietà concorrono pro quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme stabilite dall'Amministrazione Comunale.

3- La superficie territoriale St di ogni perequazione viene divisa in superficie edificabile Se e superficie pubblica Sp .

Per Se si intende la zona in cui è concentrata l'edificazione compresa la viabilità ad essa funzionale.

Per Sp si intende la superficie da cedere o convenzionare con l'Amministrazione, che dovrà comprendere anche gli standard primari destinati a verde e parcheggio.

La situazione patrimoniale degli standard primari sarà definita in sede di redazione dello strumento attuativo e relativa convenzione.

In ogn'una delle due perequazioni dovranno essere indicativamente rispettati i seguenti rapporti:

$$Se = 50\% St$$

$$Sp = 50\% St$$

L'organizzazione progettuale dello strumento attuativo può prevedere una variazione della superficie Se , in rapporto alla St , da un minimo del 40% ad un massimo del 55%; conseguentemente si rettifica la quantità di Sp .

Nelle tavole di progetto alla scala 1:2000 sono state individuate la superficie edificabile e la superficie da tener libera da edificazione: quest'ultima è la parte di territorio che, per caratteristiche orografiche o previsioni urbanistiche, non è idonea all'edificazione.

Nella redazione degli strumenti attuativi dovranno essere previsti parcheggi da mettere a disposizione del pubblico nella misura di almeno 5 mq di parcheggio effettivo per ogni

abitante insediabile. Detti parcheggi sono da considerare sostitutivi di quelli previsti dall'articolo 5 del DM 1444/68 modificato dall'art. 25 della L.R. 61/85 e successive mod. e int..

Le aree da destinare a parcheggi dovranno essere il più possibile raggruppate ed essere agevolmente raggiungibili dalla pubblica via.

Nella redazione degli strumenti attuativi dovrà essere indicata l'ubicazione dell'ulteriore spazio a parcheggio privato pari ad almeno un posto auto per alloggio definito dal successivo comma 8 del precedente art. 3. Ogni posto auto deve avere le dimensioni di m 5 x 2,50. Tale spazio deve essere ricavato all'esterno della recinzione e, preferibilmente, in prossimità degli accessi all'edificio. Al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruzione deve essere fatta la puntuale verifica del numero dei posti auto in relazione agli alloggi.

- 4- Se nelle aree di perequazione risultano compresi edifici per i quali è prevista la demolizione, il loro volume viene riconosciuto in aggiunta a quello definito dall'indice territoriale. La definizione della cubatura di detti edifici dovrà risultare da un accurato rilievo grafico e fotografico. Il nuovo volume sarà assoggettato al contributo degli oneri di urbanizzazione come nuovo edificio.
- 5- Gli obblighi convenzionali saranno determinati in base alla presentazione di tutti gli elaborati di carattere tecnico ed economico, come previsti all'art. 12 della L.R. 61/85, che consentano all'Amministrazione di valutare, in modo appropriato, il principio dell'unitarietà del progetto, la modalità di cessione delle aree e la corresponsione degli oneri concessori.
- 6- I nuovi interventi sono soggetti all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda, inoltre, la dotazione di aree per servizi a standard e la realizzazione di percorsi pedonali in sede propria. Tali percorsi dovranno garantire un'adeguata mobilità all'interno delle aree perequate ed un facile collegamento con la viabilità in generale. Lo strumento attuativo dovrà essere preceduto dalla presentazione di un Planivolumetrico per ottenere la preventiva valutazione da parte della CE.
- 7- Nel caso siano proposti in conformità a quanto definito dal PRG, gli interventi non necessitano di presentazione del planivolumetrico per la preventiva valutazione da parte della CE.
Tali interventi sono da considerarsi conformi a quanto definito dal PRG quando rispettano le aree destinate alle varie funzioni e l'indice di edificabilità territoriale. Sono consentite, peraltro, limitate variazioni ai perimetri di dette aree per aggiustamenti conseguenti ad esigenze funzionali e/o alla particolare orografia dei luoghi.
- 8- Possono essere proposte, in ogni caso, soluzioni planivolumetriche alternative purché firmate dai proprietari interessati.
Nel caso la proposta venga presentata da una parte dei proprietari, la stessa dovrà estendersi ad una porzione significativa dell'ambito di perequazione e dovrà armonizzarsi con la parte non oggetto di variazione, ponendo attenzione alle connessioni con il restante ambito.

L'Amministrazione valuterà le proposte dei privati in relazione al rispetto dei principi e degli obiettivi del PRG.

Nel caso i privati presentino uno strumento attuativo con caratteristiche progettuali diverse da quelle contenute nella scheda, dovranno essere comunque complessivamente rispettate le superfici relative ai parametri stabiliti al precedente comma 6.

- 9- Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planivolumetrica, la stessa potrà essere suddivisa in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici.
- 10- La distanza delle nuove costruzioni dalle strade e dai confini del comparto di progettazione unitaria, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del corpo edilizio prospettante e, in ogni caso, non inferiore a 5,00 m.
- 11- La distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate di edifici antistanti deve essere almeno uguale all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m. Tale norma si applica anche quando una sola parete è finestrata.
- 12- Deve inoltre essere rispettato, ove presente, il limite di allineamento e/o arretramento riportato sulle tavole di PRG.
- 13- L'altezza massima non dovrà superare i metri 10,50.
- 14- È sempre ammessa la realizzazione di opere pubbliche approvate dal Consiglio Comunale.
- 15- Le aree interessate da tali opere, in ogni caso, concorrono alla determinazione del volume edificabile entro il confine dell'area perequata.
 - a. All'interno di ogni zona perequata deve essere reperita, e prevista nella convenzione da stipulare con la Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Piano Attuativo, una quota per edilizia convenzionata pari al 20%.
- 16- Nel caso la volumetria da convenzionare sia inferiore a 500 mc, è facoltà del Consiglio Comunale concederne la monetizzazione, definita su stima, come differenza fra il valore di mercato e quello dell'edilizia convenzionata.

5.1- Indici territoriali Zone perequate

Per la zona PER/1, l'indice territoriale It è di 0,52 mc/mq.

Per la zona PER/2, l'indice territoriale It è di 1,10 mc/mq.

6 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA «D»

Prescrizioni di carattere generale

- 1- La zona territoriale omogenea D comprende tutte le aree destinate e da destinare alle funzioni e attività produttive: artigianali, industriali, commerciali direzionali e di servizio ad esse, nonché quelle turistico-ricettive che sono ammesse nelle zone D 3.
- 2- Qualsiasi attività industriale ed artigianale deve assicurare la scrupolosa osservanza delle leggi sugli inquinamenti idrici, atmosferici, acustici.
- 3- Gli edifici utilizzati ai fini residenziali, inclusi in zona produttiva, possono mantenere l'attuale utilizzazione ed essere oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.
- 4- All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti è ammessa la costruzione di magazzini e depositi materiali funzionali all'attività. È escluso qualsiasi tipo di lavorazione o stazionamento di personale.
- 5- I parcheggi privati per le nuove costruzioni con destinazione produttiva di tipo artigianale ed industriale sono dimensionati in ragione di 20 mq di parcheggio effettivo ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio. All'atto della richiesta di permesso edilizio dovrà essere dimostrato anche il soddisfacimento della quota di parcheggi previsti dal D.M. 1444/68 e dall'art. 25 della L.R. 61/85 in ragione del 10% della superficie del lotto. Lo spazio destinato a parcheggio dovrà essere agevolmente raggiungibile dalla pubblica via ed essere ubicato preferibilmente in prossimità degli edifici.

6.1 - Zona D 1 - zona per attività produttive di completamento

- 1- L'attività edilizia all'interno delle zone produttive così classificate è stata realizzata in attuazione di Piani Attuativi che hanno strutturato urbanisticamente la zona.
- 2- Nel caso si manifesti l'esigenza di una ristrutturazione urbanistica in parti delle zone o di un potenziamento delle opere di urbanizzazione l'intervento dovrà essere preceduto dalla redazione di uno strumento attuativo.
- 3- Nell'ambito delle zone e/o dei singoli stralci di loro attuazione dovrà in ogni caso essere rispettato lo standard relativo alle zone D fissato dalla vigente normativa.
- 4- Nelle zone così classificate:
 - a - è ammessa la costruzione della sola abitazione del custode, la quale non potrà superare una superficie utile pari a 120 mq e dovrà costituire un tutt'uno col fabbricato produttivo. Su tale unità immobiliare dovrà essere costituito un vincolo perpetuo di pertinenzialità con l'immobile produttivo che dovrà essere trascritto a cura e spese del proprietario;
 - b - la superficie del lotto per edifici produttivi isolati non potrà essere inferiore a 800 mq;
 - c - altezza massima delle costruzioni: m 8.00 ad eccezione di eventuali costruzioni tecnologiche necessarie ed emergenti dalla copertura;
 - d - la distanza dai confini sarà pari a m. 5,00 o in aderenza con accordo scritto dei confinanti;
 - e - la distanza dalle strade secondarie interne, misurata dal ciglio, sarà di almeno 7,50 m

- f - le aree riservate a parcheggio e a verde per attività industriali o artigianali dovranno essere pari al 10% della superficie di proprietà;
- g - tutte le aree a verde e le aree di rispetto dovranno essere convenientemente alberate anche con essenze di alto fusto;
- h - nel caso di ampliamento di edifici esistenti, è ammessa la costruzione in aderenza su due lati del lotto non prospicienti la strada. La norma non si applica agli interventi edilizi autorizzati in attuazione di un Planivolumetrico già approvato alla data di adozione della presente normativa. In questi casi si applica la normativa del planivolumetrico stesso. Nel caso si proceda per stralci dovranno essere rispettate le norme sulla distanza tra pareti e pareti finestrate;
- i - non sono ammesse rampe carrabili fuori terra sul fronte strada degli edifici. Sugli altri fronti sono realizzabili se contenute entro l'involucro della costruzione.

L'indice di copertura di progetto è pari al 50% dell'area.

Nelle zone di completamento dovranno essere previste aree a giardino nella percentuale minima del 10%.

6.2 - Zona D1.3 - zona produttiva di espansione

Viene confermata la zona di espansione del PRG vigente.

- 1- Qualsiasi attività edilizia all'interno delle zona produttiva così classificata dovrà osservare le disposizioni degli schemi progettuali contenuti nel PRG da attuarsi con Strumento Attuativo il cui ambito dovrà estendersi all'intera zona individuata in cartografia.
- 2- E' sempre fatta salva la applicazione dell'art. 27 Legge n° 865 del 27.10.1971 (P.I.P.).
- 3- Nell'ambito delle zone dovrà, in ogni caso, essere rispettato lo standard relativo alle zone D fissato dalla vigente legislazione.
- 4- Nella zona così classificata:
 - a - è ammessa la costruzione della sola abitazione del custode, la quale non potrà superare una superficie utile pari a 120 mq e dovrà costituire un tutt'uno col fabbricato produttivo. Su tale unità immobiliare dovrà essere costituito un vincolo perpetuo di pertinenzialità con l'immobile produttivo che dovrà essere trascritto a cura e spese del proprietario;
 - b - la superficie del lotto per edifici produttivi isolati non potrà essere inferiore a 800 mq;
 - c - altezza massima delle costruzioni: m 8.00 ad eccezione di eventuali costruzioni tecnologiche necessarie ed emergenti dalla copertura;
 - d - la distanza dai confini sarà pari all'altezza della fronte del fabbricato, con minimo di 7,50 m;
 - e - la distanza dalle strade secondarie interne, misurata dal ciglio, sarà di almeno 7,50 m
 - f - le aree riservate a parcheggio e a verde per attività industriali o artigianali dovranno essere pari al 10% della superficie di proprietà;
 - g - le aree riservate a parcheggio e a verde per attività industriali o artigianali dovranno essere dimensionate come previsto dall'art. 25 della L.R. 61/85
 - h - tutte le aree a verde e le aree di rispetto dovranno essere convenientemente alberate anche con essenze di alto fusto;
 - i - nel caso di edifici esistenti, che intendano prevedere un ampliamento, è ammessa la costruzione in aderenza su uno solo dei lati del lotto non prospicienti strada o spazi

pubblici. Nel caso si proceda per stralci dovranno essere rispettati i vincoli di distanza tra pareti finestrate;

j - non sono ammesse rampe carrabili fuori terra sul fronte strada degli edifici. Sugli altri fronti sono realizzabili se contenute entro l'involucro della costruzione;

k - è ammessa la costruzione di due soli piani di calpestio fuori terra, salvo quelli richiesti da volumi tecnici;

7- La viabilità di progetto dovrà tener conto delle caratteristiche della viabilità esistente. Dovranno essere previsti opportuni filtri tra la zona produttiva, la nuova viabilità e le residenze esistenti, a protezione di queste ultime.

8- Lo strumento attuativo dovrà tenere conto dei limitrofi insediamenti residenziali esistenti. Le convenzioni da stipulare dovranno contenere le modalità e le garanzie per insediare attività che implementino un sistema di gestione ambientale secondo il "Regolamento Comunitario 761/2001 EMAS" e succ. modificazioni o le norme "ISO 14000".

9- L'indice di copertura è confermato al 40%, come da PRG vigente.

10- La sistemazione degli spazi esterni: a giardino nella percentuale minima del 10%; a parcheggi e a spazi di manovra o a viabilità, con percentuale non inferiore allo stesso valore. La tipologia edilizia, la densità fondiaria ed il numero di piani non vengono prescritti, dipendendo da particolari esigenze produttive o commerciali;

11- Può essere derogata la minima superficie del lotto, qualora sia prevista l'edificazione di capannoni secondo uno schema modulare a schiera o quando si preveda l'accostamento di almeno due unità produttive.

Nelle nuove zone dovranno essere previste aree a servizi nella misura del 10% della superficie territoriale per opere di urbanizzazione primaria e del 10% della superficie territoriale per opere di urbanizzazione secondaria.

6.3 - Zona D2 - zona per attività produttive prevalentemente a destinazione commerciale – direzionale

In queste aree sono presenti edifici a destinazione produttiva, commerciale, direzionale e di ristoro.

Sono queste attività insediate in aree ben definite, la cui presenza è compatibile con gli ambiti territoriali contigui, per le quali si rende opportuna la specifica destinazione produttiva.

1- Nelle zone così classificate:

a - è ammessa la costruzione della sola abitazione del custode, la quale non potrà superare una superficie utile pari a 120 mq e dovrà costituire un tutt'uno col fabbricato produttivo. Su tale unità immobiliare dovrà essere costituito un vincolo perpetuo di pertinenzialità con l'immobile produttivo che dovrà essere trascritto a cura e spese del proprietario;

b - la superficie del lotto per edifici produttivi isolati non potrà essere inferiore a 800 mq;

c - altezza massima delle costruzioni: m 8.00 ad eccezione di eventuali costruzioni tecnologiche necessarie ed emergenti dalla copertura;

d - la distanza dai confini sarà pari all'altezza della fronte del fabbricato con minimo di 5,00 m;

e - la distanza dalle strade sarà di almeno 7,50 m

- f - tutte le aree a verde e le aree di rispetto dovranno essere convenientemente alberate anche con essenze di alto fusto;
- g - nel caso di ampliamento di edifici esistenti, è ammessa la costruzione in aderenza su due lati del lotto non prospicienti la strada. La norma non si applica agli interventi edilizi autorizzati in attuazione di un Planivolumetrico già approvato alla data di adozione della presente normativa. In questi casi si applica la normativa del planivolumetrico stesso. Nel caso si proceda per stralci dovranno essere rispettate le norme sulla distanza tra pareti e pareti finestrate;
non sono ammesse rampe carrabili fuori terra sul fronte strada degli edifici. Sugli altri fronti sono realizzabili se contenute entro l'involucro della costruzione.

Indice di copertura di progetto:

ZTO D2/1	40%
ZTO D2/2	25%
ZTO D2/3	41%
ZTO D2/4	25%

6.4 - Zona D3 – zona per attrezzature ricettivo-turistico-sportive

6.4.1 Zona Territoriale Omogenea D3/1

Trattasi di una piccola area di circa 250 mq posta all'inizio dell'abitato di Valbona, immediatamente visibile da chi arriva da Vicenza.

Sono consentite attività di informazione turistica, quali chioschi per la distribuzione di depliant e materiale informativo, parcheggio scambiatore auto-bici, con custodia dei mezzi e noleggio, ed altre attività similari.

Sono consentite strutture adeguate all'ambiente, con altezza massima di un piano, per un volume complessivo di 90 mc.

6.4.2 Zona Territoriale Omogenea D3/2

In questa area, caratterizzata dalla presenza a Nord e a Ovest da una vasta area a parco urbano e a Est dal canale Bisatto, è prevista la realizzazione, attraverso la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo da realizzarsi anche per comparti, di una serie di attrezzature finalizzate al recupero del sito (un tempo area di cava) e alla valorizzazione dell'asse fluviale rappresentato dal Bisatto, che costeggia in buona parte l'intero complesso collinare.

Saranno possibili, oltre al recupero e alla riqualificazione dei volumi esistenti, nuove edificazioni per:

- la realizzazione di una nuova struttura alberghiera e di ristoro attrezzata per un massimo di 50 posti letto e 100 posti tavola. Tale struttura dovrà essere articolata secondo un corpo principale adibito a ristorazione, reception e servizi con annesse un massimo di 5 stanze attrezzate per non autosufficienti o persone con ridotta capacità

motoria; le rimanenti stanze dovranno essere realizzate in nuclei di 2 o 3 unità, staccati l'uno dall'altro, collegati da una serie di vialetti pedonali all'edificio principale e fra loro, immersi in un'area a verde attrezzato con cospicua piantumazione di essenze arboree locali;

- la realizzazione di strutture, anche stagionali o temporanee, per il noleggio e la vendita di mezzi o attrezzature impiegate per attività sportive, ricreative e di impiego del tempo libero. Dovrà in ogni caso essere previsto uno spazio per il noleggio di biciclette, gommoni, canoe o altre piccole imbarcazioni a remi. Per l'attracco ed il varo delle imbarcazioni si potrà realizzare un pontile galleggiante collegato alla riva con una passerella mobile;
- la realizzazione di uno spazio da adibire a piccolo centro di informazioni turistiche.

In aggiunta agli standards previsti dalla L.R. 61/85 dovranno essere previste non meno di due aree a parcheggio aventi ciascuna superficie unitaria non superiore a 2000 mq e complessivamente non inferiore a 3000 mq..

Si potranno realizzare anche volumi residenziali per il gestore di ogni singola attività o insieme organico di queste, per un volume massimo di mc 500 ad alloggio.

Per gli edifici residenziali stabilmente abitati alla data di adozione del P.R.G., nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sono consentiti, per una sola volta ampliamenti fino al 20% del volume esistente *con un massimo di 150 mc*; è in ogni caso vietata la realizzazione di nuove unità abitative.

Indici e prescrizioni per l'edificazione:

- altezza massima dei fabbricati m 7,00;
- percentuale di area coperta, massimo 10%;
- distanza dai confini non inferiore a m 10;
- distanza dal ciglio stradale minimo m 15;
- distanza minima fra fabbricati m 10.

6.4.3 Zona Territoriale Omogenea D3/3

Per tale area, specificamente individuate nelle tavole di PRG, qualora s'intenda dismettere l'attività scolastica in atto, l'area in precedenza occupata dall'attività stessa potrà acquisire destinazione produttiva D3/3 previa delibera del Consiglio Comunale. In tal caso sarà regolata dalle seguenti norme:

saranno possibili, oltre al recupero e alla riqualificazione dei volumi esistenti, nuove edificazioni per:

- la realizzazione di una nuova struttura alberghiera e di ristoro attrezzata per un massimo di 50 posti letto e 100 posti tavola. Tale struttura dovrà essere articolata secondo un corpo principale adibito a ristorazione, reception e servizi con annesse un massimo di 5 stanze attrezzate per non autosufficienti o persone con ridotta capacità motoria;

Si potranno realizzare anche volumi residenziali per il gestore di ogni singola attività o insieme organico di queste, per un volume massimo di mc 500 ad alloggio.

Indici e prescrizioni per l'edificazione:

- altezza massima dei fabbricati m 9,00;

- percentuale di area coperta, massimo 30%;
- distanza dai confini non inferiore a m 10;
- distanza dal ciglio stradale minimo m 15;
- distanza minima fra fabbricati m 10.

6.5 - Zona D3.1 – zona turistico-ricettiva

1. In quest'area è previsto l'insediamento di attività alberghiere a basso impatto.
2. Sono ammesse altresì destinazioni d'uso ad uffici e commercio nella misura massima del 10% della volumetria esistente o richiesta. In detta quota sono comprese le destinazioni complementari ed accessorie non esclusive della struttura alberghiera (come ad esempio ristorante, ecc.)
3. L'edificazione potrà avvenire successivamente all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intera zona individuata nelle tavole di P.R.G.
4. L'indice territoriale non dovrà superare 1,5 mc/mq, compreso il recupero dei volumi esistenti.
5. I parcheggi dovranno essere dimensionati ai sensi della L.R. n.61 del 27/06/1985, e successive modificazioni e integrazioni, all'art. 22, 5° comma per l'attività alberghiera e all'art. 25 per le altre attività.
6. Non potranno essere superati 2 piani abitabili con un massimo di 7,50 m di altezza.

6.6 - Zona D3.2 – zona per agricampeggio

- 1 - La zona per agricampeggio, è un'area destinata alla realizzazione di esercizi ricettivi aperti al pubblico e a gestione unitaria, attrezzati su un'area recintata per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.
- 2 - Sono da escludere manufatti precari.
- 3 - Questi impianti si attuano attraverso una progettazione unitaria ed il rilascio del permesso di costruire
- 4 - L'edificazione è soggetta ai seguenti indici:
 - a - Superficie fondiaria minima 3.000 mq;
 - b - Indice di edificabilità fondiaria 0,1 mc/mq;
 - c - Superficie minima destinata a viabilità e a parcheggio: 20% della superficie fondiaria;
 - d - Superficie massima destinata alla ricettività: 60% della superficie fondiaria.
- 5 - Gli immobili compresi in questa zona possono essere destinati ad attività agrituristiche, di ristoro e di servizio al campeggio. Le nuove costruzioni devono mantenere le caratteristiche tecnologiche costruttive tipiche della zona, con l'uso di materiali tradizionali quali la pietra a vista, il legno, il coppo ecc.
- 6 - La viabilità veicolare interna e di accesso, dovrà essere realizzata in modo da non dare origine a sollevamento di polvere e a permettere il deflusso delle acque meteoriche.
- 7 - Le aree destinate a parcheggio e le piazzole di sosta vanno delimitate con materiali locali, sasso e legno e le superfici piane carrabili vanno pavimentate con l'esclusione di materiali bituminosi.
- 8 - Le modifiche del piano di campagna originario devono essere sufficientemente documentate e regolarmente autorizzate. Gli scavi di sbancamento e i riporti devono essere limitati in modo da rispettare la morfologia del luogo e il terreno di riporto deve essere

sistemato in modo da ripristinare l'originale assetto del terreno con cotico erboso ed alberature tipiche della zona; eventuali dislivelli vanno risolti con la costruzione di masiere in pietra locale a secco.

- 9- Le essenze arboree esistenti devono essere mantenute e le aree ombreggiate non possono avere una superficie complessiva inferiore al 60% della superficie lorda del complesso.
- 10- Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla L.R. n° 31 del 03.07.1984 e successive modificazioni e integrazioni.

6.7 - Zona D3.3 – Parco turistico-ricettivo

7. In quest'area è previsto l'insediamento di attività alberghiere a basso impatto, con specializzazioni quali l'assistenza a persone per recupero psicomotorio, per assistenza alla riabilitazione fisica, etc. Sono pertanto consentite tutte le attività necessarie quali palestre, piscine, ambulatori medici, etc.
8. Sono ammesse altresì destinazioni d'uso ad uffici nella misura massima del 20% della volumetria richiesta. In detta quota sono comprese le destinazioni complementari ed accessorie non esclusive della struttura alberghiera (come ad esempio ristorante, ecc.)
9. L'edificazione potrà avvenire successivamente all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intera zona individuata nelle tavole di P.R.G.
10. L'indice fondiario non dovrà essere superiore a 0,1 mc/mq.
11. I parcheggi dovranno essere dimensionati ai sensi della L.R. n.61 del 27/06/1985, e successive modificazioni e integrazioni, all'art. 22, 5° comma per l'attività alberghiera e all'art. 25 per le altre attività.
12. Non potranno essere superati 2 piani abitabili con un massimo di 7,50 m di altezza.
13. L'ambito dello SUA comprende oltre alla zto D3.3/1 anche la viabilità che collega la zona di Saline con la frazione di Valbona, che è da realizzare contestualmente al PdL ed a carico della ditta lottizzante.

6.8 - Zona D4 – zona per insediamenti produttivi esistenti di tipo speciale

In tale zona è presente un macello.

Questi dovrà operare svolgendo una funzione comprensoriale secondo quanto stabilito dalla L.R. 09/06/1975 n. 80, o a servizio di più comuni.

L'ampliamento e la nuova edificazione dovranno avvenire in conformità ai disposti della legge 29/11/1971, n. 1073, con particolare attenzione all'allegato n.1 (requisiti per il riconoscimento di macelli) e nel rispetto della normativa vigente, regionale, statale e comunitaria.

- Rapporto di copertura: 40%;
- distanza dai confini: m 10;
- distanza dai centri abitati: m 200;
- altezza massima delle costruzioni: m 8,5;
- distanza dalla strada: m 15.

6.9 - Zona D5 - zona per attività produttive di riqualificazione urbana

Le attività produttive esistenti, con esclusione di quelle soggette a trasferimento, di cui al paragrafo 1.6, possono essere ampliate purché le costruzioni rispettino la distanza dai confini pari all'altezza massima dei fronti del fabbricato con un minimo di 8,00 m e la distanza dalle strade di almeno 10,00 m.

- 1- Per tali aree, specificamente individuate nelle tavole di PRG, qualora s'intenda dismettere l'attività produttiva in atto, l'area in precedenza occupata dall'attività stessa potrà acquisire destinazione residenziale C2 previa delibera del Consiglio Comunale. In tal caso sarà regolata dalle norme relative alle zone C2 di completamento dell'abitato e l'indice territoriale sarà di 1 mc/mq.

6.10 - Zona D8 - zona per riqualificazione ambientale e di riconversione dello stato di fatto

6.10.1 Zona Territoriale Omogenea D8/2

Trattasi di una zona in posizione panoramica, con una discreta presenza di volumi connessi all'originaria attività agricola, attività che da tempo ha subito un graduale declino a causa dei bassissimi redditi ricavabili dalla coltivazione di una zona a scarsissima fertilità.

Interventi edilizi ammessi

- riconversione delle aree, da attrezzarsi opportunamente a servizio dello svago e del tempo libero con i relativi servizi, nel rispetto delle prescrizioni geologiche.

La sistemazione generale e l'edificazione dell'area sono subordinate alla formazione di un progetto preliminare di massima, approvato dalla Giunta Comunale, esteso a tutta l'area perimetrata nelle tavole di Piano, compresi i collegamenti funzionali con le aree esterne e le opere di adduzione dei pubblici servizi.

L'attuazione del progetto di massima, stilato con i contenuti di cui al successivo punto, avviene mediante concessione diretta.

Contenuti del progetto di massima

Il progetto preliminare di massima dovrà definire:

- l'organizzazione degli spazi riservati alle aree a parco e alle destinazioni d'uso in precedenza indicate;
- il rispetto dei caratteri fondamentali dell'ambiente, con indicazione delle specifiche destinazioni d'uso, dei collegamenti da articolare mediante strade, percorsi pedonali e ciclabili con le aree esterne;
- i collegamenti dell'area con la viabilità esistente e gli allacciamenti ai pubblici servizi comprese le modalità esecutive di tali interventi;
- i criteri per la sistemazione e utilizzazione delle aree a parco e giardino con particolare riferimento all'impianto di alberature d'alto fusto che dovranno essere scelte fra le

- specie locali;
- la rete delle opere di urbanizzazione con l'indicazione degli schemi riguardanti i servizi tecnologici;
- l'indicazione degli stralci funzionali e delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- le opere e gli interventi di mitigazione ambientale adottati per ridurre l'impatto visivo generale dell'area dalla lunga e media distanza.

6.10.2 Zona Territoriale Omogenea D8/3

Trattasi di una zona ex cava di trachite in posizione panoramica, con una discreta presenza di volumi connessi all'originaria attività.

Tutti gli immobili inseriti dovranno essere riconvertiti a destinazioni d'uso compatibili con l'esigenza di riqualificare sotto il profilo ambientale l'intera area perimetrata.

Sono possibili i seguenti interventi:

- Attrezzature per attività sportive con i relativi servizi anche di carattere amministrativo, organizzativo e di rappresentanza;
- impianti per il tempo libero con i relativi servizi;
- attività commerciali per la distribuzione al dettaglio dei prodotti locali e tipici con i relativi servizi;
- pubblici esercizi per il ristoro;
- attrezzature di supporto alle attività di cui ai punti precedenti.

E' consentito il recupero dei volumi edificati esistenti con una possibilità di ampliamento contenuta nei limiti del 50%(cinquanta per cento).

La sistemazione generale e l'edificazione dell'area sono subordinate alla formazione di un progetto preliminare di massima, approvato dalla Giunta Comunale, esteso a tutta l'area perimetrata nelle tavole di Piano, compresi i collegamenti funzionali con le aree esterne e le opere di adduzione dei pubblici servizi.

L'attuazione del progetto di massima, stilato con i contenuti di cui al successivo punto, avviene mediante Strumento Urbanistico Attuativo.

Contenuti del progetto di massima

Il progetto preliminare di massima dovrà definire:

- l'organizzazione degli spazi riservati alle aree a parco e alle destinazioni d'uso in precedenza indicate;
- il rispetto dei caratteri fondamentali dell'ambiente, con indicazione delle specifiche destinazioni d'uso, dei collegamenti da articolare mediante strade, percorsi pedonali e ciclabili con le aree esterne;
- i collegamenti dell'area con la viabilità esistente e gli allacciamenti ai pubblici servizi comprese le modalità esecutive di tali interventi;
- i criteri per la sistemazione e utilizzazione delle aree a parco e giardino con particolare riferimento all'impianto di alberature d'alto fusto che dovranno essere scelte fra le specie locali;
- i limiti delle altezze, dei distacchi e le tipologie ritenuti adeguati in rapporto alle caratteristiche dell'ambiente ed alle esigenze delle attrezzature;
- la rete delle opere di urbanizzazione con l'indicazione degli schemi riguardanti i

- servizi tecnologici;
- l'indicazione degli stralci funzionali e delle opere di urbanizzazione da realizzare;
 - le opere e gli interventi necessari a mettere in sicurezza i fronti di cava e le mitigazioni ambientali adottate per ridurre l'impatto visivo degli stessi.

6.11 - Zona D9 - zona per attività produttive con strutture ricreative

E' questa un'area caratterizzata dalla presenza di un maneggio coperto di notevoli dimensioni. L'area in esame rientra in una di quelle che il Piano Ambientale del Parco Colli identifica quali "porta" del Parco per la loro funzione collettori dei flussi turistici provenienti dall'esterno.

La vicinanza al castello medioevale di Valbona, lo stretto contatto con una ricca ed estesa viabilità escursionistico-naturalistica, sia che si scelga di salire lungo le pendici del monte Lozzo sia che si scelgano i pianeggianti percorsi delle sommità arginali, attribuiscono all'area una eccezionale valenza di servizio e supporto a un modo diverso, a stretto contatto con la natura, di fare turismo sui Colli Euganei.

interventi edilizi ammessi

- Attrezzature per attività sportive equestri con i relativi servizi anche di carattere amministrativo e organizzativo;
- riconversione delle aree, da attrezzarsi opportunamente a servizio dello svago e del tempo libero con i relativi servizi;

E' consentito il recupero dei volumi edificati esistenti con una possibilità di ampliamento contenuta nei limiti del 20% (venti per cento).

La sistemazione generale e l'edificazione dell'area sono subordinate alla formazione di un progetto preliminare di massima, approvato dal Giunta Comunale, esteso a tutta l'area perimetrata nelle tavole di Piano, compresi i collegamenti funzionali con le aree esterne e le opere di adduzione dei pubblici servizi.

L'attuazione del progetto di massima, stilato con i contenuti di cui al successivo punto, avviene mediante Strumento Urbanistico Attuativo.

Il progetto preliminare di massima dovrà definire:

- l'organizzazione degli spazi riservati attività equestre e alle destinazioni d'uso in precedenza indicate;
- il rispetto dei caratteri fondamentali dell'ambiente, con indicazione delle specifiche destinazioni d'uso, dei collegamenti da articolare mediante sentieri e percorsi pedonali con le aree esterne;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi comprese le modalità esecutive di tali interventi;
- i criteri per la sistemazione e utilizzazione delle aree a verde e parcheggio con particolare riferimento all'impianto di alberature d'alto fusto che dovranno essere scelte fra le specie locali e posizionate in modo tale da non affievolire il buon rapporto visivo del Castello di Valbona con l'area circostante;
- la rete delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- le opere e gli interventi di mitigazione ambientale adottati per ridurre l'impatto visivo generale dell'area dalla lunga e media distanza.

- l'area nelle vicinanze dello scolo Bandizzà, per una fascia di m. 30 da questo, dovrà essere adibita a verde-giardino; in quest'area potranno essere previste delle aree di sosta con pavimentazione erbosa, opportunamente piantumate nel rispetto di quanto previsto ai punti precedenti.

Saranno possibili, oltre al recupero e alla riqualificazione dei volumi esistenti, nuove edificazioni per:

- la realizzazione di una nuova struttura alberghiera e di ristoro attrezzata per un massimo di 50 posti letto e 100 posti tavola. Tale struttura dovrà essere articolata secondo un corpo principale adibito a ristorazione, reception e servizi con annesse un massimo di 5 stanze attrezzate per non autosufficienti o persone con ridotta capacità motoria; le rimanenti stanze dovranno essere realizzate in nuclei di 2 o 3 unità, staccati l'uno dall'altro, collegati da una serie di vialetti pedonali all'edificio principale e fra loro, immersi in un'area a verde attrezzato con cospicua piantumazione di essenze arboree locali;
- la realizzazione di strutture, anche stagionali o temporanee, per il noleggio e la vendita di mezzi o attrezzature impiegate per attività sportive, ricreative e di impiego del tempo libero. Dovrà in ogni caso essere previsto uno spazio per il noleggio di biciclette, gommoni, canoe o altre piccole imbarcazioni a remi. Per l'attracco ed il varo delle imbarcazioni si potrà realizzare un pontile galleggiante collegato alla riva con una passerella mobile;
- la realizzazione di uno spazio da adibire a piccolo centro di informazioni turistiche.

In aggiunta agli standards previsti dalla L.R. 61/85 dovranno essere previste non meno di due aree a parcheggio aventi ciascuna superficie unitaria non superiore a 2000 mq e complessivamente non inferiore a 3000 mq.

Si potranno realizzare anche volumi residenziali per il gestore di ogni singola attività o insieme organico di queste, per un volume massimo di mc 500 ad alloggio.

Per gli edifici residenziali stabilmente abitati alla data di adozione del P.R.G., nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sono consentiti, per una sola volta ampliamenti fino al 20% del volume esistente *con un massimo di 150 mc*; è in ogni caso vietata la realizzazione di nuove unità abitative.

Indici e prescrizioni per l'edificazione:

- altezza massima dei fabbricati m 7,00;
- percentuale di area coperta, massimo 10%;
- distanza dai confini non inferiore a m 10;
- distanza dal ciglio stradale minimo m 15;
- distanza minima fra fabbricati m 10.

6.12 - Zona D10 – Impianti di distribuzione carburanti

Trattasi di una zona destinata all'insediamento di impianti di distribuzione di carburante, in tale zona è ammessa la realizzazione di una autofficina, di un impianto di lavaggio auto, di un negozio di accessori e ricambi per auto. Per queste attività il volume realizzabile è di 1.000 mc., con un rapporto di cubatura non superiore al 10%.

E' possibile inoltre un servizio bar e ristorazione, con servizi annessi. La superficie per queste attività è di mq 30.

Per completare l'offerta di moderno centro servizi, viene data la possibilità di realizzare un Motel, per la ricezione turistica di automobilisti.

Il volume massimo realizzabile è di mc 960, con edifici di un piano (altezza massima 3,5 mt). Nell'area ricadente in fascia di rispetto stradale è consentita la realizzazione delle sole tettoie di protezione dei distributori di carburante, che non costituiscono volume.

La copertura dei fabbricati deve essere a due falde con l'inclinazione tradizionale.

L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i m 3,50 dal livello del piazzale.

6.13 - Zona D11 Impianto per la trasformazione degli effluenti zootecnici

Trattasi di un'area che ospita un impianto di trasformazione e riutilizzo agronomico degli effluenti zootecnici e residui di lavorazioni agroalimentari secondo il progetto generale approvato dalla Commissione Tecnica Regionale Ambiente nella seduta del 27.07.1995. L'attività viene classificata dal presente P.R.G. come "attività produttiva da trasferire". Sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché le trasformazioni tecnologiche degli impianti dirette ad abbattere il livello delle esalazioni maleodoranti e dell'inquinamento acustico.

Prima di qualsiasi intervento si dovrà prevedere ad incrementare la densità delle essenze arboree all'interno dell'intera fascia alberata di mitigazione di proprietà, individuata nelle tavole di P.R.G., con essenze autoctone sempre verdi di altezza minima all'impianto di mt.4,00, con sesto d'impianto di mt 3,00 x 3,00.

Gli interventi sono altresì subordinati alla presentazione di apposita polizza fideiussoria della durata di anni 3, calcolata sul valore delle essenze e delle opere necessarie per la messa a dimora, a garanzia della corretta esecuzione dell'impianto arboreo.

7 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E

- 1- In tale zona territoriale omogenea valgono le norme approvate con D.G.R. n° 2178 del 10.04.1991 e successiva D.G.R. n° 3512 del 19.10.1999.

PARTE PRIMA: NORME EDILIZIE

7.1 - Definizioni delle zone agricole

- 1- Sono definite zone territoriali omogenee di tipo "E" ai sensi del D.M. 1444/1968 le parti di territorio destinate all'uso agricolo e forestale.
- 2- Per tali zone il P.R.G. in conformità con le scelte programmatiche del P.T.R.C. regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie che incidono sul patrimonio dei beni naturali, ambientali, culturali e civili del territorio al fine di ottemperare alle finalità di cui all'art. 1 della legge regionale 24/1985.
- 3- Il P.R.G. individua, con apposita grafia in scala 1:2000 e 1: 5000, le parti di territorio riservate agli usi agricoli e disciplina i nuovi interventi ammessi nel rigoroso rispetto delle finalità suindicate, favorendo nel contempo il recupero del patrimonio edilizio esistente.

7.2 - Suddivisione delle zone agricole

- 1- Sulla base delle disposizioni di cui all'art. 11 della legge regionale 24/1985 e delle relazioni 1 - 2 - 3, il territorio agricolo del Comune è stato ripartito nelle seguenti sottozone, così come individuate nelle tavole in scala 1: 2000 e 1: 5000 citate:
- 2- Entro il perimetro del Parco Regionale dei Colli Euganei valgono inoltre le norme del Piano Ambientale; dette norme vengono riportate negli articoli che seguono, e si applicano sulle aree individuate nella tavola di P.R.G..

Le limitazioni e le prescrizioni derivanti dalle norme del Piano Ambientale prevalgono su quelle generali previste dal presente Piano Regolatore Generale.

7.2.1 - Z.T.O. E1 - di produzione agricola tipica o specializzata.

Nelle sottozone E1 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 4, all'art. 6 limitatamente agli annessi rustici e all'art. 7, della richiamata L.R. 24/85; le nuove edificazioni dovranno essere adiacenti a edifici già esistenti o collocate, qualora la dislocazione delle aree in proprietà dell'Azienda Agricola lo consentano, entro il perimetro di nuclei rurali espressamente

individuati. L'altezza massima permessa è di m 6.5. La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a m 5, derogabile previo accordo scritto fra i confinanti, mentre quella dalle strade non dovrà essere inferiore a quella degli edifici adiacenti (intendendosi come tali gli edifici appartenenti alla stessa azienda o, in caso di edifici in proprietà diversa, a distanza dal sito della nuova costruzione non superiore a 50 metri), in ogni caso rispettando le fasce di rispetto definite dal nuovo codice della strada.

La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici è ammessa nel limite di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico; tale limite può essere superato solo per realizzazioni necessarie al soddisfacimento delle previsioni di Piani di sviluppo aziendali redatti secondo le norme vigenti.

Per gli allevamenti zootecnico-intensivi esistenti, privi di connessione funzionale con il fondo rustico di pertinenza, è vietato ogni ampliamento dei fabbricati (anche se non diretto ad incrementare il numero dei capi allevati), nonché la costruzione o l'ampliamento di strutture edilizie e impianti ad essi collegati.

7.2.2 - Z.T.O. E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva.

Nelle sottozone E2 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6 limitatamente agli annessi rustici, alle serre e agli impianti di acquacoltura, e 7 della Legge 24/85; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Per le nuove costruzioni ad uso abitativo il fondo dovrà avere la superficie minima in conformità all'art. 3 della Legge sopraccitata. Qualora nell'Azienda esistano già altri edifici le nuove costruzioni dovranno essere collocate entro un raggio di 60 m da queste, inteso che questo spazio costituisca l'ambito che garantisce la massima tutela e l'integrità del territorio agricolo.

La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici è ammessa nel limite di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico; tale limite può essere superato solo per realizzazioni necessarie al soddisfacimento delle previsioni di Piani di sviluppo aziendali redatti secondo le norme vigenti.

L'altezza massima consentita è di m 6.5. La distanza dai confini non potrà essere inferiore a m 5.00, derogabile previo accordo scritto fra i confinanti, mentre, rispetto alle strade il nuovo edificio non dovrà sopravanzare rispetto agli edifici adiacenti (intendendosi come tali gli edifici appartenenti alla stessa azienda o, in caso di edifici in proprietà diversa, a distanza dal sito della nuova costruzione non superiore a 50 metri), ed in ogni caso, dovrà rispettare le fasce di rispetto definite dal nuovo codice della strada.

La distanza minima tra fabbricati non potrà essere inferiore a 10 m.

Per gli allevamenti zootecnico-intensivi esistenti, privi di connessione funzionale con il fondo rustico di pertinenza, è vietato ogni ampliamento dei fabbricati (anche se non diretto ad incrementare il numero dei capi allevati), nonché la costruzione o l'ampliamento di strutture edilizie e impianti ad essi collegati.

7.2.3 - Z.T.O. E3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario.

Nelle sottozone E3 sono consentiti interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6 limitatamente agli annessi rustici, alle serre e agli impianti di acquacoltura, e 7 della L.R. 24/85.

L'edificazione consentita dovrà avvenire nel rispetto delle norme definite negli articoli citati e da quanto segue:

- tipologia edilizia: è quella individuata al successivo art. 41;
- distanza dai fabbricati preesistenti nell'ambito dell'azienda, non superiore a m 20. Qualora si trattasse di nuova edificazione, in assenza di preesistenze, salvo il rispetto di quanto stabilito da altre normative di tipo speciale: norme igienico sanitarie e di sicurezza; fasce di rispetto di canali e corsi d'acqua; prescrizioni di carattere paesaggistico-ambientale, il sedime dei nuovi edifici dovrà essere individuato ad una distanza non superiore a 50 m da strade provinciali, comunali o vicinali a uso pubblico esistenti e il più possibile in prossimità di altri edifici presenti in fondi contigui;
- la distanza minima tra fabbricati non potrà essere inferiore a 10 m;
- accesso: l'accesso alla viabilità esistente dovrà essere unico. Nel caso vi siano già nell'azienda delle preesistenze e nel caso di nuova edificazione, in assenza di preesistenze, si dovranno sfruttare gli accessi già in atto o, qualora ciò fosse impossibile, si potrà realizzare un nuovo accesso solo procedendo alla rilevazione di tutti quelli esistenti sul fondo, in modo tale da poterne prevedere la razionalizzazione e l'eliminazione di quelli eventualmente in eccesso;
- l'altezza massima degli edifici non dovrà superare m 6.5 per n. 2 piani fuori terra;
- distanza minima dai confini: 5 m, derogabile previo accordo scritto fra i confinanti;
- distanza dalle strade: si dovranno rispettare le fasce di rispetto previste dal nuovo codice della strada

La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici è ammessa nel limite di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico; tale limite può essere superato solo per realizzazioni necessarie al soddisfacimento delle previsioni di Piani di sviluppo aziendali redatti secondo le norme vigenti.

Per gli allevamenti zootecnico-intensivi esistenti, privi di connessione funzionale con il fondo rustico di pertinenza, è vietato ogni ampliamento dei fabbricati (anche se non diretto ad incrementare il numero dei capi allevati), nonché la costruzione o l'ampliamento di strutture edilizie e impianti ad essi collegati.

7.3 - Unità di intervento

- 1- Al fine dell'applicazione degli indici e delle prescrizioni di cui alle presenti norme l'unità di intervento urbanistico - edilizia è costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta dai terreni in proprietà, in affitto o in possesso ad altro titolo, e sottoposti ad una gestione tecnico - economica unitaria.
- 2- Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà nonché i terreni in affitto risultanti da atto scritto avente data certa anteriore alla data di presentazione della domanda di permesso di costruzione.
- 3- Per i terreni in affitto il rilascio del permesso di costruire è subordinato al consenso del proprietario, comunque indispensabile per la trascrizione del vincolo. Ai fini

dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti norme possono essere considerati oltre alle normali superfici comprese nella destinazione di zona agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua, fatta eccezione per le zone dissestate e non coltivabili, le superfici destinate dalle previsioni di piano ad attività estrattive e tutte le superfici destinate ad utilizzazioni difformi rispetto alle funzioni agricole.

- 4- Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono tuttavia soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta in quanto prescritta.

7.4 - Interventi urbanistici ed edilizi nelle aree rurali

- 1- La costruzione di nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante tenendo conto dei principi di soleggiamento sui quali è basato lo sviluppo dell'agglomerato.
- 2- Dovranno inoltre essere realizzati nel rispetto delle tipologie edilizie rurali specifiche del sito, dei particolari costruttivi e dell'uso dei materiali locali.
- 3- Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti.
- 4- Gli oneri di costruzione sono quelli stabiliti dalla L.R. 61/1985 e successive modificazioni.
- 5- Negli edifici residenziali in zona agricola è ammesso l'insediamento di attività commerciali e direzionali quali uffici e servizi pubblici o privati compatibili con la residenza quali negozi di vicinato e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio a cose e persone, attività turistico - ricettive. Le attività dovranno essere compatibili con la residenza, non inquinanti, con riferimento anche all'inquinamento acustico;

7.5 - Ubicazione delle residenze e degli annessi rustici

- 1- Ai sensi dell'art. 2 punto "h" della L.R. 24/1985 i nuovi fabbricati dovranno essere costruiti nell'aggregato abitativo.
- 2- Il richiedente il cui centro aziendale ricada in sottozona C1e o la cui azienda agricola sia priva di centro aziendale, potrà realizzare la nuova abitazione anche su fondo di proprietà altrui concessogli in diritto di superficie ai sensi degli artt. 952 e seg. del Codice Civile.
- 3- “Nelle sottozone C1e la realizzazione di nuovi volumi, anche se in ampliamento di quelli esistenti, è subordinata all’approvazione di un planivolumetrico esteso ad un intorno significativo, ma da considerarsi vincolante, sotto il profilo urbanistico, solo per la porzione di terreno oggetto della richiesta di intervento.”
- 4- Per planivolumetrico si intende la rappresentazione "a volo di uccello" di un sistema di edifici ottenuta con metodi assonometrici o prospettici da utilizzare in fase di progetto per studiare i mutui rapporti tra i volumi degli edifici e la loro disposizione complessiva.

7.6 - Edificabilità per la residenza

- 1- Per la formazione del fondo rustico ai fini della applicazione dei parametri urbanistico-edilizi, definiti dagli articoli 3 e 5 della L.R. 24/1985, concorrono tutti i terreni descritti nel precedente articolo 7.2 e ricadenti in zona agricola "E" .
- 2- L'edificazione è regolamentata dalle seguenti norme:
 - a - nelle sottozone E1 è fatto divieto di realizzare nuove abitazioni;
 - b - nelle sottozone E2 gli interventi edilizi residenziali realizzabili sono quelli stabiliti dall'art. 3 della L.R. 24/1985;
 - c - nelle sottozone E3, gli interventi edilizi residenziali realizzabili sono quelli stabiliti dagli artt. 3 e 5 della L.R. 24/1985.
- 3- E' possibile utilizzare per il raggiungimento della superficie richiesta come pertinenza urbanistica, anche i terreni siti in sottozone diverse costituenti il fondo rustico ai sensi dell'art. 2 della L.R. 24/1985.
- 4- L'edificazione dovrà avvenire prioritariamente nell'annesso rustico esistente e non più funzionale alla conduzione del fondo; diversamente dovrà essere prodotta una relazione tecnica dimostrante l'impossibilità fisica e giuridica di soddisfare i fabbisogni edilizi con il riuso di fabbricati in proprietà.
- 5- All'atto del permesso di costruire per le abitazioni realizzate ai sensi degli artt. 3 e 5 della L.R. 24/1985, viene istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio individuato in base ai parametri di cui agli artt. 3 e 5 della stessa legge.
- 6- Per le abitazioni costruite ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/1985 dovrà essere trascritto nei Registri Immobiliari un vincolo per la non variazione della destinazione d'uso, la non alienazione e la non locazione a società, enti di qualsiasi genere e persone non appartenenti al nucleo familiare.

7.7 - Indici stereometrici per le residenze

- 1- Le nuove costruzioni residenziali non dovranno superare l'altezza massima di 9,00 metri.
- 2- Dovranno essere costruite in aderenza o nel rispetto delle seguenti distanze minime:
 - a - 5 m dai confini di proprietà;
 - b - 10 m da altre abitazioni site nello stesso fondo;
 - c - 20 m da stalle di altra proprietà con meno di 30 capi;
 - d - 50 m dalle stalle con più di 30 capi di proprietà di altre aziende;
 - e - dagli allevamenti intensivi di altre aziende secondo quanto previsto dalla delibera della Giunta Regionale n° 7949 del 22.12.1989.
- 3- Le nuove costruzioni dovranno altresì essere realizzate nel rispetto delle distanze dalle strade, dai corsi d'acqua e dai laghi previste dall'art. 27 della legge regionale 61/1985.
- 4- E' possibile derogare alle suddette norme qualora la nuova abitazione ricada nelle sottozone C1e, fermo restando il rispetto delle sole distanze minime previste dall'art. 873 del Codice Civile.
- 5- Nelle zone agricole è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, come prevenzione dell'aderenza, soltanto se all'istanza di concessione edilizia sia allegata la raccomandata, spedita dall'istante - preveniente - al proprietario dell'area confinante - prevenuto -, di offerta dell'aderenza al muro di confine tra le due proprietà.

7.8 - Nuove costruzioni per annessi rustici

- 1- Gli annessi rustici sono costituiti dal complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola singola o associata, ivi compresi gli allevamenti, le malghe e le coltivazioni specializzate, con l'esclusione degli allevamenti zootecnico-intensivi di cui all'art. 10 delle presenti norme.
- 2- La realizzazione di annessi rustici deve essere considerata un miglioramento fondiario e, in quanto tale, dovrà essere:
 - a - conveniente da un punto di vista economico;
 - b - proporzionata alle esigenze;
 - c - idonea dal punto di vista tecnico, a raggiungere gli scopi che si intendono perseguire.
- 3- Non rientrano nei limiti del presente articolo le tettoie destinate a legnaia realizzate in adiacenza o nei pressi del fabbricato principale, da considerarsi a servizio della residenza.
- 4- La costruzione di nuovi fabbricati dovrà essere realizzata nel rispetto delle tipologie edilizie rurali specifiche del sito, dei particolari costruttivi e dell'uso dei materiali locali.
- 5- Nel caso in cui per inderogabili esigenze di carattere tecnologico non sia possibile il rispetto delle tipologie edilizie tradizionali, si dovrà provvedere a mimetizzare il manufatto con la messa a dimora di siepi o di altre barriere vegetali.

7.9 - Indici stereometrici per gli annessi rustici

- 1- I nuovi annessi rustici non potranno normalmente avere una altezza superiore ai fabbricati residenziali e dovranno in ogni caso rispettare le seguenti distanze minime:
 - a - 5 m dai confini aziendali da elevarsi a 10 m per le stalle;
 - b - 10 m da altri fabbricati o in aderenza;
 - c - 30 m per le nuove stalle dalle abitazioni non afferenti all'aggregato abitativo.
- 2- La concimaia dovrà essere posta alle medesime distanze minime previste per le stalle.
- 3- I nuovi annessi rustici dovranno altresì essere realizzati nel rispetto delle distanze dalle strade, dai corsi d'acqua e dai laghi previste dall'art. 27 della legge regionale 61/1985.
- 4- Potranno essere previste deroghe alle suddette norme qualora :
 - a - l'annesso rustico rientri nelle sottozone C1e, costituenti insediamento rurale di antica origine, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dall'art. 873;
 - b - particolari condizioni orografiche non rendano realizzabile il manufatto nel rispetto delle suddette distanze. Nelle zone agricole è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, come prevenzione dell'aderenza, soltanto se all'istanza di concessione edilizia sia allegata la raccomandata, spedita dall'istante – preveniente - al proprietario dell'area confinante – prevenuto - di offerta dell'aderenza al muro di confine tra le due proprietà.

7.10 - Demolizioni, ricostruzioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti

- 1- Nelle zone agricole, saranno ammesse la demolizione e la ricostruzione dei fabbricati privi di valenza storico-architettonica-ambientale e/o non censiti ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985 o comunque non soggetti a vincolo monumentale e artistico, così come previsto agli articoli 4 e 7 della legge regionale 24/1985.
- 2- L'ampliamento delle residenze abitate da almeno sette anni, con l'esclusione dei fabbricati censiti con scheda "B", è ammesso fino al volume massimo compreso l'esistente di 800 mc, volume da elevarsi a 1200 mc per le aziende agrituristiche così come previsto dall'art. 4 della L.R. 24/1985.
- 3- Detto ampliamento dovrà avvenire prioritariamente nell'annesso rustico esistente e non più funzionale alla conduzione del fondo; diversamente dovrà essere prodotta una relazione tecnica dimostrante l'impossibilità fisica e giuridica di soddisfare i fabbisogni edilizi con il riuso di fabbricati in proprietà.
- 4- L'ampliamento degli annessi rustici sarà in ogni caso assimilato alla costruzione ex-novo e soggetto pertanto alle prescrizioni di cui agli artt. 7.8 e 7.9 delle presenti norme.
- 5- Gli ampliamenti nelle sottozone agricole dovranno in ogni caso essere realizzati nel rispetto delle tipologie edilizie e del contesto ambientale. Nelle sottozone C1e gli ampliamenti potranno essere realizzati previa approvazione di un planivolumetrico ai sensi del precedente art. 7.5 u.c., anche su fondo altrui concesso in diritto di superficie.
- 6- Nei casi particolari nei quali l'ampliamento fino ad 800 mc non sia possibile per la presenza di vincoli preesistenti, è possibile la demolizione e ricostruzione entro un raggio di 150 metri dall'edificio esistente, con esclusione delle zone agricole di tipo E1.

7.11 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- 1- In base ad apposito censimento di tutti gli edifici esistenti in zona E sono stati individuati quelli di interesse storico-architettonico-ambientale e contrassegnati nelle tavole di P.R.G. in scala 1: 2000 e 1: 5000.
- 2- Tale classificazione consente di attribuire ai medesimi specifici gradi di protezione e modalità di intervento per i diversi fabbricati, siano essi sparsi o ricompresi in contrade, in funzione di quanto previsto dall'art. 10 della L.R. 24/1985.
- 3- Sono sempre ammessi interventi edilizi sui fabbricati non utilizzati o utilizzati per attività extra-agricole finalizzati allo svolgimento dell'agricoltura e della zootecnia.

7.12 - Trasformazioni d'uso di fabbricati residenziali e annessi rustici

- 1- Il mutamento di destinazione d'uso potrà essere concesso solo per gli edifici preesistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 58/1978, e sempre nel rispetto del limite di compatibilità con le caratteristiche della zona.
- 2- Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto ad autorizzazione onerosa ai sensi dell'art. 76 comma 2 della legge 61/1985, nel caso che la nuova destinazione non sia "radicalmente incompatibile con le caratteristiche della zona", come disposto dall'art. 92 comma 3 della L.R. 61/1985.

- 3- In ogni caso la nuova destinazione deve essere indicata, nell'istanza di autorizzazione come genere nell'ambito delle quattro destinazioni tipicizzate dall'art. 92 c.3 lett. "a" della legge 61/1985, e l'autorizzazione legittima all'esercizio solo di quella specifica destinazione; ogni mutamento di essa, pur entro l'ambito delle destinazioni tipicizzate dalla citata disposizione di legge, deve essere a sua volta autorizzato.
- 4- La destinazione di edifici ad attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati come indicato nella legge regionale 31/1986, anche con opere di adattamento del fabbricato, non comporta mutamento di destinazione d'uso.
- 5- La richiesta di permesso di costruire comportante mutamento di destinazione d'uso a mezzo di opere edili dovrà inoltre essere corredata da una relazione illustrativa di verifica dell'effetto sulla rete viaria e sulla dotazione di parcheggi della nuova attività.
- 6- Gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo censiti con scheda "B", nonché quelli con valenza ambientale, possono in ogni caso essere trasformati in residenza.
- 7- Per la realizzazione degli interventi descritti nel precedente comma sarà computato come volume esistente anche la parte di portico intimamente connessa con il fabbricato adibito a residenza con l'esclusione di annessi, tettoie e quant'altro ritenuto in contrasto con la tipologia del fabbricato stesso.

7.13 -Trasformazioni d'uso di edifici non rurali e di allevamenti dismessi di elevata dimensione

- 1- Gli edifici ricadenti nelle sottozone E3, privi di valenze ambientali e non più funzionali con la destinazione d'uso originaria o a quella che erano da ultimo adibiti e che siano inattivi da almeno 5 anni, potranno essere recuperati oltre che alla residenza anche per attività produttive (piccole attività commerciali e artigianali consentite nelle zone residenziali di cui all'art. 1.2, punto 1, lettera d.delle NTA del PRG), limitatamente all'utilizzo di 1/3 della volumetria esistente, previa demolizione della restante quota volumetrica, con le attività agricole in atto, nonché con la tutela del paesaggio agrario e dell'ambiente presente nelle aree circostanti.
- 2- Il Consiglio Comunale potrà derogare al limite imposto dal precedente comma qualora la volumetria realizzabile sia inferiore a 600 mc e solo per attività diverse dalla residenza e per documentate esigenze di carattere produttivo funzionale.
- 3- La richiesta di cambio di destinazione d'uso oltre che dagli elaborati di cui al successivo art. 7.16 dovrà essere accompagnata da:
 - a - una relazione tecnica che illustri le caratteristiche del manufatto e del territorio circostante;
 - b - una relazione socio - economica sulle caratteristiche del settore agricolo nell'area ove ricade il manufatto;
 - c - una valutazione degli effetti del cambio di destinazione d'uso sull'assetto socio - economico ed ambientale nonché sulla rete viaria.

7.14 - Recinzioni

- 1- Sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici, dovranno essere usati materiali locali e le recinzioni dovranno adeguarsi, sotto il profilo dell'altezza, a quelle limitrofe purché in sintonia con i luoghi.

7.15 - Presentazione del progetto edilizio

- 1- I progetti di nuova costruzione, di ampliamento e di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno contenere, oltre alla documentazione prevista dall'art. 7 del R.E.C. una rappresentazione fotografica in grado di evidenziare l'inserimento del fabbricato nel contesto agricolo o edificato, nonché i particolari costruttivi o decorativi interni ed esterni presenti nello stesso.

7.16 - Tutela dei beni culturali

- 1- Gli interventi ammissibili sugli edifici di interesse storico-architettonico e quelli all'interno delle contrade sono sempre considerati di miglioramento dei fabbricati rurali e quindi ammessi allo speciale contributo previsto dalla L.R. 31 ottobre 1980 n. 88.
- 2- L'Ufficio Urbanistica dovrà redigere, su richiesta dell'interessato, la speciale scheda descrittiva dell'intervento da inoltrare a cura del Comune all'Ispettorato Agrario Provinciale, per l'ottenimento dello speciale contributo previsto dal bilancio regionale istituito con la citata legge n. 88 del 1980 e successive modifiche. Il tempo dell'istruttoria per l'erogazione del contributo regionale non viene considerato ai fini della caducabilità del permesso di costruire, prevista dall'ultimo comma dell'art. 79 della legge regionale 61/1985.
- 3- Ai sensi dell'art. 81 della L.R. 61/1985 il contributo per il rilascio della concessione edilizia è commisurato alle tabelle previste per le zone classificate come centro storico.
- 4- Altri contributi potranno essere concessi con speciali convenzioni che il Comune potrà stipulare con banche o istituti di credito.

7.17 – Aree ed edifici isolati o complessi edificati d'interesse monumentale e architettonico – ambientale.

1) - Classazione

In questa definizione sono compresi tutti gli edifici o i complessi vincolati ai sensi della ex L. 1089/39 e quelli riconoscibili per caratteristiche e aspetti in quanto riportato e definito all'art. 10 della legge regionale 24/85 con le relative aree di pertinenza.

Sono differenziati, a seconda dell'appartenenza, nelle seguenti classi:

- a1** - aree con edifici soggetti a vincolo Monumentale ai sensi della ex. Legge nazionale 1089 del 1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico e archeologia industriale;

- a2 - edifici di puro interesse tipologico, integri nei loro caratteri emblematici o modificati in modo reversibile;
- a3 - edifici di modesto interesse tipologico ma coerenti al contesto ambientale.

2)- prescrizioni particolari

Per gli edifici ricadenti in zona rurale valgono le norme sopra riportate e non quelle specifiche della zona omogenea nella quale sono inseriti. Per le norme di carattere specifico delle aree e degli edifici di cui al presente articolo si rimanda a quanto contenuto nell'allegato 2 alle presenti N.T.A.; le prescrizioni particolari contenute nelle schede assumono a tutti gli effetti l'efficacia delle presenti N.T.A.. Le presenti norme prevalgono su eventuali altre in contrasto esistenti nel P.R.G. vigente.

3) edifici di classe a1, complessi edificati di interesse monumentale

Interventi edilizi ammessi

Vengono individuate con apposita grafia nelle tavole di Piano gli edifici e le relative aree di pertinenza vincolati, ai sensi della L.S. 1.6.1939, n. 1089 sulla Tutela delle cose di interesse storico-artistico, con decreti del Ministero della Pubblica Istruzione e poi del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, nonché gli edifici aventi il carattere dell'archeologia industriale. Gli edifici e le aree vincolate sono i seguenti: Villa Correr, il Castello medioevale di Valbona e la vecchia fornace di calce.

Tutti gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo e dell'ambiente sono disciplinati dalla citata L.S. n. 1089/39 e dalle successive modifiche ed integrazioni, nonché dalle vigenti normative regionali in materia.

4) - edifici di classe a2

Interventi edilizi ammessi

- Diretti:

- a) risanamento conservativo;
- b) ripristino tipologico, inteso come l'insieme di interventi volti al ripristino delle originarie caratteristiche dei fabbricati: forometria, impianto strutturale, materiali impiegati, fregi ed elementi estetici ed architettonici;
- c) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d) recupero.

- Intervento urbanistico preventivo (P.P. o P. di R.) per interventi di ristrutturazione edilizia.

5) - edifici di classe a3

Interventi edilizi ammessi

- Diretti:

- a) risanamento conservativo;
- b) ripristino tipologico, inteso come l'insieme di interventi volti al ripristino delle originarie caratteristiche dei fabbricati: forometria, impianto strutturale, materiali impiegati, fregi ed elementi estetici ed architettonici;
- c) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d) recupero;
- e) ristrutturazione edilizia;
- f) per riscontrate e manifeste esigenze di natura igienico-sanitaria è concesso un

aumento della volumetria esistente fino ad un massimo di 150 mc.

PARTE SECONDA :NORME SUL PAESAGGIO E SULL'AMBIENTE

7.18 – Ambiti di tutela previsti dal piano ambientale

Nelle tavole di Piano in scala 1:5000 vengono individuate con apposita grafia le zone a diverso grado di tutela previste dal Piano Ambientale del Parco.

Essendo tale strumento solo adottato e non ancora approvato, le norme ad esso riferentesi, riportate nei successivi articoli, trovano applicazione nel campo della salvaguardia. Resta inteso che ad avvenuta approvazione del Piano Ambientale, a cura del Consiglio Regionale del Veneto, dette norme, se e nella misura in cui saranno confermate, assumeranno un carattere definitivo.

Nel caso in cui il Piano Ambientale non fosse approvato, fosse revocato o, per decorrenza dei termini, venisse a decadere la salvaguardia, ciò comporterà l'automatica ed immediata decadenza delle norme di cui ai successivi articoli continuandosi ad applicare in tutto il territorio comunale le norme generali previste per le zone agricole.

7.18.1 - Zone di riserva naturale orientata

In queste zone sono ammessi, per gli edifici esistenti, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia.

Non è in alcun caso ammessa nuova edificazione.

Sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti ai soli fini del soddisfacimento delle necessità del risanamento igienico funzionale.

Gli interventi eccedenti la manutenzione e il restauro devono definire l'assetto dell'intero complesso edilizio di pertinenza dell'Azienda nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici, i giardini e le opere ad essi connesse.

La sistemazione delle infrastrutture di accesso e degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari.

In queste aree valgono i divieti e le eccezioni stabiliti dall'art. 13 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Ambientale.

7.18.2 - Zone di protezione agro forestale

In queste è consentita, oltre alla ristrutturazione, la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti purché per attività agricole, agrituristiche o per la residenza dell'imprenditore agricolo, dei coadiuvanti e/o dipendenti.

L'edificio da realizzare, casa di abitazione o annesso rustico, deve avere le caratteristiche del

miglioramento fondiario ed essere quindi conveniente, proporzionato al fondo e riconosciuto tecnicamente idoneo.

Le caratteristiche tipologiche dell'edificio devono essere in armonia con la forma tradizionale dell'edilizia rurale, il progetto degli interventi eccedenti la manutenzione e il restauro devono definire l'assetto dell'intero complesso edilizio di pertinenza dell'Azienda nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici, i giardini e le opere ad essi connesse. I nuovi edifici dovranno essere realizzati nell'ambito dei centri aziendali o di insediamenti rurali preesistenti.

Gli insediamenti isolati o di poggio non devono essere alterati o avvicinati da altri nuovi edifici.

Le nuove costruzioni a fini agricoli o agrituristici, debbono rispettare le seguenti prescrizioni costruttive:

- l'altezza massima non può superare i 6 m o, se minore, quella delle preesistenze limitrofe, purché siano almeno rispettati i limiti posti dalle normative igienico-sanitarie per l'altezza di un singolo piano, fatte salve le accertate necessità funzionali dell'annesso rustico;
- i materiali e i caratteri tipologici e costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata o di copertura, che devono risultare omogenei e con l'esclusione di rivestimenti ceramici, in legno o materiali lapidei estranei alle tradizioni costruttive locali nonché di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto;
- Ciascun edificio deve avere accesso diretto da strade esistenti, con divieto di apertura di nuovi accessi al servizio di più di due edifici (compresi gli esistenti) e di apertura di nuove strade pubbliche o di uso pubblico;
- le sistemazioni esterne non devono presentare alla vista muri controterra di altezza superiore a m. 1,5, né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso, la sosta e le lavorazioni agricole, né l'utilizzo di specie vegetali estranee a quelle tradizionalmente presenti nei Colli.

Sono ammesse le recinzioni solo se realizzate in siepi o pietra naturale locale a secco, e coerentemente inserite nella trama particellare, per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni in pietra naturale locale o in rete metallica affiancata da siepe.

La costruzione di annessi rustici, in quanto ne sia accertata la funzionalità alla riqualificazione del territorio agricolo e alla attività produttiva, è ammessa ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85, con un rapporto di copertura entro un limite massimo del 2% del fondo rustico, salvo la realizzazione di serre per le quali sarà necessario uno specifico piano di sviluppo aziendale ed una verifica della compatibilità paesistica.

La realizzazione o la sistemazione delle infrastrutture di accesso e degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari.

In queste aree valgono i divieti generali stabiliti dall'art. 10 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Ambientale con le eccezioni di cui all'art. 14 delle stesse; per gli interventi edilizi si dovranno rispettare inoltre i disposti di cui agli artt. 25 e 28 delle N.T.A. del Piano Ambientale.

7.18.3 - Zone di promozione agricola

In queste zone, compatibilmente con le previsioni di P.R.G., per gli edifici preesistenti sono ammessi risusi residenziali, per servizi per la residenza e per il turismo o per attività artigianali complementari purché il riuso sia compatibile con la localizzazione con il mantenimento dei caratteri costruttivi dell'edificio e non comporti nuove opere indotte, quali recinzioni o strade alteranti l'intorno.

E' consentita, oltre alla ristrutturazione, la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti solo per le attività agricole, agrituristiche o per la residenza dell'imprenditore agricolo, dei coadiuvanti e/o dipendenti.

L'edificio da realizzare, casa di abitazione o annesso rustico, deve avere le caratteristiche del miglioramento fondiario ed essere quindi conveniente, proporzionato al fondo e riconosciuto tecnicamente idoneo.

Le caratteristiche tipologiche dell'edificio devono essere in armonia con la forma tradizionale dell'edilizia rurale, il progetto degli interventi eccedenti la manutenzione e il restauro devono definire l'assetto dell'intero complesso edilizio di pertinenza dell'Azienda nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici, i giardini e le opere ad essi connesse. I nuovi edifici dovranno essere realizzati nell'ambito dei centri aziendali o di insediamenti rurali preesistenti.

Gli insediamenti isolati o di poggio non devono essere alterati o avvicinati da altri nuovi edifici.

Le nuove costruzioni a fini agricoli o agrituristiche, debbono rispettare le seguenti prescrizioni costruttive:

- l'altezza massima non può superare i 6 m o, se minore, quella delle preesistenze limitrofe, purché siano almeno rispettati i limiti posti dalle normative igienico-sanitarie per l'altezza di un singolo piano, fatte salve le accertate necessità funzionali dell'annesso rustico;
- i materiali e i caratteri tipologici e costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata o di copertura, che devono risultare omogenei e con l'esclusione di rivestimenti ceramici, in legno o materiali lapidei estranei alle tradizioni costruttive locali nonché di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto;
- ciascun edificio deve avere accesso diretto da strade esistenti, con divieto di apertura di nuovi accessi al servizio di più di due edifici (compresi gli esistenti) e di apertura di nuove strade pubbliche o di uso pubblico;
- le sistemazioni esterne non devono presentare alla vista muri controterra di altezza superiore a m. 1,5, né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso, la sosta e le lavorazioni agricole, né l'utilizzo di specie vegetali estranee a quelle tradizionalmente presenti nei Colli.

Sono ammesse le recinzioni solo se realizzate in siepi o pietra naturale locale a secco, e coerentemente inserite nella trama particellare, per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni in pietra naturale locale o in rete metallica affiancata da siepe.

La costruzione di annessi rustici, in quanto ne sia accertata la funzionalità alla riqualificazione del territorio agricolo e alla attività produttiva, è ammessa ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85, con un rapporto di copertura entro un limite massimo del 2% del fondo rustico, salvo la realizzazione di serre per le quali sarà necessario uno specifico piano di sviluppo aziendale ed

una verifica della compatibilità paesistica.

La realizzazione o la sistemazione delle infrastrutture di accesso e degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari.

In queste aree valgono le indicazioni e le prescrizioni di cui all'art. 15 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Ambientale, per gli interventi edilizi si dovranno rispettare inoltre i disposti di cui agli artt. 25 e 28 delle N.T.A. del Piano Ambientale.

7.18.4 - Aree di specifico interesse paesistico: "paesaggi agrari"

Nei Paesaggi Agrari di specifico interesse, in quanto tali individuati nella tavola di Piano, sono di norma vietate le nuove edificazioni staccate dalle preesistenze, le nuove recinzioni o infrastrutture, ivi comprese le rettificazioni stradali, gli elettrodotti, nonché le trasformazioni radicali della trama di fondo dell'assetto agrario.

Nelle tavole di P.R.G. sono individuati i fabbricati di pregio per i quali è consentita l'edificazione staccata dalle preesistenze.

7.19 - Le strade agrarie e i sentieri

- 1- Le strade agro-silvo-pastorali e i sentieri esistenti nelle sottozone agricole ed anche quelli smarriti o caduti in desuetudine, verranno ripristinati per essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo. A tale scopo, il Comune appronterà programmi quadriennali di ripristino e di pubblicazione di tali strade e sentieri, per la cui attuazione potrà avvalersi di contributi diversi, in ispecie quelli previsti dall'art. 2, n. 1 secondo trattino, del Reg. C.E.E. 6 maggio 1986 n. 1401/86, previa approvazione dell' I.P.A., ai sensi della Delibera del Consiglio Regionale n. 230 del 1986 e successive modifiche.
- 2- I sentieri e le strade agrarie ripristinati dovranno essere iscritti nello stradario comunale come "strade vicinali assoggettate a servitù pubblica", ai sensi dell'art. 14 della L. 12 febbraio 1958 n. 126.
- 3- Le eventuali recinzioni sui lati dei sentieri devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno, ed altro), o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva.
- 4- Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di m. 20 per lato, il Comune può espropriare, in attuazione di un progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, alla realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree.

7. 20 - Tutela dei corpi idrici.

- 1- Tutti i corpi idrici, sia pubblici che privati, sono soggetti oltre che alla speciale regolamentazione idraulica prevista dalla normativa vigente, anche a speciale tutela paesaggistica, per l'importanza che anche sotto tale riguardo rivestono.
- 2- Nelle zone sensibili dal punto di vista ambientale, è vietata la tombinatura dei fossati, salvo che, su conforme parere della C.E., essa sia imposta da particolari esigenze igieniche, ecologiche o funzionali.

8 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F

- 1 - Si tratta di zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. Sono ammessi interventi da parte degli enti competenti per la realizzazione delle diverse attrezzature previste. E' altresì ammesso l'intervento di soggetti privati, che risulta subordinato alla stipula di una convenzione. Essa dovrà stabilire le forme ed i tempi di realizzazione delle strutture e le modalità di gestione, e in genere, gli aspetti di interesse pubblico. In tal modo potrà essere garantita la funzione pubblica delle stesse, anche prevedendo l'uso gratuito dell'immobile da parte del Comune nel caso in cui il proprietario non rispetti la convenzione.
- 2 - La definizione delle destinazioni particolari contenute nelle tavole di P.R.G. può essere variata ai sensi di legge, in sede di progettazione attuativa, con Delibera Consiliare su conforme parere della C..E. e secondo le seguenti prescrizioni:
 - a - deve comunque essere rispettata la quantità prevista dalla legge per ciascun tipo di attrezzatura;
 - b - eventuali destinazioni, diverse da quelle previste negli elaborati di Piano Regolatore Generale, dovranno essere adeguatamente motivate, sia in rapporto al tipo di attrezzatura sia al suo inserimento nel contesto circostante avendo particolare riguardo ai problemi connessi con la mobilità e con l'utilizzo della struttura stessa.

8.1 - Z.T.O. I - Aree per l'istruzione

All'interno di tali aree qualsiasi intervento potrà avvenire secondo le modalità previste dalla legge vigente in materia di edilizia scolastica.

1 - Indici e prescrizioni:

- indice fondiario massimo: mc/m 2,00;
- rapporto di copertura massimo: 40%;
- distanza dai confini: m 6,00;

8.2 - Z.T.O. VP - Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport, verde pubblico – aree sportive di interesse privato

Queste aree sono previste per accogliere le attrezzature necessarie per il gioco e per lo sport. Nelle aree, o porzioni di area destinate ad attrezzature sportive potranno essere realizzati gli edifici e gli impianti necessari: alla pratica dello sport; degli spettacoli sportivi, nonché gli impianti tecnologici inerenti a tali attività: in tal caso l'edificazione è subordinata alle seguenti norme:

- attuazione: gli edifici dovranno essere distribuiti nel verde con una progettazione unitaria riguardante tutta la zona;
- densità di fabbricazione: la cubatura complessiva degli edifici, riferita a ciascuna area

- destinata a sport, non dovrà essere superiore a 2,00 mc/m²;
- altezza massima dei fabbricati: l'altezza massima dei fabbricati non dovrà essere superiore a m 8,00;
- indice massimo di copertura: la percentuale coperta degli edifici non dovrà superare il 40% dell'area destinata ad attrezzature sportive;
- distanza dai confini: la distanza del fabbricato o corpo di fabbrica dai confini non dovrà essere inferiore a m 5,00;
- distanza dal ciglio stradale: la distanza misurata dal punto più vicino del fabbricato o corpo di fabbrica dal ciglio stradale non dovrà essere inferiore a m 5,00 per strade di larghezza fino a m 7,00, a m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00 e a m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

8.3 - Z.T.O. IC - Aree per attrezzature di interesse comune e religiose

Dette zone sono state destinate dal P.R.G. ad accogliere strutture di interesse comune quali: uffici pubblici, sedi di enti di interesse sociale, uffici ed enti assistenziali, sedi comando di carabinieri, uffici bancari, farmacie, ambulatori, biblioteche, cinema, sala congressi, ristoranti, patronati, sale religiose, ecc. nei limiti in appresso indicati:

- indice fondiario massimo: mc/m² 3,00 massimo volume destinato alla residenza (sull'edificando) 1/10;
- altezza massima: m 9,00;
- distanza minima dai confini: m 5,00, o a distanza inferiore (previo accordo scritto tra le parti);
- distanza minima tra i fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate, m5,00 tra pareti non finestrate o in aderenza (previo accordo scritto tra le parti);
- distanza dalle strade: in allineamento su fronti precostituiti o secondo i disposti dall'art. 9 del D.M. n° 1444/68 e successive modificazioni;
- la concessione diretta è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e alla eventuale monetizzazione di quelle di urbanizzazione secondaria;

8.4 - Z.T.O. IT - Aree con attrezzature tecnologiche pubbliche

In dette aree sorgono le attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, quali impianti elettrici ed acquedotti, impianti di depurazione, magazzini comunali, pesa pubblica, ecc..

La distanza minima dei fabbricati dai confini non potrà essere inferiore a m 5,00, sempreché non esistano norme di sicurezza particolari che impongano distanze superiori.

8.5 - Z.T.O VPr - Aree a verde privato

In dette aree è vietata qualsiasi edificazione ad eccezione dei ricoveri attrezzi per la manutenzione del giardino o dell'orto normati dal R.E. Negli eventuali volumi esistenti all'interno dell'area sono permessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

E' d'obbligo il mantenimento in buono stato delle alberature dei tappeti erbosi e di quanto altro sia inserito nell'area.

Possono essere mantenuti gli orti e l'uso agricolo se esistente.

8.6 - Z.T.O. P - Parcheggi

1. In tali aree sono concesse edificazioni di manufatti ed opere di interesse pubblico, sia in superficie che nel sottosuolo, relative al deposito degli autoveicoli.
2. Gli edifici destinati ad ospitare parcheggi devono rispettare le seguenti distanze minime:
 - a) dalla strada 10,00m o su allineamento preesistente;
 - b) dai confini 5,00m e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del corpo edilizio prospettante;
 - c) dagli altri fabbricati 10,00m o in aderenza.
3. I parcheggi all'aperto non poggianti su solai, debbono essere progettati e realizzati in modo da definire esattamente le superfici destinate alla sosta e quelle per le corsie di distribuzione, anche utilizzando materiali diversi. Dovrà essere posta attenzione per garantire la massima permeabilità della superficie complessiva. Debbono essere previste alberature che consentano l'ombreggiatura della maggior parte dei posti macchina, adeguate delimitazioni del parcheggio dalle strade di scorrimento o da aree circostanti destinate ad altro uso (con siepi, cordonature, passaggi o isole pedonali, etc.)

8.7 - Piazze e mercati

In queste aree qualsiasi tipo di intervento deve essere deliberato ed approvato dal Consiglio comunale.

9 - VIABILITÀ

9.1 - Allargamenti stradali - rettifiche e strade di progetto

Queste aree sono riservate agli allargamenti stradali e alla nuova viabilità.

Le strade esistenti, esterne ai centri edificati, (corrispondenti alle zone omogenee A-B-C-D-F) possono, nella loro realizzazione, subire limitati spostamenti senza che per questo venga alterato sostanzialmente lo schema di viabilità riportata dal P.R.G.

La viabilità di progetto o l'allargamento di quella esistente, all'interno dei centri edificati sopra elencati, può trovare disposizione diversa o venire eliminata sempreché il disegno urbanistico che ne risulti sia egualmente idoneo. Queste modifiche o soppressioni si potranno effettuare solo tramite uno strumento urbanistico attuativo.

La parte di viabilità soppressa di conseguenza sarà classificata come "area limitrofa".

In queste aree non è consentito alcun intervento al di fuori di quanto necessario alla realizzazione delle previsioni di Piano; in particolare per edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria manutenzione, non è ammessa la realizzazione di recinzioni o di altri manufatti in genere che possano creare ostacolo o impedimento futuro alla viabilità di progetto, ad eccezione delle sole recinzioni realizzate con rete metallica e stanti di sostegno prive di opere di fondazione.

9.2 - Piste ciclabili

Nella tavola di Piano si sono individuati i percorsi delle piste ciclabili. Tali percorsi sono di norma posti entro la fascia di rispetto delle strade esistenti o sulla sommità arginale di canali o scoli.

Le dimensioni e le caratteristiche delle piste ciclabili devono rispondere ai requisiti minimi previsti dalle Norme regionali in materia.

I tratti di pista previsti lateralmente alle strade esistenti dovranno, per quanto possibile, essere realizzate staccate dalla sede viaria salvaguardando gli eventuali filari di alberi presenti; si dovrà inoltre rispettare il più possibile l'andamento naturale del terreno limitando al minimo le operazioni di sterro e riporto.

I percorsi delle piste ciclabili indicati nelle tavole di P.R.G. sono da considerarsi indicativi, la loro esatta ubicazione deve essere approvata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione dei progetti preliminari senza che ciò comporti variante al presente P.R.G.. Qualora per effetto di eventuali variazioni si uscisse dalle fasce di rispetto delle strade o dei corsi d'acqua, ai bordi della Pista ciclabile si dovrà costituire una fascia di rispetto avente una profondità pari a m 2.

9.3 - Percorsi pedonali di valorizzazione turistica

Nelle tavole di P.R.G. sono individuati dei percorsi pedonali che si snodano principalmente sulle pendici del Monte Lozzo.

Lungo tali percorsi si intercettano di sovente aree e fabbricati censiti ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85, questi potranno costituire, opportunamente attrezzati, validi punti di supporto e servizio al turismo escursionistico, costituendo ognuno punto di partenza o di arrivo nel circuito dei percorsi; a tale scopo, anche in deroga ad altre specificazioni del P.R.G., potrà essere consentito nell'area di pertinenza di questi fabbricati il ricavo di modesti parcheggi, lo stazionamento di chioschi per la vendita di panini bibite e merende nonché l'installazione di modeste strutture mobili; dovranno in ogni caso essere garantiti la pulizia e il decoro degli spazi evitando l'abbandono di rifiuti e l'accensione di fuochi e barbecue al di fuori degli spazi all'uopo realizzati..

I tratti di percorsi pedonali insistenti su strade esistenti andranno attrezzati in maniera adeguata per consentire che, accanto al transito automobilistico possa avvenire in condizioni di sicurezza anche quello pedonale.

I tratti di percorsi che si snodano su carrarecce e sentieri andranno sistemati ed attrezzati per consentire un sicuro utilizzo di tipo turistico/escursionistico mantenendo però nel contempo la funzionalità e le caratteristiche tipologiche attuali.

In sede di approvazione dei progetti preliminari il Consiglio Comunale potrà apportare, motivandole, modeste variazioni ai percorsi individuati nelle tavole di P.R.G. senza che ciò costituisca variante al Piano.

10 VINCOLI DI SALVAGUARDIA

Si intendono come vincoli di salvaguardia l'insieme di tutte le norme e regolamenti previsti a tutela e rispetto di particolari opere e strutture.

La disciplina delle zone di rispetto, che negli strumenti urbanistici rappresenta la forma più concreta di realizzazione di tali forme di protezione, è disciplinata dalle norme, nonché dalle leggi dello Stato e della Regione che sono qui riassunte:

10.1 - Zone di rispetto cimiteriale:

art. 338 del R.D. 1265;

artt. 56 e 57 D.P.R. 21 ottobre 1975, n. 803.

10.2 - Rispetto stradale:

Legge 12.02.1958 n° 126;

D.M. LL.PP. 01.04.1968 n° 1404;

D.M. LL.PP. 02.04.1968 n° 1444;

Legge 24.07.1971 n° 729;

L.R. 20.03.1975 n° 31;

D.P.R. 11.07.1980 n°753.

Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione;

10.3 - Coni visuali:

1- I coni visuali individuati in planimetria sono volti ad individuare la percezione diretta degli spazi ad essi sottesi, in particolare, scorci o viste su elementi storico-architettonici o naturalistico-ambientali di particolare pregio. Nei coni visuali, sono vietati interventi tali da alterare in maniera sostanziale la linea dell'orizzonte e vanno favorite operazioni atte a ricomporre gli elementi caratterizzanti il paesaggio, migliorandone la percezione complessiva; detti coni visuali, individuano aree libere che, poste ad interruzione di quelle edificate, consentono relazioni più ampie e aperture prospettiche sul loro contesto paesaggistico.

Poiché non è possibile attribuire alla fascia di inedificabilità dimensioni di carattere generale in quanto ogni cono visuale salvaguarda una determinata percezione visiva, che è caratteristica esclusiva di quel luogo, l'apprezzamento dell'estensione del vincolo è affidato all'organo competente al rilascio del permesso di costruire, in stretta relazione alla visuale che il PRG ha inteso salvaguardare.

2- Le recinzioni devono avere un'altezza massima di 1,70 m; la parte in muratura non deve superare 20 cm.

10.4 -Vincoli di rispetto ambientale e paesaggistico:

Legge 21.12.1961 n° 1552;

Legge 14.03.1968 n° 292;

Legge 01.03.1975 n° 44;

R.D. 03.06.1940 n° 1357 ;

D.Lgs. 22.01.04 n°42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art.10 della L. 06/07/02, n°137”;

Piano Ambientale del Parco Colli.

Piano provinciale territoriale di coordinamento.

Ogni intervento che comporta modifiche all'aspetto esteriore degli edifici esistenti, nonché modifiche dell'ambiente e dell'assetto naturale del territorio, è subordinato al nulla osta dell'Ente Parco Colli Euganei, all'interno del perimetro del Parco, della Commissione Edilizia comunale integrata qualora ricada fuori dal perimetro del Parco in zona vincolata.

10.5 - Vincoli idrogeologici:

R.D. 30.12.1923 n° 3267

R.D. 16.05.1926 n° 1126

D.P.R. 24.04.1977 n° 616.

10.6 - Zona di protezione dei corsi d'acqua:

In detta fascia è possibile la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aventi dimensioni non superiori ai 3,50 metri di larghezza. Per questa zona sono comunque sempre fatti salvi i disposti dell'art 27 della L.R. n. 61/1985.

Il P.R.G., redatto in adeguamento al Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei (P.A.) individua motivatamente i corsi d’acqua non compresi nella fattispecie di cui all’art.27, c.4, p.6 della L.R. n.61/85, per i quali le prescrizioni dell’art. 21 del P.A. si applicano per fasce di profondità diverse da quelle indicate dall’articolo medesimo e, comunque, non inferiori a metri 10,00.

In aggiunta o a compendio degli articoli o delle norme delle leggi sopraccitate è opportuno sintetizzare che:

- 1 - le fasce di rispetto sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime, sia in zona di espansione che in zona di completamento, per la determinazione del rapporto di edificabilità delle aree finitime stesse.
- 2 - la computabilità riguarda solo l'area di proprietà, rimangono fermi tutti gli altri parametri di zona (altezza massima, distacco dai confini e fabbricati, ecc.).
- 3 - la fascia di rispetto è sempre inedificabile.
- 4 - è ammessa l'edificabilità sul ciglio della fascia di rispetto, mentre va osservato il distacco, previsto dalle norme proprie di zona, dalle aree a standards (verdi, scuole, centri amministrativi e sociali, ecc.).
- 5 - le fasce di rispetto stradale riportate nelle tavole di Piano sono da considerarsi come indicative in quanto il loro sviluppo reale andrà verificato dal rilievo puntuale dei luoghi, specie per il calcolo delle fasce in prossimità degli incroci.

10.7 – Aree limitrofe all’area del Parco Regionale dei Colli Euganei

Nelle aree limitrofe all’area del Parco, espressamente considerate nelle tavole del P.A., valgono, oltre alle specifiche indicazioni cartografiche e alle ulteriori specificazioni recate dalle norme di attuazione del P.A., i seguenti indirizzi generali:

- a) gli sviluppi urbanizzativi e infrastrutturali devono essere dimensionati e articolati sul territorio in modo da:
 - 1) non pregiudicare la leggibilità del paesaggio dei Colli, in particolare lungo i principali coni visuali fruibili dalle arterie principali e dalle strade alzaie;
 - 2) non interrompere i corridoi ecologici (alberature, corsi d’acqua etc.) che connettono il Parco alle principali aree naturali e seminaturali del contesto;
 - 3) non compromettere la trama del fondo dei paesaggi agrari, con particolare riferimento ai segni e alle infrastrutture delle bonifiche;
- b) l’organizzazione della viabilità e dei trasporti deve essere coerente con le finalità e i criteri delineati dal P.A. per la salvaguardia e l’accessibilità del Parco al fine di diminuire l’intensità del traffico motorizzato interno e di dirottare dal Parco il traffico pesante di attraversamento;
- c) le prescrizioni e i progetti per la valorizzazione del patrimonio storico-culturale devono perseguire il massimo coordinamento delle iniziative, soprattutto per quanto concerne la valorizzazione dei sistemi culturali di dimensione territoriale;
- d) le prescrizioni e i progetti per gli impianti tecnologici e produttivi (in particolare per le cementerei e di depuratori) devono essere coordinati entro piani sovralocali, che tengano conto delle strategie delineate dal P.A.

Sussidi Operativi per:

- la creazione di siepi ed alberate e per la progettazione di fasce tampone boscate (FTB) in ambiente agricolo pianiziale;
- indicazioni per la formazione di un vivaio naturalistico e didattico;
- indicazioni l'integrazione del verde urbano privato e pubblico.

Stante le particolari condizioni ambientali-paesaggistiche nel territorio del Comune di Lozzo Atestino questi possono essere gli ambiti privilegiati di intervento:

- Le aree verdi cittadine
- Le aree demaniali o pubbliche
- Le aree di pertinenza abitativa delle corti rurali
- Gli spazi circostanti gli agriturismi e gli agricampeggi
- La viabilità d’accesso ed interna alle campagne
- I corsi d’acqua in campagna
- Gli spazi adibiti allo sport, alla ricreazione ed al tempo libero
- Le cave dismesse ed i luoghi da riqualificare ambientalmente
- Gli ambiti degli insediamenti artigianali ed industriali

- Gli ambiti di pertinenza degli impianti tecnologici

Considerazioni preliminari

Nella scelta delle specie arboree ed arbustive si darà assoluta precedenza alle essenze autoctone o da tempo naturalizzate nella Pianura padana, tenendo conto delle caratteristiche del terreno e del microclima.

Le piante a foglia caduca, che ombreggiano d'estate e lasciano filtrare la luce nel periodo invernale, sono da preferire non solo sotto il profilo estetico e naturalistico, ma anche per i vantaggi pratici rappresentati dall'economicità del costo d'acquisto e dalla mancanza di cure particolari.

Per lo più si tratta di specie già comunemente presenti nelle siepi e nelle alberate della campagna di Lozzo Atestino.

Sono quindi sconsigliate le conifere europee ed esotiche (pini, abeti, cedri, tuje, chamaecyparis, cipresso dell'Arizona...) in quanto specie estranee al paesaggio ed alla storia vegetazionale della campagna.

Sarebbero da incentivare i progetti di impianto di siepi ed alberate campestri o di FTB studiati e predisposti di comune accordo tra più aziende agricole.

Il materiale vivaistico per gli impianti sarà per lo più formato da esemplari giovani di 40-80 cm, riservando gli esemplari "pronto effetto" di 2 - 3 m solo per i casi di arredo del verde urbano o dei giardini privati.

Le piantine messe a dimora saranno preferibilmente fornite dal vivaio con pane di terra così da poter essere impiegate praticamente in ogni periodo dell'anno, evitando in inverno solo i giorni in cui il terreno è gelato e nell'estate i periodi più caldo-secchi.

Le piantine messe a dimora saranno protette dalla concorrenza delle erbe infestanti con il ricorso alla pacciamatura con film plastico.

Quale norma generale, nel rispetto della funzionalità dei corsi d'acqua che fiancheggiano i seminativi, il margine del terreno arato dovrebbe fermarsi a circa un metro dal fosso o scolina in modo da lasciare una fascia erbosa di rispetto.

Come norma generale l'estirpazione di filari di alberi o di alberi di grandi alberi presenti in campagna, saranno possibili solo per reale necessità.

In caso di motivata estirpazione si dovrà risarcire il territorio piantando un altro filare o un altro albero della stessa specie in luogo adatto.

Quale norma generale le siepi presenti all'interno del territorio agricolo dovrebbero essere estirpate solo per reale necessità.

In caso di motivata estirpazione si dovrà risarcire il territorio piantando un'altra siepe in luogo adatto.

Creazione o ripristino di basse siepi campestri lungo la rete idrica

Modello 1.1 - Semplice

Questa proposta considera la creazione di una siepe monofilare polispecifica, formata solo da specie arbustive locali a carattere rustico.

Data la modesta altezza questo tipo di siepe non crea grosse barriere al sole, quindi può avere andamento anche est-ovest oltre che nord-sud.

La siepe sarà messa a dimora sulla fascia inerbita tra il bordo superiore del corso d'acqua ed il terreno arato.

Tale fascia inerbita avrà una larghezza di almeno un metro e mezzo.

Buona è la velocità di crescita e discreta la produzione di legno, pertanto il turno di ceduzione potrà essere breve, 4-5 anni, e può coincidere con le necessità di manutenzione del fosso.

Le radici sono in grado di assorbire parte dell'azoto disciolto nelle acque che le attraversano e svolgono pertanto un'azione di contenimento dell'inquinamento dei corsi d'acqua, inoltre assolvono anche una funzione di valore ecologico, in quanto forniscono rifugio e nutrimento all'avifauna stanziale e di passo agli insetti, ed ai piccoli mammiferi.

Inoltre questo tipo di siepe, di buon effetto paesaggistico, è anche adatta alla produzione di miele.

Il rapido accrescimento, la modesta manutenzione, il contenimento dell'inquinamento chimico, l'ombreggiamento delle rive e dell'alveo, con il conseguente contenimento della vegetazione spondale ed acquatica, e lo sviluppo di un fitto intrico di radici atte a trattenere e consolidare le rive, sono i maggiori pregi di questo tipo di impianto.

Elenco delle specie

Sanguinella	<i>Cornus sanguinea</i> L.
Frangola	<i>Frangula alnus</i> Mill.
Ligustrello	<i>Ligustrum vulgare</i> L.
Nespolo comune	<i>Mespilus germanica</i> L.
Prugnolo	<i>Prunus spinosa</i> L.
Salice da ceste	<i>Salix cinerea</i> L.
Pallon di maggio	<i>Viburnum opulus</i> L.

Volendo costituire una fascia arbustiva stretta, le pianticelle saranno messe a dimora, con andamento alternato o in successione armoniosa, a distanza di circa 1 metro una dall'altra.

La proporzione tra le specie, pur non essendo pregiudiziale per la buona riuscita della formazione, potrebbe essere per ogni 100 piante: 20 di Pallon di maggio, Sanguinella; Frangola e 10 di Prugnolo, Nespolo, Ligustro e Salice da ceste.

Pertanto ogni 100 m lineari di siepe si impiegheranno circa 50 arbusti.

Modello 1.2a - Siepe con alberi a ceppaia - Tradizionale folta

A differenza del Modello 1.1, questo tipo di impianto consente una maggior produzione di legna da ardere, una migliore protezione dei corsi d'acqua e introduce una buona biodiversità a favore dell'equilibrio ambientale della campagna.

Siepe monofilare, polispecifica, formata da cespugli che si alternano in sequenza ad alberi di media taglia governati a ceppaia.

La siepe sarà messa a dimora sulla fascia inerbita tra il bordo superiore del corso d'acqua ed il terreno arato. La fascia inerbita avrà una larghezza di un metro e mezzo/due.

Visto che l'altezza non crea grosse barriere al sole, la siepe può avere andamento est-ovest, oltre che nord-sud.

Il sesto d'impianto tra gli alberi governati a ceppaia sarà di circa 3 m con alternati i cespugli. Per cui si susseguiranno in ordine un albero ed un arbusto, secondo la percentuale di 50% Alberi a ceppaia e 50% Cespugli.

A regime la ceduzione sarà di 5-6 anni per tutte le specie.

Per questo tipo d'impianto si possono scegliere varie specie arboree a rapida crescita, ma per comodità di manutenzione non si impiegheranno più di due/tre specie nello stesso impianto.

La rapida crescita, la buona resa in biomassa, la modesta altezza, la contenuta manutenzione, il buon grado di protezione dei corsi d'acqua ed il valore ambientale paesaggistico, sono i maggiori pregi di questo tipo di impianto.

Specie arboree da governare a ceppaia

Platano	<i>Platanus acerifolia</i> (Ait.) Willd.
Olmo campestre	<i>Ulmus minor</i> Miller
Ontano nero	<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i> L.

Specie arbustive da associare

Sanguinella	<i>Cornus sanguinea</i> L.
Frangola	<i>Frangula alnus</i> Mill.
Salice da ceste	<i>Salix cinerea</i> L.
Pallon di maggio	<i>Viburnum opulus</i> L.
Ligustrello	<i>Ligustrum vulgare</i> L.
Evonimo	<i>Euonymus europaeus</i> L.

Modello 1.2b - Siepe con alberi a ceppaia a prevalenza arbustiva

Modello simile al precedente ma nel quale varia la percentuale del rapporto tra ceppaie e arbusti. Rispetto al modello precedente il rapporto alberi/arbusti passa da 50/50% a 33,3/66,6%.

Il sesto d'impianto prevede che due specie arbustive si alternino con una da governare a ceppaia. Quindi le ceppaie risulteranno distanti circa 4,5 m l'una dall'altra con arbusti intercalati tra loro di circa 1,5 m.

A regime il turno può essere di 5/6 anni, e l'altezza massima raggiungibile sarà di circa 10/12 m.

Per la specie da governare a ceppaia si propone il solo Platano, già ben rappresentato nelle campagne di Lozzo Atestino.

Tale albero, seppur non autoctono è da storicamente inserito tra la flora padana, ha buona capacità di accrescimento, produce buona legna da ardere, ha spiccata capacità pollonifera. Per quanto riguarda la compagine arbustiva rimane valida la sequenza di specie elencate nel Modello 1.2a.

Modello 1.3 - Siepe con alberi a ceppaia e ad altofusto - Strutturata

Questo tipo di siepe viene proposta considerando la possibilità di portare alcune specie verso l'altofusto.

Si tratta di un impianto monofilare di valenza ambientale e paesaggistica, in grado di produrre buoni quantitativi di legna da ardere e dopo un certo periodo anche legname da opera.

Necessita di maggior disponibilità di spazio e di manutenzione.

Il sesto d'impianto prevede una distanza di circa 6 m tra le specie da portare ad altofusto, 6 m anche per le specie governate a ceppaia e 3 m tra i cespugli.

Pertanto la sequenza delle specie sarà: una pianta ad altofusto, un cespuglio alla distanza di circa 1,5 m, un albero a ceppaia, alla distanza di circa 1,5 m, un altro cespuglio a 1,5 m, ed un albero ad alto fusto, ...

Ogni 100 metri di siepe si avranno così: 16 specie da altofusto, 16 a ceppaia, e circa 68 arbusti.

Il turno per la produzione di legna da opera è di 30/50 anni, mentre le ceppaie e gli arbusti vengono ceduti ogni 5/6 anni.

La siepe sarà messa a dimora sulla fascia inerbita tra il bordo superiore del corso d'acqua ed il terreno arato. La fascia inerbita avrà una larghezza di circa due metri.

Caratteristiche di questo tipo di siepe: buona produzione di biomassa e di legna pregiata da opera, protezione dei corsi d'acqua, funzione frangivento, ambientale e paesaggistica, protezione fauna selvatica, indicatrice di confine.

Specie arboree da avviare all'altofusto

Frassino maggiore	<i>Fraxinus excelsior</i> L.
Farnia	<i>Quercus robur</i> L.

Specie arboree da governare a ceppaia

Platano	<i>Platanus acerifolia</i> (Ait.) Willd.
---------	------------------------------------------

Olmo campestre	<i>Ulmus minor</i> Miller
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i> L.

Specie arbustive da associare

Biancospino	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.
Evonimo	<i>Euonymus europaeus</i> L.
Frangola	<i>Frangula alnus</i> Mill.
Ligustrello	<i>Ligustrum vulgare</i> L.
Nocciolo	<i>Corylus avellana</i> L.
Pallon di maggio	<i>Viburnum opulus</i> L.
Sanguinella	<i>Cornus sanguinea</i> L.
Salice da ceste	<i>Salix cinerea</i> L.

Creazione o ripristino di filari alberati campestri

Rientrano in quest'ambito le capezzagne principali che dalle corti rurali portano in campagna.

Si propone la costituzione di filari alberati che, pur abbastanza radi per non recare intralcio ai mezzi operativi o eccessivo ombreggiamento alle colture, contribuiscano a ridare al paesaggio agrario un aspetto più consono ed equilibrato.

I filari alberati avranno, per lo più, andamento nord-sud, per non creare barriere eccessivamente ombreggiate alle colture

Il sesto d'impianto sarà vario, secondo la disposizione dei terreni e, in generale, può essere di un albero ogni 10 - 15 m.

Si possono mettere a dimora alberi di bassa taglia (Acer campestre, Sorbo domestico, Gelso) presso la testata delle scoline, scegliendo un sesto d'impianto che può essere anche di un albero ogni due-tre scoline.

Essenze arboree

Acer campestre	<i>Acer campestre</i> L.
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i> L., var. <i>fastigiata</i>
Noce nostrano	<i>Juglans regia</i> L.
Gelso	<i>Morus alba</i> L.
Pioppo cipressino	<i>Populus nigra</i> L., var. <i>pyramidalis</i> Roz.
Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i> L.
Farnia	<i>Quercus robur</i> L.
Salice bianco	<i>Salix alba</i> L.
Sorbo comune	<i>Sorbus domestica</i> L.
Tiglio selvatico	<i>Tilia cordata</i> Miller

Creazione di Fasce Tampone Boscate presso corsi d'acqua (F.T.B.)

La creazione di FTB può attivare all'interno dell'azienda agricola:

Differenziazione della produzione

Attivazione della filiera produttiva della biomassa legnosa a scopo energetico, da utilizzare in azienda o da vendere

Assortimenti di legname

Miglioramento dell'Attività agrituristica, agricampeggio, turismo scolastico

Produzione di miele, funghi, piccoli frutti

Creazione di habitat per la fauna selvatica

Contributi finanziari per il riconoscimento dei servizi ambientali:

Assorbimento di nutrienti, depurazione delle acque, controllo erosione

Fissazione della CO₂

Miglioramento della Biodiversità in campagna

Creazione di habitat per la fauna selvatica (servizio venatorio)

Miglioramento del paesaggio

Creazione di schermi visivi e barriere frangivento.

Essenze arboree da impiegare nelle FTB

Acer campestre	<i>Acer campestre</i> L.
Bagolaro	<i>Celtis australis</i> L.
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i> L.
Frassino ossifillo	<i>Fraxinus angustifolia</i> L.
Olmo campestre	<i>Ulmus minor</i> Miller
Ontano nero	<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertner
Pioppo tremolo	<i>Populus tremula</i> L.
Platano	<i>Platanus acerifolia</i> (Ait.) Willd.
Farnia	<i>Quercus robur</i> L.
Salice bianco	<i>Salix alba</i> L.
Sorbo comune	<i>Sorbus domestica</i> L.
Tiglio selvatico	<i>Tilia cordata</i> Miller

Specie arbustive

Biancospino	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq
Corniolo	<i>Cornus mas</i> L.
Evonimo	<i>Euonymus europaeus</i> L.
Frangola	<i>Frangula alnus</i> Miller
Ligustrello	<i>Ligustrum vulgare</i> L.
Nespolo comune	<i>Mespilus germanica</i> L.
Nocciolo	<i>Corylus avellana</i> L.
Pallon di maggio	<i>Viburnum opulus</i> L.
Spinocervino	<i>Rhamnus catharticus</i> L.
Salice da ceste	<i>Salix cinerea</i> L.

Salice rosso

Salix purpurea L.

Esempi di Moduli compositivi strutturali di FTB

Modulo A

Siepe media monofilare

Fascia tampone formata dalla successione alternata di un albero a ceppaia e da un arbusto. Il rapporto albero/arbusto è di 50/50%.

Gli alberi sono distanziati di circa 3 metri, con in mezzo un cespuglio.

Siepe adatta a terreni argillosi e poco drenati.

E' adatta ad essere collocata vicino a canali e fossi, in quanto non ostacola eccessivamente la manutenzione: il turno è breve e si può far coincidere il taglio della siepe con la manutenzione del canale.

Raggiunge altezze non elevate e la gestione è semplice: non sono richieste potature e alla scadenza del turno vengono tagliate indifferentemente tutte le piante.

La funzione principale è la produzione di lega da ardere, pur mantenendo un certo grado di complessità e multifunzionalità (funzione faunistica, mellifera, frangivento, paesaggistica).

Modulo B

Siepe media bifilare

Fascia tampone composta da una fila di arbusti, situati a ridosso del canale, e da un filare retrostante di alberi con alberi a ceppaia intercalati da arbusti.

La distanza tra i due filari è di circa 3 metri. La distanza tra i cespugli della prima fila è di circa 1 m; anche nell'impianto della seconda fila si mantiene la distanza di un metro nella successione albero/arbusto.

Il filare arbustivo verso il canale è costituito da cespugli di facile rimovibilità e di rapida rigenerazione, quindi può essere tagliato per effettuare le manutenzioni al corso d'acqua.

Il secondo filare è formato da alberi da ceduire ogni 6/8 anni.

Siepe, adatta alla produzione di legna da ardere, che si caratterizza per un più efficace effetto tampone e una maggior valenza ambientale.

Necessita di uno spazio maggiore rispetto al Modulo A, ma rimane di contenuta altezza e richiede assai poca manutenzione.

Modulo C

Siepe alta bifilare

Fascia tampone composta da una fila di arbusti, situati a ridosso del canale, e da un filare retrostante di alberi con alberi principali e alberi a ceppaia, intercalati da arbusti.

La distanza tra i due filari è di circa 3 metri. La distanza tra i cespugli della prima fila è di circa 1 m; anche nell'impianto della seconda fila si mantiene la distanza di un metro nella successione albero/arbusto.

Il filare arbustivo verso il canale è costituito da cespugli di facile rimovibilità e di rapida rigenerazione, quindi può essere tagliato per effettuare le manutenzioni al corso d'acqua.

Il secondo filare è formato da alberi da ceduire ogni 6/8 anni e da essenze di pregio (*Farnia*, *Quercus robur* L., Frassino maggiore *Fraxinus excelsior* L.) da lasciare ad altofusto con turno medio-lungo.

La struttura comporta una gestione differenziata delle diverse specie (potature degli alberi ad altofusto e ceduzione di quelli a ceppaia) quindi onerosa in termini di manodopera. La siepe pur non avendo una particolare larghezza può nel tempo raggiungere altezze elevate e quindi richiede un sacrificio maggiore di terreno e comporta un maggior grado di ombreggiamento alle colture.

Modulo D

Banda boscata plurifilare

Banda boscata formata da 4 filari affiancati, a struttura articolata e ricca di specie arbustive ed arboree.

La prima fila, a ridosso del canale, è sempre formata da arbusti; i due filari retrostanti sono formati da alberi a ceppaia intercalati da arbusti; il quarto filare presenta alberi ad altofusto intercalati a due alberi a ceppaia e tre arbusti.

La distanza tra i cespugli della prima fila è di circa 1 m; anche nell'impianto delle altre file si mantiene la distanza di un metro nella successione albero/arbusto.

La distanza tra i filari è di circa 3 metri, per cui la fascia boscata occupa una larghezza di circa 15-16 metri.

Il filare arbustivo verso il canale è costituito da cespugli di facile rimovibilità e di rapida rigenerazione, quindi può essere tagliato per effettuare le manutenzioni al corso d'acqua.

La struttura complessa comporta una gestione differenziata delle diverse specie (potature degli alberi ad altofusto e ceduzione di quelli a ceppaia) quindi onerosa in termini di tempo e di manodopera.

La Banda boscata occupa molto spazio in larghezza e può raggiungere altezze elevate, per cui può essere collocata in terreni residuali, poco produttivi, e nei casi in cui l'agricoltore è disposto a rinunciare ad una consistente superficie coltivata e a sopportare un certo grado di ombreggiamento delle colture.

Caratteristiche principali di questo tipo di impianto sono: la produzione di legna di vari tipi, la capacità di trattenere gli inquinanti, la creazione di habitat per la fauna selvatica, la funzione frangivento, la produzione di miele, la funzione paesaggistica, ricreativa e didattica.

Indicazioni per la creazione di un Vivaio di essenze locali a carattere naturalistico e didattico

La produzione e commercializzazione di piantine forestali è regolata dalla Legge n. 269 del '73 integrata da un decreto legge del novembre 98.

Recentemente la Comunità Europea ha emanato la Direttiva 1999/105/CE, che dovrà essere recepita dalla Legislazione nazionale.

Il Vivaio di essenze locali comprenderà una scelta delle essenze arboree ed arbustive di maggior interesse nell'impianto di siepi, boschetti, filari alberati, Fasce Tampone Boscate. I soggetti privilegiati per questa iniziativa imprenditoriale sono le aziende agrituristiche e gli agriturismo, che possono ulteriormente diversificare la loro attività, integrando i redditi dell'azienda agricola con quelli dell'attività agriturbistica e completandoli con i profitti provenienti dal vivaio.

Va anche considerato che un ambiente più ricco di verde rende più accogliente e gradevole l'ambiente agriturismo promuovendo la fidelizzazione della clientela.

L'attività vivaistica, legata all'agriturismo, inoltre rappresenta concretamente un ambiente ideale per ospitare attività didattiche di Educazione Ambientale.

Le specie arbustive ed arboree da coltivare sono le latifoglie tipiche della pianura padana.

Una sezione particolare potrebbe riguardare la coltivazione delle vecchie specie da frutto locali, dei piccoli frutti e di specie officinali o della cucina tradizionale.

Dal punto di vista logistico sono favorite le aziende servite da strade comodamente transitabili, magari collegate ad un corso d'acqua. (vedi Tavola delle Connessioni Ecologiche).

Per la gestione si potrà stipulare una convenzione con l'Ente Parco Colli Euganei, in modo da seguire nella produzione e nella vendita le linee programmatiche dell'Ente.

Strutturato nel modo sopra proposto il progetto potrà definirsi "Vivaio naturalistico".

Arredo vegetale di giardini privati e parchi pubblici

Le specie sotto indicate possono utilmente essere impiegate nell'ambito urbano dei giardini privati, nel verde d'arredo degli agriturismi o nei progetti di miglioramento e riqualificazione di aree a verde pubblico.

In linea generale si sconsiglia l'impiego di aghifoglie e di sempreverdi esotici (pini, cedri, abeti, thuje, chamaecyparis, palme, ecc...), in quanto specie poco adatte al clima ed alla storia della vegetazione dei Colli Euganei e della Pianura padana.

Trattandosi comunque di spazi ideati anche per il piacere personale ed ornamentale non si possono escludere tassativamente specie esotiche.

In questo caso, per quanto possibile si cercherà di orientare la scelta verso essenze di elevato valore estetico, per la bellezza del fogliame, per la ricchezza della fioritura, per i colori autunnali o per la particolarità dei frutti.

Essenze autoctone a foglia caduca

Acero campestre	<i>Acer campestre</i> L.
Acero di monte	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.
Betulla	<i>Betula alba</i> L., <i>B. pendula</i> Roth.
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i> L.
Bagolaro	<i>Celtis australis</i> L.
Nocciolo	<i>Corylus avellana</i> L.
Corniolo	<i>Cornus mas</i> L.
Noce nostrano	<i>Juglans regia</i> L.
Gelso	<i>Morus alba</i> L.
Pioppo tremolo	<i>Populus tremula</i> L.

Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i> L.
Melograno	<i>Punica granatum</i> L.
Farnia	<i>Quercus robur</i> L.
Sorbo comune	<i>Sorbus domestica</i> L.
Tiglio	<i>Tilia cordata</i> Miller, <i>T. platyphyllos</i> Scop.
Olmo campestre	<i>Ulmus minor</i> Miller
Olmo siberiano	<i>Ulmus pumila</i> L.
Giuggiolo	<i>Ziziphus jujuba</i> Miller

Essenze autoctone sempreverdi

Alloro	<i>Laurus nobilis</i> L.
Corbezzolo	<i>Arbutus unedo</i> L.
Leccio	<i>Quercus ilex</i> L.
Olivo	<i>Olea europaea</i> L.
Tasso	<i>Taxus bacata</i> L.

Specie esotiche di pregio ornamentale

Ippocastano	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Aceri giapponesi	<i>Acer palmatum</i> , <i>A. rubrum</i> , <i>A. saccharinum</i>
Lagerstroemia	<i>Lagerstroemia indica</i> , <i>L. floribunda</i>
Liquidambar	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Liriodendro	<i>Liriodendron tulipifera</i>
Magnolia	<i>Magnolia sempervirens</i>
Magnolia da fiori	<i>Magnolia xsoulangeana</i>
Pruno nero	<i>Prunus pissardi nigra</i>
Ginko	<i>Ginkgo biloba</i>

Siepi a delimitazione dei giardini lungo le vie

Le specie sotto riportate possono utilmente essere impiegate per la costituzione siepi e recinzioni vive, utilizzando le specie arbustive rinforzate, ogni 6-7 metri, da alberi a sviluppo contenuto.

Specie arbustive ornamentali da siepe

Crespino	<i>Berberis vulgaris</i>
Bosso	<i>Buxus sempervirens</i>
Cotoneastro	<i>Cotoneaster buxifolia</i> , <i>C. integerrimus</i>
Biancospino	<i>Crataegus monogyna</i>
Agrifoglio	<i>Ilex aquifolium</i>
Ligustro	<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>L. sinensis</i> , <i>L. ovalifolium</i>
Lauroceraso	<i>Prunus laurocerasus</i>
Agazzino	<i>Pyracantha coccinea</i>
Lillà	<i>Syringa vulgaris</i>
Lauro tino	<i>Viburnum tinus</i>

Essenze arboree da abbinare alla siepe

Acer campestre	<i>Acer campestre</i>
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i>
Alloro	<i>Laurus nobilis</i>
Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i>
Melograno	<i>Punica granatum</i>
Sorbo domestico	<i>Sorbus domestica</i>

Zone produttive, impianti tecnologici

Un'attenzione a parte necessitano le aree destinate allo sviluppo di impianti artigianali – industriali, gli allevamenti avicoli o gli annessi rustici di dimensioni particolari.

Per queste strutture si propone l'impianto di filari alberati a parziale mitigazione dell'impatto visivo e miglioramento paesaggistico dell'area.

In questo caso sono tollerate anche essenze sempreverdi di tipo esotico.

Essenze autoctone a foglia caduca

Acero di monte	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.
Betulla	<i>Betula alba</i> L., <i>B. pendula</i> Roth.
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i> L., var. <i>fastigiata</i>
Bagolaro	<i>Celtis australis</i> L.
Pioppo tremolo	<i>Populus tremula</i> L.
Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i> L.
Farnia	<i>Quercus robur</i> L.
Tiglio	<i>Tilia cordata</i> Miller, <i>T. platyphyllos</i> Scop.
Olmo campestre	<i>Ulmus minor</i> Miller

Essenze autoctone sempreverdi

Alloro	<i>Laurus nobilis</i> L.
Leccio	<i>Quercus ilex</i> L.
Tasso	<i>Taxus bacata</i> L. var. <i>fastigiata</i>
Cipresso	<i>Cupressus sempervirens</i>

Essenze non autoctone sempreverdi

Cipresso di Lawson	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>
Cipresso dell'Arizona	<i>Cupressus arizonica</i> , var. <i>conica</i>
Thuja	<i>Thuja occidentalis</i> e <i>Thuja plicata</i>