

Norme Tecniche di Attuazione



Città di Este

P.R.G.C.

Piano Regolatore Generale Comunale

approvato con DGR n° 1978/2002 e DGR n° 671/2003

Variante parziale

Febbraio 2005 approvata con DGR n° 3725/2007

Variante parziale

Maggio 2009 approvata con DGP n° 256/2009

Variante parziale

Settembre 2009 approvata con DCC n°11/2010

Variante parziale

Novembre 2012 approvata con DCC n° 69/2012

VARIANTE GENERALE
(approvata con DGR n° 671/2003)

Vanni Mengotto, *sindaco*
Natalino Zoggia, *assessore all'urbanistica*

Gruppo di lavoro:

coordinamento e responsabile U.T. urbanistica Renzo Camporese
analisi preliminari, letture catastali, registro delle tipologie centro storico
Saverio Zoggia, Mario Favaretto, Ines Bertolin, Simone Malvestio
consulenza giuridico amministrativa Ivone Cacciavillani
progetto Ulrich Seum, Federica Stupazzini, Roberta Zanoli
Pier Luigi Cervellati

VARIANTE PARZIALE
Febbraio 2005
(approvata con DGR n° 3725/2007)

Vanni Mengotto, *sindaco*
Gianfranco Fornasiero, *vice sindaco, assessore all'urbanistica*

Gruppo di lavoro:

aggiornamento cartografico, normativo, schedatura case rurali ed edifici del netto storico
Nicola De Santi, Iride Paganizza, Giorgio Zanin, Annamaria Camponogara, Matteo Greggio,
Paola Veronese, società ASI
consulenza tecnico scientifica arch. Aldo Marangon
progetto U.T. urbanistica Renzo Camporese

VARIANTE PARZIALE
Settembre 2009
(approvata con DCC n° 11/2010)

Giancarlo Piva, *sindaco*
Pierantonio Capodaglio, *assessore all'urbanistica*

Gruppo di lavoro:

commissione edilizia: Giovanni Asolari, Simone Bacco, Marcello Berto, Dino Boscolo, Fedocci Franco,
Fabrizio Zuliani, Alessandro Molon, Graziano Tonelli, Toni Zogno
ufficio: Nicola De Santi, Iride Paganizza, Giorgio Zanin
consulenza legale Prof. Avv. Marino Breganze
progetto U.T. urbanistica Renzo Camporese

INDICE

CAPO I.....	8
PRINCIPI GENERALI E NORME COMUNI.....	8
articolo 1. Caratteri e affinità delle Norme Tecniche di Attuazione.....	8
articolo 2. La zonizzazione.....	8
articolo 3. I consorzi urbanistici	9
articolo 4. La "destinazione d'uso".....	10
articolo 5. I parcheggi.....	11
articolo 6. Standard urbanistici nelle Z.T.O. "A" e "C".....	11
articolo 7. Manufatti e zone tutelati e/o vincolati.....	12
articolo 8. Interventi di ampliamento e di adeguamento funzionale per le case rurali.....	14
CAPO II.....	15
DISCIPLINA DEGLI UTILIZZI.....	15
Articolo 9. Uso dei fabbricati esistenti o di nuova costruzione.....	15
4. U1 - Abitazioni	15
U1.1 - Residenza.....	15
U1.2 - Abitazioni collettive.....	15
5. U2 - Attività ricettive.....	15
U2.1 - Attività ricettive, di tipo alberghiero ed extra alberghiero.....	15
U2.2 - Agriturismo.....	16
6. U3 - Attività di servizio pubbliche e private.....	16
U3.1 - Attività commerciali al dettaglio.....	16
U3.2 - Pubblici esercizi.....	16
U3.3 - Usi vari di tipo diffusivo.....	16
U3.4 - Centri commerciali integrati.....	16
U3.5 - Commercio all'ingrosso, magazzini.....	16
U3.6 - Direzionale e complessi terziari.....	17
U3.7 - Artigianato di servizio.....	17
U3.8 - Attività di servizio e distribuzione di carburanti.....	17
U3.9 - Attività culturali di ritrovo e spettacolo.....	17
U3.10 - Servizi sociali (di quartiere).....	17
U3.11 - Attrezzature religiose.....	17
U3.12 - Attrezzature per lo sport.....	18
U3.13 - Attrezzature sociosanitarie.....	18
7. U4 - Attività produttive.....	18
U4.1 - Artigianato	18
U4.2 - Industria.....	18
U4.3 - Attrezzature per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici.....	18
U4.5 - Utilizzazione agricola del suolo.....	18
8. U5 - Impianti, attrezzature civiche, militari e tecnologiche.....	18
U5.1 - Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani.....	18
U5.2 - Aree cimiteriali.....	19

U5.3 - Attrezzature ferroviarie.....	19
U5.4 - Parcheggi attrezzati.....	19
U5.5 - Attrezzature militari.....	19
U5.6 - Discariche.....	19
CAPO III.....	20
ZONIZZAZIONE: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Z.T.O.....	20
articolo 10. Disposizioni generali.....	20
ZONE A	20
articolo 11. Zone A.....	20
ZONE B	22
articolo 12. Zone B: aree edificate e/o di completamento.....	22
B/1. Sono le zone "sature" realizzate nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte notevoli.	23
B/2. Sono le zone di "completamento" vere e proprie. Ovvero quei lotti interclusi, ma anche singoli.....	23
8. Sottozona B a verde privato.....	24
ZONE C	24
articolo 13. Zone C: nuove aree edificabili.....	24
7. Le "schede norma"	25
8. Perimetro area d'ambito di intervento.....	25
10. Zone E4.....	25
ZONE D	26
articolo 14. Zone D.....	26
3. D/1	26
4. D/2	27
5. D/3.....	28
6. Alloggi di servizio e di custodia.....	28
ZONE E.....	28
articolo 15. Zone E.....	28
6. – sottozona agricola E2.....	29
7. – sottozona agricola E2 speciale	29
8. – sottozona agricola E2 speciale “Protezione agroforestale – Parco Colli”.....	29
9. – sottozona agricola E3.....	29
articolo 16. Edifici agricoli.....	29
U4.5 Utilizzazione agricola del suolo.....	30
ZONE F-G.....	31
PER ATTREZZATURE E SERVIZI.....	31
articolo 17. Zone F Aree per attrezzature di interesse generale.....	31
articolo 18. Zone F.G Aree per servizi.....	33
articolo 19. Aree per attività estrattive.....	34
articolo 20. Distributori di carburante.....	34
CAPO IV.....	35
NORME TRANSITORIE E FINALI.....	35
articolo 21. Decadenza di norme in contrasto con il P.R.G.....	35
articolo 22. Titoli abilitativi in contrasto con il P.R.G.....	35
articolo 23. Piani attuativi fatti salvi.....	35

articolo 24. Edifici condonati.....	35
articolo 25. Impianti radio base per telecomunicazioni e telefonia mobile (DCC 31 luglio 2002 n.62).....	36
Prescrizioni Particolari e Puntuali.....	36

Costituiscono parte integrante delle presenti

Norme Tecniche di Attuazione

i seguenti elaborati:

Relazione Generale dello stato di fatto , del progetto di P.R.G.C. e del piano per il C.S.

Relazione idro-geologica

Relazione agronomica

Regesto dei fabbricati rurali

analisi dello stato di fatto

Tav. 1 A - **I.G.M. 1890 scala 1/25.000**

Tav. 2 A - **I.G.M. 1970 scala 1/25.000**

Tav. 3 A - **stato di fatto e analisi dell'edificato scala 1/10.000**

Tav. 4 A - **viabilità 1/25000**

fanno parte dell'analisi anche le seguenti tavole allegate al Piano per il C.S.

1A – Catasto asburgico, scala 1:1000

2A – Catasto primo impianto, scala 1:1000

3A - Catasto attuale

4A – Confronto catasto asburgico/primo impianto, scala 1:1000

5A - Confronto primo impianto/ attuale, scala 1:1000

6A - Netto storico

7A – Tipologie, scala 1:500

8A – Pavimentazioni esterne, verde e illuminazione pubblica,
stato di fatto, scala 1:500

9A – Regesto illuminazione pubblica

10P – Progetto, scala 1:500

11P - Scheda teatro

12P – 1/50

prospetti strade principali
documentazione dello stato di fatto e
relativo progetto, scala 1:200.

progetto

Tav. 5 P - **progetto scala 1/5.000** (12 tavole)

Tav. 6 P - **progetto scala 1/2.000** (15 tavole)

Tav. 7 P - **schede progettuali** (15 tavole)

Qualora sussistano contrasti negli elaborati grafici di P.R.G.C. in scala diversa, prevalgono le previsioni degli elaborati grafici di maggior dettaglio. Le prescrizioni delle presenti norme prevalgono rispetto a quelle degli elaborati grafici.

I richiami alla legislazione riportati, devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

CAPO I

PRINCIPI GENERALI E NORME COMUNI

articolo 1. Caratteri e affinità delle Norme Tecniche di Attuazione

1. Le Norme Tecniche di Attuazione disciplinano le modalità di attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di ESTE rappresentate dalla cartografia prescritta dalla legge urbanistica regionale.
2. La definizione degli indici e dei parametri, nonché delle modalità costruttive sono contenute nel Regolamento Edilizio.
3. L'attuazione del P.R.G. ha luogo attraverso il titolo abilitativo (permesso, dia, provvedimento autorizzativi unico) per interventi che non comportano trasformazioni urbanistiche; attraverso titolo abilitativo convenzionato nei casi previsti dagli articoli 4, 6 e 8; attraverso strumenti attuativi in tutti gli altri casi.
4. Gli strumenti attuativi sono regolati dalla legge.
5. Nella proposta di programma integrato di cui all'art. 4 della L. r. n° 23 del 1999, ove vi siano comprese aree appartenenti a diversi proprietari, dev'essere allegato anche l'atto costitutivo del consorzio urbanistico di cui al successivo articolo 3.

articolo 2. La zonizzazione

1. Il territorio comunale viene suddiviso nelle zone territoriali omogenee (Z.T.O.) previste dalla legge urbanistica regionale (in seguito L.u.r.) secondo le rispettive definizioni.
2. Gli standard urbanistici previsti dalla L.u.r. sono le dotazioni minime della strumentazione attuativa.
3. Le "minori distanze tra fabbricati o dalle strade" consentite dalla L.u.r. possono esser previste sia all'interno dello strumento urbanistico attuativo sia al suo esterno, nelle aree contigue.

4. L'edificabilità prodotta nelle fasce di rispetto ai sensi del penultimo comma dell'articolo 27 della L.R.61/85 é ammessa soltanto per i vincoli previsti dai numeri 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, del quarto comma esclusi tutti gli altri previsti anche dagli altri commi del medesimo articolo.

5. Per gli interventi edilizi che comportino vincoli o fasce di rispetto ai sensi della L.u.r. comprendenti anche aree di proprietà di terzi viene prescritto la costituzione di un consorzio urbanistico tra i proprietari delle aree comunque interessate al rispetto.

6. Gli edifici soggetti a vincolo di cui all'articolo 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 esistenti in Z.T.O. diversa da quella "A", del Centro Storico, sono soggetti alla disciplina del Centro Storico. Per ogni intervento edilizio eccedente la manutenzione straordinaria, ove l'area vincolata come di pertinenza, sia a vincolo paesaggistico che "indiretto" ai sensi dell'articolo n° 45 del D.Lgs. citato, appartenga a soggetti diversi, il titolo abilitativo dev'essere accompagnata dall'atto di costituzione del consorzio di comparto tra i proprietari ai sensi del successivo articolo n° 3.

7. Gli edifici compresi nella Z.T.O. "A" e quelli dichiarati di pregio, sia ai sensi del D.Lgs. n° 42 del 2004 sia per catalogazione del P.R.G., devono essere mantenuti in situazione statica e di decoro urbano consoni. In caso di degrado il Sindaco può imporre interventi di consolidamento e di manutenzione previsti dal P.R.G. o richiesti dallo stato del manufatto, secondo le modalità prescritte dall'articolo n° 20 della L.U. statale n°1150 del 1942. Se non esistono specifiche previsioni o prescrizioni del P.R.G. o di strumenti attuativi, il Sindaco fa redigere dall'U.T.C. una relazione descrittiva degli interventi ritenuti necessari e la notifica ai proprietari con invito all'attuazione. Passati 20 giorni dalla notifica la relazione dell'U.T.C. viene esaminata dalla G. M. per l'approvazione, anche sulla considerazione degli eventuali apporti collaborativi dei proprietari. La relazione tecnica approvata dalla G.M. tiene luogo, esclusivamente per gli interventi di urgenza di cui al presente comma, del Piano Particolareggiato di esecuzione.

8. La monetizzazione degli standard urbanistici richiesti dallo strumento attuativo, qualora consentita dalla L.u.r. é ammessa soltanto se nella relativa delibera vengono indicati l'area in cui lo standard mancante e monetizzato é ricavabile e il tempo entro cui la sua realizzazione viene prevista dall'Amministrazione Comunale.

articolo 3. I consorzi urbanistici

1. Quando in un lotto edificabile per titolo abilitativo diretto compreso all'interno di un comparto unitario di intervento o nell'ambito di uno strumento urbanistico sono comprese aree appartenenti a più proprietari, é obbligatoria la costituzione del consorzio edilizio, per poter conseguire il titolo abilitativo; di quello urbanistico per la sottoscrizione della convenzione di attuazione prescritta dalla L.u.r..

2. La caratura consortile dei proprietari viene determinata secondo le disposizioni legislative vigenti.

3. In caso di consorzio maggioritario, per la sua operatività giuridica é necessario che nel contratto costitutivo sia dato atto della notifica dell'invito della costituzione del consorzio, notificato, ai sensi dell'articolo n° 1208 del codice civile, a tutti i proprietari delle aree comprese nell'ambito interessato e della certificazione notarile della mancata adesione al consorzio.

4. In sede di istruttoria dell'istanza di permesso o di approvazione dello strumento attuativo, il Comune ha facoltà, su conforme parere della C.C.E., di individuare, con delibera di cui alla L.u.r., l'area da assoggettare o da comprendere nello strumento attuativo. In tal caso l'invito alla costituzione del relativo consorzio dovrà essere notificato entro il termine assegnato dalla legge per il rilascio del permesso. Ove l'invito non venga notificato entro tale termine la prescrizione del diverso ambito si intende caducata.

articolo 4. La "destinazione d'uso"

1. Ogni mutamento di destinazione d'uso attuato con o senza opere, che riguarda almeno il 50% della superficie utile di calpestio di ogni singola unità immobiliare, costituisce modifica essenziale dell'unità edilizia.

2. E' ammesso, su titolo abilitativo comunale oneroso (dia o permesso o provvedimento autorizzativo unico), il cambio di destinazione d'uso di edifici non utilizzati da almeno un anno, per attività, a parere vincolante della C.C.E., compatibili con la tipologia costruttiva dell'immobile e con la sua ubicazione. La relativa istanza dev'essere accompagnata da una relazione descrittiva del tipo di attività che s'intende esercitare, con l'indicazione del periodo del suo proposto esercizio. Il titolo abilitativo é subordinato alla stipula di una convenzione urbanistica avente il contenuto previsto dalla L.u.r., con l'aggiunta della durata del titolo abilitativo e fissazione del termine della sua cessazione. L'eventuale rinnovo del titolo abilitativo temporaneo é soggetto al procedimento del primo rilascio. Gli oneri del titolo abilitativo provvisorio sono determinati secondo le tabelle relative alla costruzione del corrispondente edificio in Z.T.O. "D".

3. Ove la tipologia dell'intervento renda possibile l'esercizio di attività diversa da quella dichiarata, su conforme parere della C.C.E. il titolo abilitativo (permesso, dia, provvedimento autorizzativo unico) potrà essere subordinato all'assunzione di un atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi della L.u.r. e trascritto a favore del Comune ai sensi dell'articolo 2644 del codice civile, di mantenimento della fruizione urbanistica dichiarata.

4. Ogni modifica morfologica anche al solo interno dell'edificio, suscettibile di rendere possibile, su parere della C.C.E., attività diversa da quella dichiarata costituisce difformità essenziale dal titolo legittimante (permesso, dia, provvedimento autorizzativo unico) comportante la sanzione di cui alla L.u.r.

5. Nelle Z.T.O. "A", nell'istanza di approvazione di uno strumento attuativo dev'essere indicata l'attività di fatto esercitata nell'ultimo triennio nell'unità edilizia o in ciascuna sua

parte. L'esistenza di tale attività deve essere anche certiorata in separata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà redatta ai sensi dell'articolo n° 3 della legge st. n° 15 del 1968.

articolo 5. I parcheggi

1. Il Comune favorisce la costruzione di parcheggi consortili anche in aree distinte e separate dagli edifici di cui sono destinati a costituire pertinenza edilizia

2. L'atto costitutivo del consorzio deve indicare con i riferimenti catastali definitivi:

a) le unità abitative o commerciali delle quali il singolo posto macchina è destinato a costituire pertinenza;

b) la costituzione di vincolo pertinenziale indissolubile ai sensi dell'articolo n° 817 del codice civile tra posto macchina e unità edificabile di riferimento, trascritto a favore del Comune ai sensi dell'articolo n° 2644 dello stesso codice.

3. Nel caso che l'area indicata dal consorzio, che chiede il titolo abilitativo, appartenga a terzi il Consorzio potrà chiedere al Comune la concessione per l'acquisizione, anche mediante espropriazione, dell'area medesima alle seguenti condizioni:

a) che al proprietario sia stata offerta con atto di "offerta a contrarre", notificato ai sensi dell'articolo n° 1208 del codice civile, la partecipazione al Consorzio con l'assegnazione in proprietà e piena disponibilità, con possibilità di alienarne a terzi, di almeno il 20% dei posti auto da ricavarsi, col pagamento delle spese di realizzazione secondo rispettiva caratura consortile;

b) in caso di mancata accettazione dell'offerta da parte del proprietario, da fare constatare ai sensi dell'articolo n° 3 che almeno il 20% dei posti auto sia destinato ad uso pubblico gratuito non custodito;

c) tutte le indicazioni prescritte per l'accordo di programma dell'articolo 7 della L. r. 23/1999.

4. Il Comune resta impegnato ad impugnare eventuali atti dispositivi dei posti auto consortili separatamente dall'unità abitativa o commerciale di riferimento. L'azione civile per la declaratoria della nullità della vendita separata dovrà essere proposta entro novanta giorni dalla segnalazione della vendita separata del posto auto e/o dell'unità abitativa o commerciale.

articolo 6. Standard urbanistici nelle Z.T.O. "A" e "C"

1. Fatto salvo quanto previsto nelle schede d'ambito, nelle Z.T.O. "A" e "C", il reperimento degli standard di verde pubblico e di parcheggio può essere localizzato anche all'esterno dell'area d'intervento purché l'area di sedime dello standard sia asservita all'intervento da vincolo di pertinenza urbanistica trascritto a favore del Comune ai sensi dell'articolo 5.

2. Nel caso che per l'intervento non sia richiesto lo strumento attuativo, il proprietario dell'area può offrire e il Comune, nel corso dell'Istruttoria dell'istanza di titolo abilitativo, può

richiedere il conferimento dei due standard indicati in aree asservite ai sensi del comma precedente, con possibilità di scomputare il costo degli oneri di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, ai sensi della L.u.r. Il regime della realizzazione degli standard e i criteri dello scomputo sono regolati dalla convenzione urbanistica o dall'atto unilaterale d'obbligo previsti dalla stessa L.u.r.

articolo 7. Manufatti e zone tutelati e/o vincolati

1. Comprendono le parti del territorio comunale vincolate da leggi statali e regionali, nonché le aree e gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04.

2. Sono le aree altresì indicate in cartografia ricadenti in zone soggette a vincolo idrogeologico.

3. In particolare sono da ritenere aree di tutela e vincolo tutte le aree "permanenza" definite mediante l'analisi storica della cartografia. Per "permanenza" si intende quell'area o quel manufatto individuato nella cartografia storica e ancora esistente nella CTR aggiornata al 1995. Inoltre, sono da considerare appartenenti alle zone A esterne al centro storico anche le seguenti "unità di paesaggio":

- aree archeologiche (D.Lgs. 42/04);
- percorsi storici e tracciati esistenti al catasto storico e ancora riconoscibili (e/o ripristinabili) (D.Lgs. 42/04);
- fossi, corsi d'acqua di qualsiasi grado e dimensione, gli argini, e tutto ciò che caratterizza la rete idrografica (RD 523/1904 e successive modifiche);
- aree boscate (legge regionale forestale 52/1978);
- alberature isolate / filari di alberi;
- aree agricole (legge regionale 24/85).

4. Fatto salvo quanto previsto per le singole categorie di intervento sulle aree scoperte, la documentazione a corredo del titolo abilitativo deve contenere il rilievo delle specie esistenti e il progetto di sistemazione delle aree scoperte con indicazione delle specie utilizzate. Nel caso di intervento di restauro e/o ristrutturazione e/o ampliamento di edificio rurale di appartenenza ad un lotto che presenta caratteristiche di cui al presente articolo, dovranno essere rispettate le successive prescrizioni:

5. 7.0. Scavi nel territorio e Indagine Archeologica.

Di tutti progetti nell'area del Comune che comportino scavi anche modesti, dev'essere data comunicazione scritta formale alla Soprintendenza Archeologica, e per conoscenza al Museo Nazionale Atestino per l'accertamento se l'area su cui è previsto l'intervento edilizio presenti caratteristiche di interesse archeologico. In caso affermativo, il titolo abilitativo dovrà contenere tutte le prescrizioni atte ad assicurare la tutela del patrimonio archeologico secondo le indicazioni della Soprintendenza. Lo scavo del terreno non potrà iniziare senza il consenso della Soprintendenza e del Comune e dovrà avvenire sotto il controllo della stessa, ferma la facoltà di controllo del Comune. I lavori previsti dal titolo abilitativo non potranno essere iniziati senza assenso del Comune e previo nulla osta della Soprintendenza. Dovrà essere dato

preavviso scritto alla Soprintendenza Archeologica ed al Comune almeno 10 giorni prima dell'inizio lavori. Nelle aree indicate con apposito simbolo (A) nelle tavole 6P è obbligatorio l'indagine archeologica preliminare secondo le indicazioni della Soprintendenza.

6. 7.1. Aree archeologiche esterne al centro storico.

Ogni tipo di intervento è soggetto ai sensi D.Lgs. 42/04 all'approvazione della competente Soprintendenza.

7. 7.2. Percorsi storici e tracciati esistenti al catasto storico e ancora riconoscibili (e/o ripristinabili)

In generale i percorsi storici sono fatti oggetto di vincolo dal presente articolo e sono da mantenere e/o da ripristinare nei loro tracciati e nei materiali di pavimentazione.

E' fatto divieto di usare materiali quali asfalto o cemento qualora alla data di adozione del piano i percorsi di cui al presente articolo ne siano privi.

E' fatto obbligo a chi interviene in lotti dove vi sia la presenza di percorsi storici (indicati in cartografia) di mantenere quelli esistenti e di ripristinare quelli non più rintracciabili sul terreno ma riscontrabili in cartografia di PRG .

8. 7.3. Canali, fossi, corsi di acqua di qualsiasi grado e dimensione, gli argini, e tutto ciò che caratterizza la rete scolante irrigua

In tali zone vigono le norme indicate nel D.Lgs. 42/04.

9. 7.4 Aree boscate

In tali zone -riportate in cartografia- vigono le norme del D.Lgs. 42/04.

10. 7.5 Alberature isolate - filari di alberi

Sono le alberature di specie autoctona riportate nella scheda allegata "A" di diametro, misurato a 1 m da terra, superiore a 20 cm. Nel caso di filari di alberature (se di specie autoctona presente nella scheda "A") è obbligatoria la sostituzione degli alberi che per qualsivoglia causa vengano a mancare.

11. 7.6 Elementi storico testimoniale

Si riscontrano all'esterno del Capoluogo o all'interno delle Frazioni (ogni manufatto avente valore storico testimoniale) ove per storico testimoniale si intende, a prescindere dalla data di realizzazione, un oggetto realizzato secondo la cultura materiale del luogo. In tali aree sono consentiti solo gli interventi previsti dalle leggi ed atti amministrativi che consentano il loro mantenimento attraverso interventi di restauro e di ripristino.

12. 7.7 Area di rispetto storico archeologico

In tale area (indicata con lettera ARC) non è consentita alcuna nuova edificazione, gli ampliamenti degli edifici esistenti saranno ammessi solo dopo il parere favorevole della Soprintendenza.

articolo 8. Interventi di ampliamento e di adeguamento funzionale per le case rurali

1. Per tali edifici, gli interventi sono disciplinati dalla Legge regionale 24/85; nelle zone E2 speciale agropastorale e E2 di promozione agricola, valgono le NTA del Piano Ambientale.
2. Qualora i fabbricati residenziali non ricadano sotto disciplina particolareggiata per zone A e quindi non appartengano al censimento di tutti gli edifici rurali e che non siano soggetti a vincoli sovraordinati, sono ammessi interventi di ampliamento pari al 25 % della SU, fatto salvo il limite massimo concesso dalla LR 24/85, a condizione che gli interventi stessi siano conformi alle caratteristiche complessive -tipologiche e strutturali- del fabbricato tradizionale storico.

CAPO II

DISCIPLINA DEGLI UTILIZZI

Articolo 9. Uso dei fabbricati esistenti o di nuova costruzione

1. Nei successivi articoli vengono definiti i diversi usi del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone, di cui al successivo capo III.
2. Eventuali usi che non dovessero essere espressamente previsti nei vari punti degli articoli successivi saranno inseriti per assimilazione nel punto ritenuto più idoneo, mediante delibera di Consiglio Comunale.
3. Salvo diversa specificazione delle presenti norme, si definisce attrezzatura o impianto pubblico ogni attrezzatura o impianto finalizzato a fornire un servizio all'intera collettività.

4. U1 - Abitazioni

- U1.1 - Residenza
- Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive e non moleste ai sensi della legislazione vigente.
- U1.2 - Abitazioni collettive
- Sono comprese le abitazioni collettive quali collegi, convitti, conventi, case di riposo, ecc. e relativi servizi.

5. U2 - Attività ricettive

- U2.1 - Attività ricettive, di tipo alberghiero ed extra alberghiero
- Sono compresi in tale uso: alberghi, pensioni, residence, affittacamere e relativi servizi (cucine, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, ecc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, sale congressi, ecc.)

- U2.2 - Agriturismo
- Sono compresi in tale uso quelle strutture ricettive di cui agli articoli sulle zone E.

6. U3 - Attività di servizio pubbliche e private

- U3.1 - Attività commerciali al dettaglio
- Sono compresi in tale uso gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.
- Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino.
- Non è ammessa la presenza di alloggi.

- U3.2 - Pubblici esercizi
- Sono compresi in tale uso ad esempio ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, sale di ritrovo e simili e ogni altro locale non compreso nel precedente uso con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino. Sono esclusi i locali per lo svago.
- Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino.
- È ammessa la presenza di alloggi purché non occupi più del 30% della superficie complessiva e comunque non superi i 120 mq di Su

- U3.3 - Usi vari di tipo diffusivo
- Sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, assistenza sanitaria di base, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi ai sensi delle norme vigenti, attività culturali, ricreative e simili purché non siano insediati in unità edilizie o in complessi edificati in cui siano presenti altri usi. Non dovranno occupare una Su superiore al 40% della Su complessiva con un massimo di mq 300 Su per ogni unità d'uso.
- E' ammessa la presenza di alloggi con una Su non superiore ai 120 mq.

- U3.4 - Centri commerciali integrati
- Sono compresi in tale uso i centri commerciali a vendita diretta, alimentari ed extralimentari secondo le articolazioni previste dalla Legge regionale 9 agosto 1999 n. 37, con riferimento agli spazi di vendita, di servizio e di magazzino, mense e altri spazi di supporto tecnico.
- È ammessa anche la presenza di alloggi di custodia per una superficie complessiva non superiore a 100 mq di Su.
- Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino.

- U3.5 - Commercio all'ingrosso, magazzini
- Sono compresi i magazzini e depositi con i relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto, attività di esposizione, di mostra e di vendita, ecc. Sono compresi gli spazi tecnici di supporto e di servizio.
- È ammessa la presenza dell' alloggio per il titolare e/o il personale di custodia di superficie complessiva utile non superiore a 120 mq.

- U3.6 - Direzionale e complessi terziari
- Sono compresi gli uffici pubblici e privati di grande dimensione, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica ed elaborazione dati e tutte le attività elencate nel precedente punto U3/3, “usi diffusivi”, qualora occupino una Su superiore a 300 mq e comunque non ricorrano le condizioni previste al punto U3/3 medesimo. Rientrano in tale uso gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.
- È ammessa la presenza di un alloggio per ogni azienda con superficie coperta di almeno 1.000 mq purchè non superi i 120 mq di Su.

- U3.7 - Artigianato di servizio
- Sono compresi gli spazi per l'attività artigianale, quello di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, ove non rientrino negli usi diffusivi di cui al precedente punto U3/3.
- È ammessa la presenza di alloggi per ogni azienda artigiana purché non occupi più del 30% della superficie complessiva e comunque non superi i 120 mq di Su

- U3.8 - Attività di servizio e distribuzione di carburanti
- Sono le attrezzature e i servizi di distribuzione di carburante, di assistenza automobilistica, ivi comprese le attività commerciali limitate all'utenza automobilistica con esclusione della rivendita di automezzi, ed i relativi spazi tecnici. Si richiamano le definizioni di cui alla DGR 7 dicembre 1999, n. 4433.
- Non è ammessa la presenza di alloggi.

- U3.9 - Attività culturali di ritrovo e spettacolo
- Sono compresi musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, bowling, sale gioco, ecc.; centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino tra gli usi diffusivi. Sono ricompresi gli spazi di servizio, di supporto e tecnici.
- È ammessa la realizzazione di alloggi di custodia di Su non superiore a 120 mq nel caso di interventi superiori a 2000 mq di Su al netto di tali alloggi

- U3.10 - Servizi sociali (di quartiere)
- Sono compresi tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune. I servizi per l'istruzione comprendono: asili nido, scuole materne e cicli dell'istruzione fino all'obbligo (elementari, medie inferiori) compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate al verde, al gioco e allo sport.
- Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature sociosanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, aree per mercati, sedi di uffici del decentramento amministrativo, servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, ecc.

- U3.11 - Attrezzature religiose
- I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche-culturali,

per lo svago e lo sport.

- U3.12 - Attrezzature per lo sport
- Sono comprese le attrezzature coperte come ad esempio palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo, attrezzature scoperte con i relativi spazi di servizio e tecnici.
- Nel caso di attrezzature di scala territoriale è ammessa la presenza di alloggi di custodia, non superiori a 120 mq di Su

- U3.13 - Attrezzature sociosanitarie
- Sono compresi ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati ecc. con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti)

7. U4 - Attività produttive

- U4.1 - Artigianato
- Sono compresi tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, con relativi uffici, magazzini, mostre, con relativi spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici.
- Sono ammessi alloggi per una superficie massima non superiore a 120 mq per azienda, purché non superino il 50% della Su complessiva

- U4.2 - Industria
- Sono compresi tutti i tipi di attività industriale compatibili con l'ambiente urbano. Sono ricompresi gli spazi produttivi veri e propri, uffici, sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi di custodia, di superficie utile non superiore a 120 mq per ogni lotto di dimensione non inferiore a mq 2.000.

- U4.3 - Attrezzature per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici
- Sono comprese le attività di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli aziendali (art. 6, 7° comma della LR 24/85).

- U4.5 - Utilizzazione agricola del suolo
- Rientrano in tale uso le normali operazioni colturali con esclusione degli interventi quali: escavazione o tombamento fossi, il disboscamento o l'abbattimento di impianti arborei riportati nella cartografia di piano.

8. U5 - Impianti, attrezzature civiche, militari e tecnologiche

- U5.1 - Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
- Sono compresi depuratori, inceneritori, centrali gas, ENEL, SIP, ecc. con i relativi uffici, depositi ed eventuali alloggi di custodia.

- U5.2 - Aree cimiteriali
- Sono compresi i locali di servizio e di deposito

- U5.3 - Attrezzature ferroviarie
- Sono compresi gli impianti, le infrastrutture e gli edifici connessi al trasporto ferroviario nonché un parcheggio di dimensione adeguata

- U5.4 - Parcheggi attrezzati
- Spazi attrezzati per la sosta di autoveicoli. Sono comprese le attività connesse quali autofficine, distributori di carburante, autolavaggi, ecc.

- U5.5 - Attrezzature militari
- Sono compresi gli edifici e gli impianti destinati alle attività militari e di relativi alloggi per il personale.

- U5.6 - Discariche
- Sono compresi le aree e gli impianti per lo stoccaggio e/o lo smaltimento di rifiuti, secondo la classificazione delle norme vigenti.

CAPO III


ZONIZZAZIONE: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Z.T.O.


articolo 10. Disposizioni generali

1. In tutte le zone omogenee dovranno essere osservate le prescrizioni previste nella cartografia, nelle presenti norme, nelle Schede Norma e nelle relazioni idro-geologica e agronomica allegate.
2. Le linee di confine indicate negli elaborati grafici si definiscono in asse delle linee stesse indipendentemente dallo spessore.

ZONE A

articolo 11. Zone A

 Le zone A fanno riferimento a singoli edifici storici urbani e alle strutture insediative non urbane con le rispettive aree di riferimento appartenenti alla città o alla campagna storica e sono state individuate mediante confronti catastali.

 Per esse valgono le norme di attuazione del piano per il centro storico.

3. Per tutti gli edifici storici schedati con l'apposito censimento sono state individuate le tipologie di riferimento nonché gli interventi ammissibili.
4. Le modalità di intervento indicate fanno riferimento al capo III delle norme per il Centro Storico. In particolare:

- restauro e il ripristino tipologico

sono d'obbligo nei casi di ville o case padronali storiche di pregio.

L'intervento di restauro deve salvaguardare il sistema distributivo d'impianto come l'androne, la chiostrina ecc. e la posizione della scala e comprende:

- la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti esterni e interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini)

- la conservazione o il ripristino dei fronti esterni e interni
- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive o decorative: volte, soffitti a cassettoni o a travi lignee, affreschi, stucchi, pavimenti
- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, sculture, esedre, edicole, lapidi, muri
- Il consolidamento -con sostituzione delle parti non recuperabili- senza modificare la posizione e la quota di:
 - . murature portanti interne ed esterne
 - . solai e volte
 - . scale
 - . tetto, con ripristino del manto di copertura originale senza alterazione della quota di gronda
 - . eliminazione delle superfetazioni
 - . inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

Il restauro potrà comprendere la ricostruzione delle parti già ristrutturata in maniera discordante dall'organismo complessivo, e dei corpi di fabbrica accessori (stalle, rimesse e depositi) per ottenere un uso più soddisfacente delle parti integre.

In alcuni casi è ammesso il ripristino tipologico per il mantenimento delle caratteristiche architettonico-tipologiche di origine. Si possono cioè inserire corpi nuovi purché corrispondenti alla matrice tipologica.

In ogni caso è obbligatoria la conservazione o il ripristino del disegno delle facciate.

- ristrutturazione o il ripristino tipologico.

Le scale di accesso ai vari piani possono essere conservate o distribuite in modo più razionale. Per alcune, è consentita la sopraelevazione solo nei casi in cui è "indicata" nella scheda di progetto, ed in ogni caso sarà consentita fino al raggiungimento dell'altezza media di ml. 2,40, qualora l'ultimo piano non abbia i requisiti dell'abitabilità richiesta dalla L.R. 12/99. Inoltre per assicurare i parametri di idoneità igienico sanitaria, va garantita la possibilità di inserire lucernari e/o abbaini (ove presenti in tipologie analoghe) Nel caso di demolizione, parziale o totale in quanto la struttura si presenta con imminente pericolo di crollo, la ricostruzione deve rispettare rigorosamente il sedime pre-esistente nonché i materiali tradizionali.

In ogni caso l'aumento di altezza e di volumetria deve essere finalizzata obbligatoriamente al miglioramento complessivo della scena urbana o rurale. Nei fatti l'aumento di volume è strettamente correlato al rispetto delle tipologie tradizionali o, nel caso di uno stato di fatto già notevolmente compromesso da interventi non congrui o nel caso di edifici realizzati a partire dal 1950, ad una "storicizzazione" dell'edificio stesso. E cioè all'uso di intonaci a calce nelle facciate; di infissi in legno; di manti di copertura in coppi e di una forometria tale da rendere compatibile la nuova costruzione al restante costruito.

Per questi casi è ammesso l'aumento di superficie utile pari al 25% a condizione che l'intervento sia congruo con la storicizzazione complessiva.

In tutti i casi gli annessi rustici possono essere resi abitabili purché gli interventi siano conformi alla tipologia di riferimento.

I volumi previsti in demolizione, compatibilmente con il rispetto dell'impianto e delle

tipologie, possono essere recuperati per un miglioramento complessivo della scena urbana o rurale.

L'eventuale possibile ampliamento o nuova realizzazione di annessi rustici, in presenza di attività agricole dovranno essere preferibilmente accorpati ad immobili esistenti nell'ambito dell'originario insediamento aziendale-rurale.

La norma su citata, di carattere generale, dovrà essere comunque verificata preventivamente ad ogni singolo intervento affinché la sua applicazione risulti compatibile con i caratteri storico, tipologico e morfologico dell'ambito d'intervento, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

In presenza di edifici di interesse minore e in fregio a viabilità ad elevata intensità di traffico, per comprovati motivi di sicurezza può essere autorizzata la traslazione oltre la fascia di rispetto.

ZONE B

articolo 12. Zone B: aree edificate e/o di completamento

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, così come definite all'art. 2 della D.M. 1444 del 2.4.68.

2. Le zone B sono tutte le zone costruite in conformità degli strumenti urbanistici redatti appositamente per il Comune di Este. In esse sono ammesse, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia, la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti a condizione sia rispettata la volumetria esistente maggiorata della percentuale consentita nei commi successivi.

3. Ciò anche quando la volumetria esistente è inferiore a quella prevista dallo strumento urbanistico vigente all'atto dell'originario titolo abilitativo.

4. Il tipo di intervento dovrà in ogni caso essere finalizzato ad ottenere un oggetto edilizio che stabilisca un rapporto di congruità e compatibilità, in termini dimensionali e qualitativi, con gli elementi del contesto urbanistico che si prevede di intervenire. In particolare negli ambiti soggetti a ristrutturazione fondiaria e/o urbanistica:

- l'altezza dell'edificio non dovrà superare la media delle altezze nell'ambito in cui ricade con un massimo di mt. 10,50;
- qualora sul confine esista un fabbricato, è possibile la costruzione in aderenza. Qualora non esistano edifici sui lotti limitrofi la distanza minima deve essere pari a mt. 5;
- la distanza dalle strade, fermo restando il rispetto del Codice della Strada sarà pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada. Qualora i due edifici confinanti abbiano dalla strada distanze diverse, sarà rispettata quella che rappresenta la prevalente nello stesso fronte strada nell'isolato;
- le recinzioni su strada, fermo restando il rispetto del Codice della Strada, dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza di quelle adiacenti. Qualora queste presentino difformità saranno mantenuti l'allineamento e l'altezza di quella, tra le due, che rappresenti

le caratteristiche prevalenti relativamente allo stesso fronte strada nell'isolato.

5. Le zone B individuate nel Piano regolatore sono 2:

B/1. Sono le zone "sature" realizzate nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte notevoli.

E' prevista la demolizione e ricostruzione -totale o parziale- con aumento di superficie (SUL) pari a un massimo del 15 per cento. Questa percentuale aumenta al 25 per cento nel caso in cui - mediante l'unione di due o più fabbricati, o con altra sagoma del nuovo intervento- si determini una migliore e dimensionalmente superiore, organizzazione degli spazi liberi, di parcheggio e di verde. Nel caso di lotti liberi o edificati con indice inferiore al consentito, si possono realizzare fino a 0,4 mq/mq di superficie utile (S.U.) con lo 0,6 di superficie accessoria (S.A.). Qualora i lotti liberi siano frutto di frazionamenti temporalmente successivi alla data di adozione del vigente strumento urbanistico generale, il calcolo dell'indice di edificazione si effettua sull'intero lotto originario (ante-frazionamento), con la conseguente sottrazione di quanto già edificato.

B/2. Sono le zone di "completamento" vere e proprie. Ovvero quei lotti interclusi, ma anche singoli.

□ Nei lotti liberi classificati di completamento la superficie utile realizzabile è pari a 0,4 mq/mq di superficie fondiaria del lotto ($uf=0,4$), la quale potrà essere incrementata per un massimo del 60% di superficie accessoria.

□ L'altezza massima consentita è di 3 piani fuori terra. E comunque non superiore a 10,50 metri lineari.

□ I comparti unitari di intervento diretto costituiscono progetto di massima che dovrà essere affinato in sede esecutiva di convenzionamento nel rispetto delle dimensioni previste.

6. In tutte le zone B prospettanti su strade di qualsiasi tipo e natura purché pubbliche, è fatto l'obbligo, in caso di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione, di realizzare un marciapiede all'interno del proprio lotto di larghezza non inferiore a metri 1,50. Marciapiede da realizzare in materiale possibilmente non bituminoso ma con autobloccanti o con cubetti di porfido o con lastre di trachite, comunque secondo le indicazioni impartite dal comune.

7. Nelle zone B sono ammessi i seguenti usi:

- U1. Abitazioni
- U.2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio
- .2 Pubblici esercizi
- .3 Usi vari di tipo diffusivo
- .7 Artigianato di servizio
- .9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo.*
- .10 Servizi sociali di quartiere.
- .12 Attrezzature per lo sport.

* con esclusione delle sale da ballo e discoteche

8. Sottozone B a verde privato

Le zone così indicate in cartografia sono quelle destinate a verde di pertinenza degli edifici. Su tali aree è vietata la realizzazione di qualsivoglia manufatto edilizio nonché la realizzazione di interventi che diminuiscano la permeabilità del terreno.

ZONE C

articolo 13. Zone C: nuove aree edificabili

1. Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi come definite all'art. 2 del DI 2.4.68 n. 1444.
2. Si tratta di aree sulle quali si prevede l'estensione dell'urbanizzazione o la riqualificazione dell'esistente con nuovi interventi:
 - all'interno dei comparti non è consentita la monetizzazione di quote di standard per le urbanizzazioni primarie;
 - l'indice di edificabilità e/o la superficie massima edificabile è definito dalla scheda progetto;
 - l'altezza massima degli edifici è quella definita dalla scheda progetto;
 - i distacchi dai confini e le distanze tra edifici sono definiti dal regolamento edilizio e dal codice civile;
 - le caratteristiche degli edifici dovranno essere rispondenti a quanto riportato nelle schede progettuali;
3. Sono consentiti i seguenti usi fatte salve eventuali prescrizioni delle singole schede norma:
 - U1.1Abitazioni
 - U1.2Abitazioni collettive
 - U2.1Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
 - U3.1Attività commerciali al dettaglio
 - .2 Pubblici esercizi
 - .3 Usi vari di tipo diffusivo
 - .4 Centri commerciali integrati di valenza locale
 - .7 Artigianato di servizio
 - .9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo*
 - .12 Attrezzature per lo sport
 - U5.1Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

* con esclusione delle sale da ballo e discoteche
4. Gli interventi nelle zone C si attuano mediante le schede norma allegate che costituiscono indirizzo progettuale da connettere, mediante SUA di iniziativa privata o pubblica, a una convenzione o atto d'obbligo o di sottomissione.
5. L'attuazione degli strumenti urbanistici di cui al comma precedente può avvenire anche

per stralci (individuando dei sub comparti), nel rispetto delle indicazioni della "scheda norma". Ogni stralcio attuativo deve contenere la rispettiva quota di standard secondo la dotazione prevista dalle presenti norme per ogni abitante insediabile.

6. Rappresentano solo una guida progettuale per gli aspetti architettonico-planivolumetrici.

7. Le "schede norma"

□ Le schede norma allegate fanno riferimento a tutte le zone C individuate. Esse sono indicative e non prescrittive. Ciò significa che nel rispetto del disegno del PRG e dei parametri edilizi e urbanistici in esse indicato, sono ammesse scelte progettuali specifiche anche difformi da quelle indicate.

□ Le schede non costituiscono un progetto di massima, ma un'impostazione planivolumetrica che si potrà interpretare a discrezione, nel rispetto delle misure (*altezza, superficie utile lorda*) e degli standard (*verde pubblico, parcheggi pubblici*) indicati nella scheda stessa, nel rispetto dei limiti di legge.

8. Perimetro area d'ambito di intervento

□ Si definisce area d'ambito (o comparto d'intervento) quella parte di territorio, come delimitato alle tavole di PRG che per ragioni di morfologia, stabilità idrogeologica, funzionalità urbana e valori paesaggistici, viene considerata strettamente connessa alle aree in cui è consentita la nuova edificazione.

□ Gli interventi nelle zone C si attuano mediante strumento attuativo definito in sede di Piano Pluriennale di Attuazione (PPA) con successiva stipula di una convenzione fra l'Amministrazione comunale e il proprietario dell'area in cui siano indicati gli oneri primari e secondari spettanti al richiedente del titolo abilitativo.

□ Valgono le prescrizioni per singoli comparti di intervento indicati nelle tavole 7P Schede Norma.

9. "Singoli sub comparti possono essere realizzati autonomamente purchè funzionali al disegno urbanistico. Le singole proprietà possono intervenire previa presentazione di un disegno planivolumetrico complessivo anche se presentato da un solo proprietario subordinato al parere vincolante della commissione edilizia. L'Amministrazione computerà gli oneri primari e secondari (riferiti ai costi reali) in quota percentuale a cui ogni singolo dovrà aderire con apposita convenzione prima del rilascio del titolo abilitativo". Valgono le prescrizioni per singoli comparti di intervento indicate nelle tavole scheda 7/P.

10. Zone E4

Sono zone urbanizzate e parzialmente urbanizzate, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative in piccoli aggregati o sparse, nelle quali permangono ancora destinazioni funzionali all'attività agricola.

Sono consentiti i seguenti usi fatte salve eventuali specifiche prescrizioni:

- Abitazioni
- Attività ricettive di tipo extra alberghiero
- Attività commerciali al dettaglio
- Pubblici esercizi
- Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

Sono comunque ammesse le destinazioni e le attrezzature funzionali alla conduzione agricola, legittime alla data del 28 febbraio 2005¹.

Indice di utilizzazione fondiaria: 0,25 mq/mq di S.U., più il 60% di S.A. da applicare una sola volta su lotto libero individuato non inferiore a 800 mq di superficie fondiaria.

Sono possibili interventi di adeguamento igienico-sanitario ed ampliamento del 20% dell'esistente, con un massimo di 50 mq di S.U.

Sono altresì possibili gli interventi di razionalizzazione delle attività agricole legittimamente presenti alla data del 28 febbraio 2005, secondo le modalità previste dalla vigente legislazione e nei limiti di cui ai due commi precedenti.

Interventi ammessi: Manutenzione straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione.

Modalità di intervento: Intervento Diretto

Tipologia Edilizia: Tipologia conseguente a quella prevalente nella zona, tenuto conto comunque dei materiali e delle tipologie edilizie tipici dell'architettura rurale tradizionale, eventualmente presenti nelle aree circostanti.

Altezze: H. massima 7,50;

Superficie Coperta: La superficie scoperta deve essere sistemata a giardino, con alberatura o con altri elementi di arredo e/o di orto;

Distanze dai confini: minimo m. 5,00;

Distanze da fabbricati: minimo m. 10,00 tra pareti finestrate, secondo quanto disposto dall'art. 9, del D.I. 1444/68, nonché art. 23, della L.R. 61/85;

Distanze dalle strade: minimo m. 7,50 o secondo l'allineamento precostituito, lungo la SR n. 10, minimo m. 10,00.

Accessi: ogni intervento finalizzato al ricavo di un nuovo alloggio dovrà dimostrare l'idoneità dell'accesso veicolare esistente sulla viabilità principale.

1) Data della delibera consiliare n.15/05 di adozione variante parziale al PRG

ZONE D

articolo 14. Zone D

1. Sono le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi ai sensi del DI 2.4.68 n. 1444.
2. In tutte le zone D la distanza dai fabbricati è di ml. 10, dai confini di proprietà ml. 5, dalle strade ml. 7,50 o allineamento alle preesistenze. Nel caso di zone soggette a strumento attuativo le distanze dalle strade sono quelle previste dalla L.u.r. e dal nuovo codice della strada.

3. D/1

- La vasta zona produttiva in essere e di completamento é stata indicata come zona primaria.
- Per essa valgono le seguenti norme:

- superficie coperta pari al 50% della superficie del lotto
- altezza massima 12 ml con possibilità di aumento nel caso di specifica esigenza tecnologica.
- Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti é ammesso un R.C. pari al 60% della sf.
- In tali aree sono ammessi i seguenti usi:
 - U3.2 Pubblici esercizi
 - U3.5 Commercio all'ingrosso, magazzini*
 - U3.6 Direzionale e complessi terziari
 - U3.7 Artigianato di servizio
 - U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo
 - U4.1 Artigianato produttivo
 - U4.2 Industria
 - U4.3 Attrezzature per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici
 - U5.1 Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
 - U5.3 Attrezzature ferroviarie
 - U5.4 Parcheggi attrezzati
 - U5.5 Attrezzature militari

* lo standard di cui al punto 2 dell'art.5 del D.I. 1444/68 deve essere tutto destinato a parcheggio

4. D/2

- Sono le aree produttive in cui si svolge l'attività tradizionale ma dove si può svolgere anche un attività "mista" fatta di lavoro artigianale e produttivo in genere a cui si affianca l'attività commerciale (purché non assuma i parametri del "centro commerciale"). Ovvero si inseriscono quelle attività legate alle nuove tecnologie, all'apprendimento e alla formazione professionale. Il "terziario" integrato se e in quanto fa parte dell'insediamento produttivo.
- In tali zone sono ammessi inoltre i seguenti usi:
 - U3.1 Commerciale
 - U3.5 Commercio all'ingrosso, magazzini
 - U3.6 Direzionale e complessi terziari
 - U3.7 Artigianato di servizio
 - U3.8 Attività di servizio e distribuzione carburanti
 - U4.1 Artigianato produttivo
 - U4.2 Industria
- Lo strumento urbanistico preventivo é obbligatorio per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica. In ambito di questo strumento vengono fissati parametri e standard urbanistici.
- Ut uguale a 0,5 metro quadro / metro quadro.
- Per le aree di completamento sono consentiti tutti gli interventi, compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni, finalizzati all'adeguamento funzionale delle attività esistenti.
- Ut uguale a 0,5 metro quadro / metro quadro.
- Indice di copertura uguale al 50 del Sf.
- H. max=12 mt. salvo necessità impiantistico-tecnologiche

5. D/3

- Zone industriali di progetto
- In tali aree sono ammessi i seguenti usi:
 - U3.2 Pubblici esercizi
 - U3.3 Usi vari di tipo diffusivo
 - U3.5 Commercio all'ingrosso, magazzini
 - U3.6 Direzionale e complessi terziari
 - U3.7 Artigianato di servizio
 - U3.8 Attività di servizio e distribuzione carburanti
 - U4.1 Artigianato produttivo
 - U4.2 Industria
- Gli interventi si attuano attraverso strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.
 - Ut uguale a 0,5 metro quadro / metro quadro.
 - h. max=12mt salvo necessità impiantistico-tecnologiche.
 - Nel contesto delle D/3 fa parte anche il nuovo PIP

6. Alloggi di servizio e di custodia

Gli alloggi di servizio e di custodia, devono essere connessi funzionalmente e strutturalmente alle aziende o impianti insediati. Essi concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva o dell'impianto o servizio cui sono connessi.

ZONE E

articolo 15. Zona E.

1. Sono le parti del territorio non urbanizzate. Gli insediamenti ricadenti in tali zone sono finalizzati all'uso prevalentemente agricolo delle stesse.
2. Gli insediamenti storici esistenti in zona E, in quanto testimonianza dell'evoluzione temporale del sistema di produzione agricola e dei sistemi insediativi connessi, fanno parte integrante del patrimonio edilizio esistente e, come tali, debbono essere conservati e valorizzati, con riferimento alla L.R. 24/85.
3. Gli interventi per il recupero e l'integrazione degli insediamenti esistenti devono tenere conto delle esigenze di tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo e di tutela dell'ambiente.
4. L'unità di riferimento per l'applicazione delle norme agricole é l'azienda agricola. Essa é costituita dall'insieme dei terreni aziendali destinati all'attività agricola.
5. La zona E si suddivide in quattro ambiti:
ZONA E/2

ZONA E/2 speciale protezione agro-forestale Parco Colli
ZONE E/2 speciale ambito di promozione/riqualificazione agricola
ZONA E/3

6. – sottozona agricola E2

E' un'area di primaria importanza per l'esercizio dell'attività agricola, per l'assetto socio-economico e biologico del territorio e per la difesa del paesaggio agrario. Quest'area è destinata agli usi agricoli, allevamenti e residenza connessa all'agricoltura.

7. – sottozona agricola E2 speciale

“ambito di promozione e riqualificazione agricola”

E' un'area di primaria importanza per l'equilibrio eco-biologico del territorio e per la difesa del paesaggio agrario.

Quest'area è destinata agli usi agricoli e residenza connessa all'agricoltura nei limiti previsti dagli artt. 15 e 25 del Piano Ambientale.

In questa zona saranno favoriti gli interventi di riqualificazione agro-faunistica previsti dalla Regolamentazione Comunitaria e Regionale in materia agroambientale.

8. – sottozona agricola E2 speciale “Protezione agroforestale – Parco Colli”

E' un'area caratterizzata da colture agricole di frangia collinare e parti di territorio con valenza agricola-ambientale rivolta alla conservazione delle risorse naturali e il mantenimento del paesaggio.

Sono consentiti gli interventi di conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la manutenzione straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia e quanto previsto dagli artt. 14 e 25 del Piano Ambientale con esclusione dell'art 5 della LR 24/85.

9. – sottozona agricola E3

La sottozona E3 è caratterizzata da elevato frazionamento fondiario e con colture agricole di frangia a parti di territorio edificate.

Quest'area è destinata agli usi agricoli e residenza connessa all'agricoltura.

articolo 16. Edifici agricoli.

1. Si definiscono edifici a destinazione agricola tutti quelli che sono direttamente a servizio della conduzione di un fondo che svolge attività produttive di carattere agricolo ivi comprese le residenze del conduttore del fondo e di coloro che lo lavorano.

2. In tali edifici sono ammesse le seguenti destinazioni:

U1.1 Residenza

U2.2 Agriturismo

U3.5 Commercio prodotti agricoli aziendali

U4.3 Attrezzature per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici fino ad un limite di mq.300 di S.U., limitatamente alla produzione aziendale .

U4.5 Utilizzazione agricola del suolo

3. Sono consentiti, attraverso titolo abilitativo diretto, gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati non classificati come storici, qualora l'edificio di progetto risulti avere caratteristiche architettoniche e tipologico-morfologico aderenti a quelle tradizionali. Le nuove costruzioni dovranno costituire con le esistenti un complesso organico sia dal punto di vista funzionale che architettonico e formale.

4. Le distanze da tenere da fabbricati, confini, strade, ecc., sono quelle indicate nel regolamento edilizio. Ruederi o edifici non più esistenti ma che siano riportati come tali sulle tavole di PRG o che siano documentabili attraverso planimetrie catastali, potranno essere ricostruiti con i seguenti parametri: la distanza dai fabbricati è di 10,00 ml., dai confini di proprietà di ml. 5.00 , dalle strade ml. 7,50. Tale riutilizzo di superficie può essere riutilizzato solo se non lo é stato precedentemente.

5. **16.1 parametri per nuovi interventi:**

a) per le abitazioni : si fa riferimento all'art. 3 della L.R. 24/85;

b) per gli annessi rustici: si fa riferimento alle prescrizioni della legge regionale 24/85 e del piano ambientale.

6. Per usi agro-turistici, per i richiedenti aventi titolo, ai sensi della L.R. 21/75, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente è di mc 1200 secondo la normativa regionale vigente, assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al l'c dell'art. 4 della L.R. 24/85, a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

7. Per il rilascio del titolo abilitativo per interventi di agriturismo disciplinati dalla legge regionale 18 aprile 1997 n. 9 è prescritta, oltre che la documentazione dell'iscrizione allo speciale albo prevista dalla legge regionale, anche la descrizione della funzionalità delle opere edilizie ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 24/85 e l'atto unilaterale dell'assunzione dell'obbligo di non mutamento della destinazione dell'edificio e di ogni sua parte per il periodo di dieci anni ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 9/1997.

8. **16.2 tipologie e caratteristiche costruttive**

Gli interventi di edilizia rurale dovranno essere omologhi ai modelli storici nell'uso dei materiali esterni - intonaci a calce, manto di copertura in coppi, infissi in legno - e nel loro inserimento territoriale evitando recinzioni metalliche o lapidee e quant'altro non è riscontrabile nella tradizione locale.

Il censimento dei fabbricati rurali storici fornisce un'ampia modellistica da rapportare alle misure di riferimento:

- altezza massima mt. 7,50
- pendenza delle falde non inferiore al 33%.

9. **16.3 serre**

Ai fini della legge, le serre si distinguono in:

a) serre mobili

b) serre fisse

a) Le serre mobili

sono costituite da coperture destinate a proteggere, durante una parte limitata dell'anno, colture sensibili alle condizioni climatiche o per anticipare la produzione. Le serre mobili non sono soggette a titolo abilitativo edilizio.

Le serre di tipo prefabbricato o costruite in opera si intendono fisse quando risultano stabilmente infisse nel suolo.

b) Le serre fisse

senza strutture murarie fuori terra sono equiparate a tutti gli effetti agli annessi rustici senza i limiti di copertura per essi previsti.

10 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

1 La distinzione tra gli allevamenti zootecnici intensivi e civili, viene fatta secondo il criterio adottato dalla delibera del comitato interministeriale 8-5-1980 di attuazione della legge n. 650/1979 come integrato nelle definizioni dettate dalla DGR 7949/89;

2 Per gli allevamenti zootecnico-intensivi il D.g.r. n. 7949 del 22.12.1989, stabilisce per ogni tipologia e classe di allevamento, le distanze da rispettare:

- dai confini di proprietà;
- dai limiti delle zone territoriali A,B,C e F;
- dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile; indicando, quali criteri per la definizione, il tipo e la dimensione dell'allevamento nonché la qualità e quantità inquinante prodotta dall'allevamento stesso.

3 In ogni caso l'intervento di nuova costruzione e di ampliamento dovrà essere eseguito nel rispetto della normativa sullo spandimento dei liquami zootecnici.

11 - EDIFICI SCHEDATI In tutti gli edifici schedati, le destinazioni previste sono quelle del c. 2, nel rispetto degli usi compatibili con l'impianto tipologico. Gli annessi rustici ricadenti in zona E, possono essere recuperati per usi residenziali per un max di mc. 1200 (il recupero deve avvenire in accordo tra le parti proprietarie di tutti gli edifici inclusi nella medesima scheda); per le destinazioni d'uso valgono le rispettive destinazioni di zona fatte salve eventuali specifiche destinazioni riportate nelle relative schede.

ZONE F-G PER ATTREZZATURE E SERVIZI

articolo 17. Zone F Aree per attrezzature di interesse generale

1. Sono le aree destinate ad attrezzature per uso pubblico e per servizi pubblici tecnologici ed amministrativi di livello comunale e sovracomunale, nonché di interesse provinciale, regionale e nazionale, in conformità agli strumenti di programmazione di rispettiva competenza.

2. In particolare si individuano le seguenti sottozone:

- F1 Sport -Attrezzature sportive, pubbliche e private.
Usi previsti: U3.12
- F2 Chiesa -chiese e strutture religiose.
Usi previsti: U3.11, U3.9
- F3 Cimitero.
Usi previsti: U5.2
- F4 Tecnologico.
Usi previsti: U5.1, U5.6
- F5 Amministrativo.
Usi previsti: U3.6, U3.9
- F6 Interesse collettivo -centri culturali e strutture per lo spettacolo.
Usi previsti: U3.9, U3.10, U3.13
- F7 Parchi di scala urbana e/o territoriale
- F Discarica

3. La cartografia indica le sottozone per le quali le destinazioni previste sono considerate vincolanti. Per tali sottozone l'insediamento di destinazioni non previste, nell'ambito comunque di quelle consentite nelle zone F, o la modifica degli indici e parametri previsti è subordinata all'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

4. Le zone F sono sempre soggette ad un progetto unitario esteso all'intera zona o sottozona da approvarsi da parte del Consiglio Comunale con il quale vengono fissate le destinazioni (compatibili con le previsioni di piano) e gli indici.

5. È ammessa la possibilità che il 30% della Su realizzabile sia destinata ad attività integrate, anche di tipo privato, compresi eventuali alloggi per personale di custodia; in questo caso, l'area d'intervento, che può essere costituita dall'intera sottozona o da uno stralcio di questa, sarà soggetta a piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

6. **PRESCRIZIONI PER LA DISCARICA** (Delibera Giunta Provinciale n. 256 del 29/05/2009) Le coperture di tutti i nuovi impianti o ampliamenti dovranno essere utilizzate per l'installazione di pannelli fotovoltaici coprendo almeno il doppio della quantità minima prevista per legge.

La fascia di rispetto inedificabile, che deve essere rispettata in maniera reciproca rispetto ad eventuali preesistenze insediate, intese come edifici destinati ad abitazione ovvero edifici pubblici stabilmente occupati, è così individuata:

- a) m. 250 dall'argine esterno dell'area smaltimento rifiuti urbani non pericolosi;
- b) m. 150 dalle aree utilizzate per attività di trattamento e utilizzo rifiuti secchi o non putrescibili.

La realizzazione di manufatti e sistemazioni all'interno di tutta l'area è soggetta a permesso di costruire.

articolo 18. Zone F.G Aree per servizi

1. Sono le aree per servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

2. In tali aree sono ammessi tutti gli usi previsti all'art.9 qualora rivestano un ruolo a scala di quartiere o di frazione o, comunque relativo ad un ambito del territorio urbano o comunale. È inoltre consentito l'uso U3.8.

3. Si individuano le seguenti sottozone:

F.G1 Sport -Attrezzature sportive, pubbliche e private

Usi previsti: U3.12

F.G2 Scuole inferiori -Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo

Usi previsti: U3.10

F.G3 Chiesa

Usi previsti: U3.11, U3.9

F.G4 Amministrativo

Usi previsti: U3.6, U3.9

F.G5 Interesse collettivo -centri civici sociali e culturali, circoli ricreativi strutture per lo spettacolo (discoteche, cinema, ecc.) ecc.

Usi previsti: U3.9, U3.10, U3.13

F.G6 Verde pubblico, piazze e spazi pedonali

F.G7 Parcheggi.

4. La cartografia indica le sottozone per le quali le destinazioni previste sono considerate vincolanti. Per tali sottozone l'insediamento di destinazioni non previste, nell'ambito di quelle consentite nelle zone G, e la modifica degli indici e parametri previsti è subordinata alla presentazione di P.P. di iniziativa pubblica o privata.

5. Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, la cartografia non indica sottozone.

In tal caso la destinazione specifica, tra quelle ammesse in zone G sarà stabilita in sede di progetto esecutivo.

6. In generale andranno rispettati i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,5 mq/mq

- parcheggi (esclusi i parcheggi multipiano)

30 mq/100 mq di Su .

7. Per le seguenti destinazioni:

- Aree attrezzate per il commercio ambulante e spettacoli

- Attività sportive scoperte pubbliche

- Verde pubblico attrezzato

- Piazze e giardini pubblici
- Parcheggi pubblici
- Attività sportive scoperte private
- Maneggi
- Pesche sportive
- Orti collettivi
- Altre funzioni assimilate

è consentita la costruzione dei fabbricati strettamente connessi alla funzionalità delle attività con un indice (Uf) non superiore a 0,1 mq/mq. Anche se non specificatamente previsto, dovrà comunque essere garantita una quota di parcheggio pari a 5 mq ogni 100 mq di superficie destinata all'attività.

È consentito il superamento degli indici mediante Piano Particolareggiato o altro strumento urbanistico preventivo.

8. Verde pubblico attrezzato

Esso comprende sia il verde attrezzato di urbanizzazione primaria che il verde a parco di urbanizzazione secondaria nonché le aree pubbliche o di uso pubblico sistemate a verde, ivi comprese eventuali piste pedonali e ciclabili, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici ecc.).

La superficie di tali aree concorre alla definizione degli standard urbanistici e sono da considerare a tutti gli effetti quali zone "G".

articolo 19. Aree per attività estrattive

1. Per le prescrizioni su tali aree si rimanda al Progetto Cave del Piano Ambientale del Parco regionale dei Colli Euganei, per la parte del territorio comunale ricadente in tale ambito, mentre per la parte esterna al Piano citato, bisogna fare riferimento alla L.R. 44/82.

articolo 20. Distributori di carburante

1. Parametri: $U_f=0,3$ mq/mq
2. Le categorie di intervento previste sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia demolizione e ricostruzione con saturazione dell'indice.
3. Nuove costruzioni solo nelle fasce di rispetto stradale e fuori dai centri abitati.
4. Si richiamano le definizioni alla DGR 7.12.1999 n. 4433.

CAPO IV

NORME TRANSITORIE E FINALI

articolo 21. Decadenza di norme in contrasto con il P.R.G.


1. Le norme regolamentari in contrasto con le prescrizioni e norme del P.R.G. sono sostituite dalle presenti norme.

articolo 22. Titoli abilitativi in contrasto con il P.R.G

1. I titoli abilitativi rilasciati anteriormente alla data di adozione del P.R.G.C. mantengono la loro validità anche se in contrasto con le prescrizioni del piano stesso, secondo le modalità stabilite dalla L.u.r..

2. Varianti essenziali a tali titoli dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente P.R.G.C.


articolo 23. Piani attuativi fatti salvi

 I piani attuativi pubblici (PP, PIP, ecc.) e privati rimangono in vigore per il tempo previsto della loro efficacia e in tale periodo l'attuazione avviene in base alle disposizioni dei piani stessi.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni particolari stabilite dal piano stesso; le restanti disposizioni decadono e sono sostituite dalle disposizioni previste per le relative zone territoriali omogenee del piano regolatore generale in cui ricadono.

articolo 24. Edifici condonati

 Gli edifici condonati (in qualsiasi ZTO appartengano) possono essere mantenuti e sono soggetti alla disciplina di zona sulla quale insistono.

 Questi edifici, purché nel rispetto della disciplina di zona e nel mantenimento delle

superfici e dei volumi condonati possono essere ristrutturati anche con demolizione e ricostruzione al fine di una migliore integrazione con gli edifici contermini; ovvero possono essere sostituiti con traslazione della superficie e del volume condonati per venire accorpati ad altro edificio esistente nel lotto di pertinenza, fatti salvi i distacchi previsti dal codice civile, o per essere resi conformi alle norme e ai regolamenti vigenti se il lotto di proprietà lo consente.

■ Fatto salvo la prescrizione degli standard urbanistici.

articolo 25. Impianti radio base per telecomunicazioni e telefonia mobile (DCC 31 luglio 2002 n.62)

Gli impianti radio base per telecomunicazioni e telefonia mobile devono essere collocati all'interno dei 3 siti cartograficamente individuati in aree di proprietà pubblica.

Le installazioni comunque non possono essere ubicate a meno di 200 ml dagli edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 42/04 e dalle loro pertinenze, ad esclusione delle aree già interessate dalla presenza di impianti tecnologici preesistenti.

Il rilascio delle singole Concessioni Edilizie per gli impianti in oggetto, sarà subordinato alla presentazione di adeguata documentazione che attesti il valore massimo di campo prodotto dall'impianto previsto, nonché l'interferenza con altri sistemi radianti preesistenti e/o contemporaneamente previsti o noti.

La documentazione da allegare alla richiesta di Concessione Edilizia sarà conforme alle disposizioni legislative Statali e Regionali vigenti in materia.

Prescrizioni Particolari e Puntuali

2 - Come da osservazione n. 8, viene assegnata una superficie utile lorda (SUL) di 600 mq a condizione che sia realizzato un progetto organico che comprende la corte storica.

3 - Come da osservazioni n. 11 e 12, per la zona E2 i fabbricati esistenti, possono essere frazionati per un massimo di due unità immobiliari, mantenendo la volumetria massima complessiva di mc 800, nel rispetto della LR 24/85

4 - Come da osservazioni 89 e 105:

- l'intervento è subordinato a strumento attuativo (Piano di Recupero);
- mantenere la volumetria esistente;
- l'altezza massima va riferita agli edifici storicizzati del comparto;
- gli standard devono essere realizzati e non monetizzati;
- venga rispettato il muro di cinta del giardino della villa in modo che non venga superato in altezza, in aderenza e che non si affaccino balconi, terrazze, finestre sul giardino;
- gli edifici su via Borgofuro siano arretrati dalla carreggiata di almeno 2 ml per realizzare un marciapiede di dimensioni sufficienti.