

PI 2023 COMUNE SALZANO

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 8
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

Norme Tecniche di Attuazione

Elaborato
Doc. 3

luglio 2023

dueesseduemila
engineering

Comune di Salzano
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI SALZANO
via Roma, 166 – Salzano (VE)
Tel. +39 041 5709754

APPROVAZIONE
D.C.C. n. 36 del 25/07/2023

Il Sindaco
Luciano Betteto

Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica
Claudio Bottacin

Consigliere Comunale con delega all'Urbanistica
dott. Luca Carniello

Il Responsabile Ufficio Urbanistica
ing. Stefano Foffano

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti
Urbanista Raffaele GEROMETTA
Urbanista Fabio VANIN

Contributi specialistici
Ingegnere Elettra LOWENTHAL
Urbanista Marco ROSSATO
Ingegnere Lino POLLASTRI

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: mateng@mateng.it

Comune di

SALZANO

Città Metropolitana di Venezia

Regione del Veneto

P.I.

PIANO DEGLI INTERVENTI

FEBBRAIO 2023 Testo aggiornato e coordinato a tutto Febbraio 2023



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ZONE INSEDIATE - CENTRO STORICO

Sindaco	LUCIANO BETTETO
Assessore	CLAUDIO BOTTACIN
Resp. Serv. Tecnici	STEFANO FOFFANO

TITOLO I°

DISPOSTI GENERALI

(ART. 1 - ART. 4)

TITOLO I°
DISPOSTI GENERALI

- ART. 1 - CONTENUTI E APPLICAZIONE DEL P.R.G.

1. Il presente strumento urbanistico, in quanto Variante Parziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Salzano, è redatto ai sensi della L. n° 1150/42 e della L.R. n° 61/85 e successive integrazioni.

2. Il campo di applicazione del presente Piano Regolatore Generale è costituito dalle AREE INSEDIATE, come definite alle TAVOLE DI PROGETTO.

- ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE P.R.G.

1. Il Piano Regolatore Generale, variato ai sensi dell'art. 50 della L.R. n° 61/85, è costituito dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAVOLE GRAFICHE:
13.1.1 - P.I. - INTERO TERRITORIO COMUNALE: SALZANO (scala 1:5000)
13.1.2 - P.I. - INTERO TERRITORIO COMUNALE: ROBEGANO (scala 1:5000)
13.2.1 - P.RG.: RETI TECNOLOGICHE: ACQUEDOTTO (scala 1:5000)
13.2.2 - P.RG.: RETI TECNOLOGICHE: FOGNATURE (scala 1:5000)
13.2.3 - P.RG.: RETI TECNOLOGICHE: ILLUMINAZIONE (scala 1:5000)
13.2.4 - P.RG.: RETI TECNOLOGICHE: GAS (scala 1:5000)
13.3.1 - P.I. - ZONE SIGNIFICATIVE: SALZANO (scala 1:2000)
13.3.2 - P.I. - ZONE SIGNIFICATIVE: ROBEGANO (scala 1:2000)
13.3.3 - P.I. - ZONE SIGNIFICATIVE: ZONA INDUSTRIALE (scala 1:2000)
13.3.4 – P.I. – DISCIPLINA DEL CENTRO STORICO (scala 1:1.000)
14.1 - P.R.G. - DIMENSIONAMENTO: SALZANO CAPOLUOGO (scala 1:2000)
14.2 - P.R.G. - DIMENSIONAMENTO: LOCALITA' ROBEGANO (scala 1:2000)

ad integrazione degli elaborati di cui all'art.2 del Vigente Piano Regolatore Generale.

- ART. 3 - FINALITA' DELLE NORME

1. Le presenti Norme Tecniche costituiscono lo strumento per la disciplina di Attuazione del Piano Regolatore Generale, nei limiti del campo di applicazione, come definito al secondo comma dell'art. 1, secondo le disposizioni alle tavole di P.R.G., a valore prescrittivo, come specificato al successivo articolo.

- ART. 4 - ELEMENTI PRESCRITTIVI DEL P.R.G.

1. Hanno valore prescrittivo le Tavole di progetto *nn. 13.1.1, 13.1.2 in scala 1:5.000 e le tavole 13.3.1, 13.3.2 e 13.3.3 in scala 1:2.000*[3], le Norme Tecniche di Attuazione ed il Regolamento Edilizio.

2. Qualora vi fosse discordanze fra le suddette tavole di progetto, sono prevalenti quelle a scala maggiore[3].

TITOLO II°

DEFINIZIONE DEI TERMINI E

DEGLI INDICI URBANISTICI

(ART. 5 - ART. 11)

TITOLO II°
DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEGLI INDICI URBANISTICI

- CAPO I: TERMINI -

- ART. 5 - SUPERFICIE TERRITORIALE

1. E' la superficie territoriale edificabile a destinazione di Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.), ricompresa all'interno di un perimetro urbanistico assoggettate a strumento urbanistico attuativo.
2. Essa è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione e delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria definite dalla L.R. n° 61/85 e successive modificazioni di legge.

- ART. 6 - SUPERFICIE FONDIARIA

1. E' l'area a destinazione territoriale omogenea edificabile, misurata con rilievo topografico, in proiezione orizzontale, al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste alla data di adozione del P.R.G.C.

- ART. 7 - SUPERFICI A STANDARDS

1. Sono le aree destinate agli standards urbanistici come definiti dalla L.R. n° 61/85 e dalla L. n° 865/71 e successive modificazioni di legge.

- CAPO II: INDICI URBANISTICI -

- ART. 8 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

1. E' il massimo volume edificabile espresso in metricubi costruibili per ogni metroquadrato di superficie territoriale edificabile. Il volume massimo non potrà essere utilizzato in misura inferiore del 75% del suo valore; l'indice di utilizzazione territoriale si applica nei casi di strumenti urbanistici attuativi (Art. 23 L.R. 61/85).

- ART. 9 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

1. E' il massimo volume edificabile espresso in metricubi costruibili per ogni metroquadrato di superficie fondiaria edificabile. Il volume massimo non potrà essere utilizzato in misura minore del 75% del suo valore. L'indice di utilizzazione fondiaria si applica nei casi di intervento diretto (Art. 23 L.R. 61/85).

- ART. 10 - VOLUMETRIA PUNTUALE

1. E' la volumetria espressamente indicata nelle tavole grafiche dei Piani Particolareggiati attuativi del P.R.G *Vigente e delle successive Varianti*[3].

- ART. 11 - INDICI: CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Gli indici volumetrici urbanistici di cui al precedente articolo, vengono applicati sul territorio nel modo seguente:

- Indice di utilizzazione territoriale: alle Zone *C2, C3, B2/10 e B2/20 (raggruppate ai sensi del voto G.R.V. n.1772 del 19.05.1998)*[3].

- Indice di utilizzazione fondiaria: ai lotti residuali edificabili delle Zone B2 di completamento e B3 di degrado urbano.

- Volumetria puntuale: nelle Zone A - Centri Storici, secondo le grafie dei Piani Particolareggiati.

TITOLO III°

DEFINIZIONE DEI TERMINI E

DEI PARAMETRI EDILIZI

(ART. 12 - ART. 25 bis)

TITOLO III°
DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI EDILIZI

- ART. 12 - VOLUMETRIA DEI FABBRICATI (V)

1. E' il volume che si ottiene da un rigoroso calcolo geometrico di tutti i volumi fuori terra, ossia moltiplicando la o le superfici coperte per le rispettive altezze, secondo le definizioni di cui ai successivi artt.13-14. Le murature perimetrali ed i solai orizzontali vengono conteggiati per uno spessore convenzionale pari a 30 cm, ai sensi e nei limiti della L.R. n° 21/96.

Sono esclusi dal conteggio *della volumetria negli edifici residenziali delle Z.T.O. A, B, C e nelle aree a Verde Privato*[3]:

a)- portici e passaggi coperti pubblici o di uso pubblico;

b)- le gallerie pubbliche o ad uso pubblico, i portici condominiali nonché quelli ad uso dei singoli alloggi, la cui superficie sia inferiore al 25% della Superficie coperta: oltre sono interamente computabili. La superficie complessiva del portico corrisponde alla proiezione ortogonale della superficie di copertura o del sovrastante volume;

c)- loggiati e logge private, chiuse su due o tre lati fino ad una profondità massima di m.1.50;

d)- le scale esterne aperte;

e)- balconate o poggioli in aggetto fino ad un massimo di m. 1,50; **PI-2**

f)- volumi interrati, cioè posti al sotto della Quota di riferimento del fabbricato, come più avanti descritta;

g)- i vespai aventi o posti ad un'altezza non superiore a cm.50 misurati dalla Quota di riferimento descritta all'art.13; **PI-2**

h)- il volume netto degli ingressi e delle scale condominiali, il volume lordo degli ascensori; **PI-2**

i)- la torretta del vano scala e ascensore, nonché tutti i volumi tecnici al di sopra del piano di copertura;

l)- i sottotetti non serviti dal piano inferiore mediante scala fissa, realizzati al di sopra dell'ultimo solaio, quello delimitante cioè superiormente l'ultimo piano abitabile, con altezza non superiore a cm. 30 lungo le pareti perimetrali dell'edificio e altezza utile media inferiore a m. 2,20; **PI-2**

m)- la superficie destinata a corsie d'accesso e di distribuzione alle autorimesse. I posti macchina coperti, nonché le aree destinate a parcheggi degli edifici, fino ad un massimo di mq 16.00 di superficie netta[3]*, per alloggio se realizzate fuori terra ed una altezza massima di ml. 2.40;* **3, PI-2**

n)- gli abbaini che emergono dalla falda del tetto per un'altezza non superiore a mt. 1.20 e di fronte non superiore a mt. 2.00 di larghezza; **3**

o)- le casette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio, liberamente appoggiate al suolo, come previsto al successivo art.25.

2. Per le Aree VERDE PRIVATO purchè il o i fabbricati ivi esistenti non abbiano carattere di Bene Ambientale o Storico e pertanto individuati con apposita grafia negli elaborati di Piano, vengonoesclusi nel conteggio della volumetria:
- il primo garage, della superficie netta fino a mq. 21 ed una altezza max. di mt. 2.40, per le unità residenziali che ne fossero prive alla data di adozione del P.R.G.

3. Valgono altresì le disposizioni di cui alla L.R. 30 luglio 1996 n°21 "Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie, dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali ed orizzontali, per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica"..

4. La volumetria minima non dovrà essere inferiore al 75% di quella massima *consentita.*[3]

5. Sagoma dell'edificio:
- Per sagoma deve intendersi il profilo o linea di un edificio che riproduce nella forma e nelle dimensioni il manufatto.

- ART. 13 - QUOTA DI RIFERIMENTO DEI FABBRICATI (Q.R.)

1. Per i fabbricati prospettanti su spazi pubblici o destinati alla viabilità, è la quota media del marciapiede stradale o in assenza di esso della strada, sia esistente che di progetto.

2. Per i fabbricati prospettanti su spazi privati, è la quota media del marciapiede stradale o in assenza di esso della strada pubblica da cui hanno accesso;

3. Nel caso la viabilità circostante si trovi a quota inferiore a quella del terreno del fondo interessato, la quota di riferimento corrisponderà alla quota del piano di campagna di immediata pertinenza dell'intervento.

4. Qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota di riferimento corrisponderà alla loro quota media.

- ART. 14 - ALTEZZA DEI FABBRICATI (H)

1. E' la massima altezza misurata dalla quota di riferimento (come definita al punto precedente) fino:

- alla quota di intradosso del solaio della copertura dell'ultimo piano praticabile, se con soffittatura orizzontale;
- alla quota media ponderale risultante dal conteggio delle singole altezze, calcolate come sopra, riferite alle superfici rispettivamente interessate, se ad altezze variabili, o in parte orizzontale e in parte inclinata, anche con inclinazioni a pendenze diverse.

- ART. 15 - SUPERFICIE COPERTA (SC)

1. E' l'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra con l'esclusione degli sbalzi aperti con aggetto non superiore a mt. lineari 1.50.

- ART. 16 - SUPERFICIE UTILIZZABILE (SU)

1. E' la sommatoria di tutte le superfici lorde utilizzabili per attività produttive, anche se poste su piani diversi.

2. Si esprime in percentuale alla superficie fondiaria edificabile.

- ART. 17 - SUPERFICIE NETTA (SN)

1. E' la superficie di pavimento dell'edificio o del vano, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

- ART. 18 - INVILUPPO

1. E' la figura geometrica semplice che racchiude la sagoma limite dell'edificio.
(Per sagoma si deve intendere il profilo di un edificio che riproduce nella forma e nelle dimensioni il manufatto).

2. La sua indicazione consente la definizione della volumetria puntuale per i centri storici; (o in strumenti urbanistici preventivi, pubblici o privati): è di carattere prescrittivo.

- ART. 18 bis - PROSPETTO DELL'EDIFICIO

1. Si deve intendere il fronte o facciata che rappresenta sul piano verticale, in proiezione ortogonale, l'elemento architettonico.

- ART. 19 - ALTEZZA UTILE

1. E' l'altezza netta interna degli ambienti.
Essa è misurata:
1) nel caso di soffitti piani: dal pavimento sino al soffitto al finito;
2) nel caso di soffitti inclinati: dal pavimento al finito alla quota media del soffitto inclinato al finito;
3) nel caso di altezze variabili, o in parte orizzontale e in parte inclinata, anche con inclinazioni a pendenze diverse: dal pavimento al finito alla quota media ponderale risultante dal conteggio delle singole altezze utili, calcolate come ai punti (1) e (2), riferite alle superfici rispettivamente interessate.

- ART. 20 - ALTEZZE UTILI MINIME DEI VARI AMBIENTI

1. Si prescrivono le seguenti altezze utili minime per:

1) ambienti abitabili:
- con soffitti orizzontali: mt. 2.70;
- con soffitti inclinati: mt. 2.70, con un'altezza netta minima sul punto più basso pari a mt. *1.80*[3], verrà tuttavia considerata in ogni caso abitabile, al di là delle dimensioni dell'ambiente o della suadestinazione d'uso indicata in progetto, quella porzione di superficie dipavimento comunque delimitata in progetto da murature e/o arredi fissi, che consenta di utilizzare un'altezza utile media pari a mt. 2.70, sempre che tali ambienti siano serviti dal piano inferiore mediante scale fisse.

2) ambienti commerciali e di artigianato di servizio:
- se al piano terra: mt. 3.00;
- se ad altri piani: mt. 2.70;
- eventuali mezzanini o soppalchi, purché direttamente comunicanti con l'unità sottostante mt. 2.20;
- *per quanto previsto dalla Legge 5 Agosto 1978 n.457 Art. 31, lettere A, B, C, D*[3], di locali esistenti, senza cambio di destinazione d'uso, si ritengono valide le altezze esistenti. *Per gli edifici ricadenti in zona A e per quelli che rivestono carattere storico-ambientale è sempre consentito il cambio d'uso.*[3]

3) ambienti direzionali (uffici-studi professionali- servizi sanitari privati, ecc.).
- al piano terra ed agli altri piani: mt. 2.70;
- per i casi di ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso, si ritengono valide le altezze esistenti.

4) locali d'uso collettivo (per spettacolo, riunioni, usi sociali, etc.):

- sia al piano terra che agli altri piani: mt. 3.20;

- per i casi di ristrutturazione, senza cambio di destinazione d'uso, si ritengono valide le altezze esistenti.

5) locali per attività produttive di tipo industriale e di artigianato produttivo:
- per i locali effettivamente utilizzati per attività produttive, o per usi ad essa strettamente connessi: mt. 3.50;
- per gli ambienti destinati ad attività amministrativa di ufficio, o ad essa di servizio, sia al piano terra che agli altri piani: mt. 2.70;
- per i casi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, si ritengono valide le altezze esistenti.

6) locali per magazzini o depositi privati al servizio della residenza:
- se al piano terra: mt. 2.20
- se in sottotetto a mansarda: si prescrive un'altezza utile minima di mt. 2.20, calcolata come al precedente punto 1) e comunque in ossequio a quanto previsto dalla L.R. 06.04.1999 n.12.

7) garages di uso privato al servizio della residenza:
- se fuori terra: mt. 2.20
- se seminterrati: mt. 2.40 fra piano di calpestio e solaio
- se totalmente interrati: mt. 2.40, come sopra, con l'obbligo di areazione ed illuminazione attraverso bocche di lupo.

2. Nei casi di ristrutturazione di fabbricati *residenziali*[3], qualora non si richieda il cambio di destinazione d'uso, e non venga modificata l'imposta dei solai, restano valide, ancorché inferiori, le altezze degli ambienti esistenti. Per gli eventuali cambiamenti di destinazione d'uso è consentito l'adeguamento alle prescritte altezze minime dei piani terreni, derogando dai disposti relativi alle quote del pavimento dalla quota media del piano stradale, come stabilita per le varie zone, sempre che la quota del piano di calpestio risulti superiore di norma almeno di 10 cm. rispetto a quella media del piano stradale.

- ART. 21 - DISTANZA DALLA STRADA

1. E' la minima distanza misurata in proiezione orizzontale, tra i fabbricati ed il confine degli spazi pubblici esistenti e previsti per sedi viarie sia veicolari che pedonali o di parcheggio pubblico, ivi incluse banchine transitabili, a tale distanza minima, fuori del perimetro dei centri abitati va aggiunta la misura dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetto approvati, così come disposto dal "Nuovo Codice della Strada".

- ART. 22 - ALLINEAMENTO STRADALE

1. E' la linea ideale, parallela alla sede viaria, (appositamente tracciata nelle tavole grafiche del P.R.G.) che stabilisce la distanza dei nuovi fabbricati o degli ampliamenti di quelli esistenti dalla sede viaria esistente o prevista dal P.R.G.

2. In particolare, si prescrivono gli allineamenti, come indicati nelle grafie di P.R.G.

- ART. 23 - DISTANZA DAI CONFINI, DAI FABBRICATI E DAI PERIMETRI DI ZONA

1. Distanza dai confini:
E' la distanza misurata in proiezione orizzontale, tra i fabbricati ed i confini di proprietà e di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale, cimiteriale) misurata dal paramento esterno; gli sbalzi aperti di aggetto non superiore a mt. 1.50 non vengono computati, mentrenel caso di aggetti maggiori, la parte superiore a mt. 1.50 viene considerata come edificio ai fini della determinazione delle distanze tra i fabbricati.

2. Distanza dai fabbricati:
E' la minima distanza misurata in proiezione orizzontale tra pareti fronteggianti.

3. Distanza dai perimetri di zona:
Il perimetro di zona è equiparato al confine di proprietà.

- ART. 24 - SOTTOTETTI

1. I sottotetti utilizzabili si suddividono in due categorie: **PI-2**

A) ABITABILI, se: l'altezza utile è pari o maggiore a mt. 2.70; **PI-2**

B) AGIBILI, e quindi utilizzabili per depositi, magazzini se: l'altezza utile è compresa fra 2.20 e 2.69 mt**.**; **PI-2**

2. Per le due categorie abitabili e/o agibili, l'altezza utile sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi mt. *1.80*[3], per la relativa superficie utile; deve essere altresì resa inacessibile la porzione dei sottotetti la cui altezza, sia inferiore a mt. *1.80*[3], mediante tamponamento in muratura e/o arredo fisso. **PI-2**

3. La pendenza massima delle falde della copertura a tetto è del 40%, fatti salvi interventi sul patrimonio esistente.

4. Per i sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 in adeguamento alla L.R. 12/99 l'altezza utile minima sarà di mt. 2.40 per i locali adibiti ad abitazione e di mt. 2.20 per i locali adibiti a servizi (corridoi, wc, ecc.).[1]

5. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi mt. 1.80 per la relativa superficie utile.

- ART. 25 - ELEMENTI EDILIZI PARTICOLARI

1. Pergolati o Berceau: sono elementi strutturali, composti da pilastri e travi *di tipo tradizionale. Distanza minima dai confini ml. 1.50, salvo accordo tra privati nel rispetto del Codice Civile;*[3]

2. Pensiline: sono coperture sostenute da strutture in aggetto, senza pilastri; l'estremità della falda, come anche quella in aggetto dei tetti, deve avere un'altezza minima da terra, pari a *2.50*[3] mt**.** per una profondità massima di mt. 1,50.

3. Casette in legno: per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio: sono costruzioni in legno liberamente appoggiate al suolo; devono avere altezza massima misurata sul colmo non superiore a mt. 2.20 e superficie coperta inferiore a 9.00 mq. Il tetto deve essere a falde e avrà distanza minima dai confini di mt. 1.50, salvo accordo diverso traprivati nel rispetto del Codice Civile.

- ART. 25 bis[1]

1. Nella realizzazione dei parcheggi pubblici o ad uso pubblico, *parte*[3] della superficie degli stessi deve essere attrezzata per il parcheggio di cicli *la percentuale della superficie da destinare a tale scopo, sarà valutata di volta in volta, in funzione del luogo, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.*[3]

[1] Oggetto di adeguamento del Regolamento edilizio Comunale di cui alla D.G.C. n. 75 del 22/06/2021

2. Le strutture non residenziali di modeste dimensioni a servizio di opere e/o impianti pubblici, necessarie all'erogazione di servizi a rete quali cabine elettriche, del gas o simili, nonché capitelli ed edicole votive delle dimensioni massime di mt. 2.50 x 2.50 x h. 3.00, sono sempre ammesse anche in deroga alle prescrizioni di zona purché correttamente inserite nell'ambito interessato dall'intervento in particolare per quanto attiene la viabilità.

3. Nella costruzione di nuovi edifici e nell'ampliamento di quelli esistenti vanno assunte in materia di prevenzione dei danni da campi elettromagnetici generati da elettrodotti le indicazioni *della normativa vigente in materia.*[3]

4. Nella costruzione di nuovi edifici e nell'ampliamento di quelli esistenti, nonché nella realizzazione di nuove recinzioni e di nuovi passi carrai, dovranno essere rispettate le prescrizioni derivanti dal vigente "nuovo codice della strada", che sono da ritenersi prevalenti rispetto alle specifiche norme di zona.

5. *Per ogni intervento edificatorio, si prescrive la necessità di puntuali valutazioni geologiche preventive ai sensi del D.M. 11/03/1988 e della circolare regionale del 05/04/2000, n. 9 a firmadel Presidente della Giunta Regionale.*[5]

TITOLO IV°

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

(ART. 26 - ART. 30)

TITOLO IV°
ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

- ART. 26 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua sul territorio a secondo delle varie zone territoriali omogenee, come definite nelle grafie, mediante strumenti urbanistici attuativi, sia pubblici, sia privati, o mediante attuazione diretta.

- ART. 26 bis - ATTUAZIONE L.R. 11/87 [5]

1. Per le schede di cui alla L.R. 11/87 vigenti, si applicano i contenuti di cui al provvedimento di Giunta Regionale n. 3893 del 25/07/1995. Per le modalità di attuazione si rinvia alle previsioni puntuali delle schede e alle disposizioni contenute nel successivo art. 38 ultimocomma della normativa.[5]

- ART. 27 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Sono strumenti di progettazione urbanistica di dettaglio, intermedi fra il P.R.G. ed il progetto edilizio. Essi possono essere di iniziativa pubblica o privata, *come previsto*[3] da art. 11 L.R. n°61/85.

2. Gli strumenti urbanistici preventivi e quelli diretti, sono normati ai sensi dell'art. 11 della L.R. 27 giugno 1985 n° 61 e successive modifiche ed integrazioni di legge.

3. Lo strumento urbanistico attuativo si applica obbligatoriamentenelle zone espressamente indicate dalla presente Variante al P.R.G.*Gli strumenti urbanistici attuativi hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambitodi una zona ben definita, unitaria ed organica "area di intevento".*[5]

4. *Quelli posti nelle aree contermini al capoluogo e nei centri di frazione, dovranno essere improntati al massimo rispetto delle caratteristiche architettoniche e ambientali dell'intorno, onde assicurare la continuità delle cortine edificatorie e/o l'omogeneità della composizione spaziale complessiva.*[5]

5. *Gli appunti urbanistici attuativi, debbono prevedere i seguenti contenuti, aggiuntivi a quelli previsti dalla L.R. n. 61/85:*[5]

a) *Piano per l'insediamento produttivo-commerciale (D3):* [5]

- l'indicazione delle opere di mitigazione visiva ed ambientale ai margini esterni del piano e le opere anti-inquinamento acustico con le relative procedure di gestione; [5]
- l'introduzione di opportuni accorgimenti per mitigare punti detrattori della qualità urbana; [5]
- l'indicazione di materiali, colori ed elementi costruttivi dell'edificato; [5]
- adeguata progettazione degli spazi non edificati e dei vuoti, prevedendo idonee sistemazioni a verde attraverso la messa a dimora di essenze arboree autoctone, in eccedenza al minimo previsto per legge.[5]

b) *Piano di recupero:* [5]
- l'indagine storica e catastale sulla formazione del tessuto insediativo ed edilizio per unità immobiliare;[5]
- la delimitazione delle unità minime di intervento e edgli eventuali comparti attuativi di progetto;[5]
- l'indicazione dei tipi di intervento (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione, nuova costruzione), dei materiali costruttivi e di finitura esterna degli immobili da destinare alo svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;[5]
- le destinazioni d'uso prescritte o previste per ogni piano degli edifici e per le aree scoperte;[5]
- una relazione illustrativa contenente fra l'altro la previsione di massima delle spese occorrenti e i tempi previsti per l'attuazione del piano, il programma di intervento (programma dei lavori, mobilità degli abitanti, delle attività, ecc.).[5]

c) *Piano norma:* [5]
- una estensione che interessa un'area organica definita dal P.R.G. ; [5]
- una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e diprogetto; [5]
- una composizione edilizia razionalmente concepita, armoniosamente inserita nell'ambiente e definita mediante indicazioni planivolumetriche; [5]
- una collocazione degli spazi e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria il più possibile concentrata e aderente alle indicazioni di P.R.G. ; [5]
- una indicazione sulla sistemazione delle aree libere e/o a verde private e sulle recinzioni di progetto, in relazione alla organizzazione e alle caratteristiche ambientali del luogo; [5]
- una previsione di porre a dimora nelle pertinenze residenziali private, a confine con aree inedificate o a standard, alberature o essenze arboree autoctone per mitigare l'eventuale impatto della cortina edificatoria. [5]

6. *Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione, salvo diversa prescrizione; la larghezza della carreggiata potrà raggiungere il valore minimo di ml. 6.50 conformemente alle norme tecniche vigenti qualora il flusso veicolare previsto sia ridotto e limitato ad una velocità di 50 Km/ora.*[5]

7. *Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato, le cui caratteristiche sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico.*[5]

8. Sono consentite strade a fondo cieco, purchè testate da una piazzola nella quale sia iscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12.00. Qualora una strada serva non più di quattro lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza, ma il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello.[5]

9. *Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a ml. 5.00 e di superficie non inferiore a quella stabilità dalla vigente legislazione; un adeguato numero di parcheggi (in rapporto alle destinazioni d'uso) deve essere posto in corrispondenza degli eventuali uffici e locali di uso collettivo.*[5]

10. *I percorsi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 1.50, quelli ciclabili bidirezionali di ml. 2.50, di ml. 1.80 se monodirezionali; entrambi devono essere convenientemente sistemati e preclusi al transito veicolare.*[5]

- ART. 27 bis – INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI DEGRADO E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE [5]

1. *Le tavole del P.R.G. individuano le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione al risanamento o alla ricostruzione del patrimonio stesso.*[5]
Nell'ambito di tali zone dovranno essere reperiti adeguati spazi a parcheggio e verde pubblico (standard primari) per le nuove destinazioni o le nuove unità immobiliari ricavate.[11]
E' facoltà del Comune consentire la monetizzazione delle aree relative in tutti i casi in cui risulti impossibile la loro realizzazione in sito oppure risultino scarsamente rispondenti al pubblico interesse in quanto collocate in aree periferiche di onerosa e difficile gestione e di scarso utilizzo e di superficie comunque inferiore a mq. 200.[11]

2. *E' facoltà del Consiglio Comunale variare gli ambiti di tali zone di degrado e recupero di cui ala titolo IV della L. n. 457/78.*[5]

3. *La delibera consiliare relativa non costituisce variante alle prescrizioni del P.R.G. e diverrà esecutiva ai sensi dell'art. 59 della L. 10/02/1953, n. 62.*[5]

4. *Nella grafia di P.R.G. tali ambiti coincidono con le zone per le quali l'edificazione è condizionata a norme puntuali e di dettaglio o a successive redazioni di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata.*[5]

- ART. 28 - APPLICAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

1. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, si *attuano*[3] sul territorio ove specificatamente indicato nelle grafie di P.R.G..

- ART. 28 bis - PIANI NORMA[3]

1. Il Piano Norma è la porzione di territorio prevista dalla Variante al P.R.G. ed ivi disciplinato attraverso le relative tavole e le allegate schede determinanti la capacità edificatoria ad ognuna di essi concessa, con le relative aree pertinenziali a standards, viabilità,ecc.[3]

2. *Il Piano Norma costituisce un ambito unitario di Strumento Urbanistico Attuativo, al cui interno sono individuate le superfici a standards di P.R.G., nonchè per Edilizia Residenziale Pubblica, tali superfici non concorrono al computo della volumetria territoriale complessiva del Piano Norma. In luogo del pagamento dell'indennità di espropriazione relativa a tali superfici non concorrenti all'ordinario indice territoriale del Piano, il Comune consente l'edificazione, da parte dei proprietari di tali superfici, di una volumetria proporzionale all'estensione dell'area di proprietà, pari a quanto stabilito dalle relative tabelle dei Piani Norma, di seguito allegate.*[3]

3. *Le tabelle allegate al P.R.G. relative ad ogni Piano Norma indicano già la volumetria complessiva realizzabile all'interno di ognuno di essi, quale somma della capacità edificatoria spettante alle aree non costituenti standards di P.R.G. o E.R.P. e di quella relativa atali ultime aree.*[3]

4. *L'attuazione del Piano Norma avviene mediante intervento convenzionato fra tutti i proprietari ricadenti al suo interno, o comunque fra coloro che rappresentino almeno il 75% dell'imponibile catastale di tutte le aree costituenti l'ambito del PianoNorma.*[3]

5. *La convenzione del Piano Norma dovrà quindi disciplinare la realizzazione e la cessione delle aree a standards di P.R.G., nonchè di quelle dello strumento attuativo, unitamente alla cessione delle eventuali aree di Edilizia Residenziale Pubblica (che l'Amministrazione Comunale concederà in base alla relativa normativa). A tale fine la convenzione dovrà rispettare il contenuto previsto dall'Art. 63 della L.R. 61/85, con l'integrazione (quanto ad obblighi, tempi e garanzie) in ordine alla realizzazione e cessione degli standards propriamente di P.R.G. ed alla cessione delle eventuali aree di E.R.P., la quale cessione dovrà avvenire con la stessa convenzione del Piano Norma. Da allegare.*[3]

6. *Relativamente a verde attrezzato, viabilità e parcheggi di P.R.G., indicati all'interno dei vari Piani Norma, la quota eccedente a quanto disposto dal D.M. 02/04/1968 n° 1444, come integrato dal 6° comma dell'art. 25 L.R. n° 61/1985, darà diritto allo scomputo dalla quota di contributo concessorio per oneri di urbanizzazione secondaria.*[3]

7. *Nella generalità dei Piani Attuativi le aree a standards vengono conferite secondo le quantità di cui al D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, come integrato al 6° comma dell'art. 25 L.R. n° 61/1985.*[3]

A) *Standards primari (L.R. 61/85 Art.25):*[3]
1) *mq. 3.5 parcheggi;*[3]
2) *mq. 5 + 3 = 8 verde primario – nuclei elementari di verde – gioco per bambini;*[3]

B) *Standards secondari (L.R. 61/85 Art.25):*[3]
3) *mq./ab. 4.5 per istruzione: asilo nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;*[3]
4) *mq./ab. 4.5 per attrezzature di interesse comune;*[3]
5) *mq./ab. 10 per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport.*[3]

Le aree di cui al punto B.3) e quelle di cui al punto B.4) possono essere monetizzate; le aree di cui al punto B.5) vanno cedute seespressamente previste dal repertorio del piano, in caso contrario potranno essere monetizzate.[3]

Le aree di cui ai punti A.1) e A.2) devono essere reperite dall'interno del Piano Norma nella quantità prevista dalle relative tabelle.[3]

8. *L'Amministrazione Comunale, a prescindere dall'approvazione del Piano Norma, potrà in ogni caso acquisire al demanio comunale le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie comprese nei loro ambiti ai sensi delle vigenti norme in materia di espropriazione.*[3]

9. *Gli strumenti urbanistici attuativi derivanti dai Piani Norma potranno essere realizzati, previo benestare dell'Amministrazione Comunale, per stralci, qualora le superfici del Piano Attuativo fossero ritenute troppo ampie.*[3]
Tale autorizzazione, di competenza della Ginta Comunale, è condizionata alla concomitante attuazione degli standards di P.R.G. previsti per quel Piano Norma, nonchè alla preventiva cessione all'Amministrazione Comunale delle aree eventualmente classificate di E.R.P.[3]

10. *Sono fatti salvi i Piani Norma PN1, PN7 e PN8 vigenti.*[3]

- ART. 29 - APPLICAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

1. Gli strumenti urbanistici di iniziativa privata si applicano sul territorio nel modo previsto dalla vigente normativa.

- ART. 30 - ATTUAZIONE DIRETTA E CAMPO DI APPLICAZIONE

1. In tutte le zone edificabili del P.R.G., ove non sia prescritto uno strumento urbanistico attuativo, il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti.

2. Essi sono:
1 - *il PERMESSO DI COSTRUIRE* [16], come da vigente legislazione *(Art. 10, D.P.R. n° 380 del 06.06.2001, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" es.m.i.)*[16];
2 - la DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA, come da vigente legislazione *(Art. 22, D.P.R. n° 380 del 06.06.2001, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.)* [16]*;*

- ART. 30bis ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI[PI-4]

1 In attuazione del P.I. possono essere conclusi accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

2 Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

3 L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il

provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4 Per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004 e dalle presenti N.T.A., trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 11, commi 2 e seguenti, della L. 7 agosto 1990, n. 241 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modifiche.

5 Il PI individua cartograficamente gli ambiti soggetti ad accordo, definendo per i seguenti accordi specifici obiettivi ed indirizzi:

AMBITO N.2 – NUOVA CASA DI RIPOSO

Obiettivo: realizzazione della nuova casa di riposo in sostituzione dell'edificio esistente localizzato all'interno del capoluogo. L'ambito dell'accordo comprende, oltre all'area destinata ad attrezzature di interesse comune, l'ambito di parcheggi antistante la cui realizzazione è a carico del soggetto attuatore.

AMBITO N.3 – CASA DI RIPOSO ESISTENTE

Obiettivo: rigenerazione dell'area attualmente occupata dalla casa di riposo di cui è prevista la rilocalizzazione nell'ambito di accordo n. 2.

La rigenerazione del contesto dovrà prevedere:

- la prevalente destinazione residenziale

- la realizzazione di un viale di larghezza adeguata e a prevalente destinazione pedonale, un prolungamento di via Allegri fino a Via Mameli. Un nuovo asse urbano che riconnette l'ambito delle scuole con il centro storico

- la configurazione planivolumetrica dell'ambito dovrà rapportarsi in termini di altezze ed allineamenti con gli edifici circostanti, in particolare quelli posti lungo via Allegri, in valorizzando in questo modo il corridoio visivo che da via Mameli guarda al campanile

- la realizzazione di un'area a parcheggio di adeguate a servizio anche del centro storico

AMBITO DI ACCORDO N. 04 PN 2 - 3 - 8

Obiettivo: collegare l'attuazione dei tre PN accorpati, la realizzazione della rotatoria di collegamento con la nuova bretella

AMBITO DI ACCORDO N.05 BRETELLA ROBEGANO

Obiettivo: agevolare la realizzazione della Bretella collegandola ad un ampliamento della zona D, fermo restando il recupero della superficie a verde nell'area agricolo antistante

AMBITO DI ACCORDO N. 06 INCROCIO VIA VILLETTA, VIA MONTEGRAPPA

Obiettivo: ricollocazione in area idonea, corrispondente al lotto n. 1 del repertorio dei lotti liberi, dell'edificio posto in corrispondenza dell'intesto della nuova bretella.

ART. 30ter EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO ED EDIFICI ABBANDONATI

1) Il PI individua e disciplina gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati abbandonati che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni del presente Articolo e delle relative schede.

2) La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per quelli inseriti nelle zone agricole ed esistenti alla data del 28/07/2016 (approvazione PAT) e legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente Articolo. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi, con idonea documentazione fotografica, sottoscritta dal tecnico professionista incaricato alla presentazione del Progetto, che identifichi puntualmente l'attuale utilizzo di destinazione e l'utilizzo dei locali interni del fabbricato.

3) Le Schede degli edifici censiti contengono i seguenti dati ed informazioni:
   - dati identificativi;
   - estratto ortofoto;
   - estratto catastale;
   - estratto carta tecnica regionale;
   - estratto tavola trasformabilità PAT;
   - documentazione fotografica;
   - stato di fatto (descrizione fabbricato, principali titoli abilitativi, urbanizzazione e sottoservizi, dati stereometrici, principali vincoli/condizionamenti);
   - progetto (parere urbanistico e prescrizioni, parere agronomico e prescrizioni).

4) Nelle Schede hanno valore:
   a) prescrittivo la parte descrittiva riguardante:
      - progetto (parere urbanistico e prescrizioni, parere agronomico e prescrizioni).
   b) esemplificativo e informativo gli schemi grafici e la parte descrittiva e alfanumerica riguardante:
      - dati identificativi;
      - estratto ortofoto;
      - estratto catastale;
      - estratto carta tecnica regionale;
      - estratto tavola trasformabilità PAT;
      - documentazione fotografica;
      - stato di fatto (descrizione fabbricato, principali titoli abilitativi, urbanizzazione e sottoservizi, dati stereometrici, principali vincoli/condizionamenti);

      ed in genere tutti gli elementi non ricompresi nella precedente lettera a)

del presente Comma.

5) La modalità del recupero volumetrico o di superficie degli edifici individuati è legata alle caratteristiche tipologiche ed edilizie degli stessi:
   a) tipo edilizio residenziale o annesso di tipo rurale: è ammesso il recupero della volumetria esistente;
   b) tipo edilizio a "baracca", edificio precario: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 50% della superficie di pavimento esistente;
   c) tipo edilizio a "capannone" ad uso rurale: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 33% della superficie di pavimento esistente.

6) Le quantità di cui sopra possono essere modificate in virtù della singola valutazione urbanistica/agronomica effettuata e sono comunque definite all'interno di ogni specifica Scheda.

7) Per gli edifici individuati sono ammesse le destinazioni:
   - residenziale, con possibilità di ricavo al massimo di due unità abitative;
   - terziaria;
   - ricettiva/turistica;

   fatto salvo quanto specificato nella relativa scheda.

8) Il recupero degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo e dei fabbricati abbandonati è subordinato alla sottoscrizione di Atto d'obbligo che assuma i seguenti impegni:
   a) il raggiungimento della prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe "A";
   b) il rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive di cui al "Regolamento Edilizio – Disposizioni per le zone agricole" (allegato "H" al REC approvato con DCC n. 54 del 29/09/2020);
   c) l'allacciamento alle reti tecnologiche (elettricità, gas, fognatura) se esistenti, se non esistenti ottenimento autorizzazione allo scarico fognario in zona agricola/autorizzazione captazione idrica da falda, etc.) e di adeguamento dell'accessibilità viaria;
   d) il versamento di un Contributo Straordinario non minore del 50% del plusvalore generato dall'immobile oggetto di variazione di destinazione urbanistica, in base a quanto stabilito nelle indicazioni urbanistico-edilizie di cui alla DGC n. 89 del 31/05/2022;
   e) la non alienazione della proprietà o di parte della stessa a soggetti terzi ad eccezione di parenti ed affini entro il quarto grado per almeno 10 (dieci) anni dalla presentazione al Comune della Segnalazione certificata di Agibilità;
   f) il divieto di frazionare l'immobile in ulteriori unità immobiliari, oltre a quelle prescritte all'interno di ogni specifica Scheda;
   g) il divieto di realizzare nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola.

TITOLO V°

DISCIPLINA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

(ART. 31 -. ART. 50 ter)

TITOLO V°
DISCIPLINA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

- PARTE 1° - DEFINIZIONE DELLE ZONE -

- ART. 31 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)

1. Il territorio Comunale, secondo le grafie contenute nelle Tavole del P.R.G. *e successive Varianti*[3] è suddiviso in:

1) ZONE RESIDENZIALI, così ripartite:
- Zone A - coincidenti con i Centri Storici
- *Zone B1*[3]
- Zone B2 e B3 - di completamento
- *Zone B4 di riordino urbano*[3]
- *Zone B4 soggette a riqualificazione urbanistica attraverso uno S.U.A. convezionato*[8]
- Zone B2/10, B2/20 *e B2/23*[3] - soggette a S.U.A. (G.R.V. n.1772 del 19.05.1998 - approvazione P.R.G. vigente)
- Zone C1 - dotate di strumento urbanistico attuativo
- Zone C2, C3 - di espansione edilizia

2) ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE -"D" -

3) ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE, così ripartite:
- Zone per la viabilità
- Zone a standards "F", così suddivise:

a) - aree per l'istruzione;
b) - aree per attrezzature di interesse comune;
c) - aree attrezzate per parco gioco e sport:
d) - aree per parcheggi.

4) ZONE A VINCOLO SPECIALE, così ripartite:
- Fasce di rispetto *(stradali, ferroviarie, elettrodotti, acquedotti, ecc.)*[3];
- Zone comprese nei limiti di rispetto; ambientale o naturalistico;
- Verde privato.

2. Per le indicazioni sia di zone che di simbologia, contenute nelle Tavole Grafiche di P.R.G., a scala diversa, fanno sempre testo le definizioni contenute nella scala maggiore.

PARTE 2° - ZONE RESIDENZIALI

- ART. 32 - DESTINAZIONI COMPATIBILI

1. In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza anche collettiva e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche.

2. In particolare sono ammesse:

a) *esercizi di vicinato*, e pubblici esercizi; **PI-2**
b) studi professionali e commerciali;
c) laboratori per l'artigianato di servizio, fino ad un massimo di *251 mq*[3] *e 1001 mc.*[3] i cui impianti non producono rumori od odori molesti, e non siano inquinanti;
d) ambulatori, centri medici e veterinari;
e) ristoranti, trattorie, bar, caffè, pensioni e alberghi;
f) istituti di credito e assicurativi;
g) cinema, teatri ed altri luoghi di svago;
h) autorimesse pubbliche e private - anche sotterranee *(si esclude l'interrato ed il seminterrato nelle zone soggette a rischio idraulico)* [3]*;*
i) sedi di associazioni;
l) agenzie.

3. Le stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicanola produzione di rumori molesti e comunque nel rispetto della legislazione vigente.

4. Dalle zone residenziali sono esclusi: i depositi e i magazzini di merci all'ingrosso, le attività industriali ed artigianali che, per livellodi traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e grassi, non siano compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo, nonché discoteche e sale da ballo, i macelli, stalle ed altri edifici per l'allevamento di animali ed ogni altra attività molesta, pregiudizievole o non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali.

5. Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui ai precedenti commi viene dato dal sindaco, su parere conforme dell'A.S.L., della Commissione Edilizia e degli altri enti interessati.

6. Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ed attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro.

7. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso soltanto se compatibile con le attività elencate al 1°comma del presente articolo.

8. *Per i nuovi edifici e loro successive modifiche, da realizzarsi nelle zone omogenee B e C di cui alle domande presentate successivamente all'adozione delle presenti norme, non è ammessa la costruzione di alloggi con superficie netta (SN) inferiore a mq. 50 calcolati con esclusione del garage e delle superfici accessorie di terrazze, poggioli, cantine, magazzini, portici e sottotetti .* [11]
E' possibile realizzare per un massimo del 30% del volumeedificabile, alloggi, compresi i monostanza, di superficie minima inferiore a mq. 50. [11]

- ART. 33 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

1. Le zone residenziali vengono così classificate:

ZONE A – Le zone A individuano le Aree appartenenti ai Centri Storici, secondo le perimetrazioni contenute nel P.R.G. Gli interventi sono codificati dai rispettivi Piani Particolareggiati, in attuazione della L.R. n° 80/80 e dalla disciplina di cui al Titolo X° delle presenti norme per il centro storico di Salzano capoluogo. [PI-4]

ZONE B - Zone di completamento, dove l'edificazione è già sostanzialmente esistente o in via di completamento; esse si dividono nelle sottozone:

- B1 - Zone derivanti da vecchi insediamenti o da procedimenti lottizzatori pregressi;

- B2 -Zone prevalentemente periferiche, ma già dotate in tutto o in parte delle infrastrutture primarie;

- B3 - Zone di degrado, ove sussistono attività produttive sparse, di vecchio insediamento. *L'Amministrazione comunale può assoggettare a ristrutturazione urbanistica mediante P.di R. ambiti omogenei in modo da riqualificare i siti interessati e/o che attengano ad una significativa trasformazione dell'edificato esistente; in tal caso è previsto un rapporto d'edificabilità fondiaria pari a 1,2 mc/mq*[4];

- *B4 - Zone di riordino urbano.*[3]
- *Zone B4 soggette a riqualificazione urbanistica attraverso uno S.U.A. convezionato*[8]

ZONE C - Zone di espansione: per l'edificazione privata o per l'edilizia sociale;

ZONE C1.1,2,...24:
a) *- Zone già assoggettate a strumento urbanistico attuativo e vigente, per le quali valgono le norme convenzionate.*[3]

b) *- Per le lottizzazioni completamente esaurite, con opere già cedute e convenzione scaduta, sarà possibile un ampliamento equiparandole alle Z.T.O. B1.*[3]

c) *- Per le lottizzazioni come alla precedente voce b) ma con lotti residuali o con potenzialità edificatoria da esaurire, si interverà, per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al P.R.G., come al punto precedente; mentre i lotti liberi saranno edificabili con le caratteristiche dimensionali e tipologiche previste dalle specifiche convenzioni.*[3]

ZONE C2.1,2, ...: - Zone C2 di espansione residenziale assoggettate a nuovo piano attuativo.

ZONE C3.1,2...: - Zone di espansione residenziale assoggettate a nuovo piano attuativo, ma con tipologia diversa rispetto alle C2.

- ART. 34 - ZONE A: CENTRI STORICI [PI-4]

1. Nelle zone A e per gli edifici di pregio in zona agricola valgono i disposti di cui alla Variante di Adeguamento ai sensi della L.R. n° 80/80, approvata con deliberazione della Giunta Regione Veneto n°6857 del 29.11.91, salvo quanto previsto nell'articolo 203 e nell'art. 50 per le aree F individuate.
Per il centro storico di Salzano si applica la disciplina di cui al Titolo X° delle presenti norme.

- ART. 35 - ZONE B: GENERALITA'

1. Sono le zone a prevalente destinazione residenziale, esistenti o in via di completamento.

2. Esse sono così ripartite:
- B1: sono zone ormai sature;
- B2: sono zone ove rimangono ancora lotti residuali;
- *B2/10, B2/20 e B2/23 sono zone, con lotti residuali, soggette a S.U.A. (G.R.V. n.1772 del 19.05.1998 – approvazione P.R.G. vigente)*;[3]
- B3: sono zone ove insieme alla residenza insistono attività

produttive di vecchio insediamento.

- *B4: sono zone di riordino urbano.*[3]
- *Zone B4 soggette a riqualificazione urbanistica attraverso uno S.U.A. convezionato.*[8]

3. Nelle zone B sono compatibili le destinazioni d'uso descritte al precedente art. 32.

4. All'interno delle Zone Territoriali Omogenee B, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro, al risanamento conservativo e al ripristino tipologico sono consentiti tutti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi in tutto o in parte quali gli ampliamenti con o senza demolizione parziale, la ristrutturazione edilizia, la demolizione con ricostruzione nonché quelli di nuova edificazione nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

5. Gli interventi di demolizione parziale o totale e ricostruzione che interessano aree con superficie fondiaria superiore a mq. 3000 sono assoggettati a "progetto edilizio unitario".

- ART. 36 - ZONE B1

1. *Sono zone in via di completamento"; nei lotti liberi così individuati, si applica un indice fondiario di 0,8 mc/mq.*[8]

2. Tipi di interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, demolizione parziale, o totale, ricostruzione dei volumi demoliti, di norma con accorpamento, ampliamenti e sopraelevazioni, frazionamento in più unità residenziali.

3. Ampliamenti in espansione e/o sopraelevazione:
Per gli edifici esistenti monofamigliari è consentito l'ampliamento per una sola volta nella misura massima di 150 mc..
Per gli edifici plurifamigliari di tipo bi-trifamigliare, a schiera o similari (suddivisi cielo-terra), compresi gli edifici isolati con massimo 2 unità abitative poste a livelli diversi, l'ampliamento di 150 mc. concesso, per una sola volta, per ogni singola unità abitativa(abitazione + garage) è subbordinato alla presentazione di un progetto edilizio unitario *eccezione fatta per i fabbricati privi di simmetria e/o architettura uniforme.* [8]
La possibilità di ampliamento è riferita alla singola unità tipologica.
L'ampliamento è concesso per ciascuna unità residenziale anche se componente unitaria di edifici a schiera o simili.
Gli interventi di demolizione parziale o totale e ricostruzione che interessano aree con superficie fondiaria superiore a mq. 3.000, sono assoggettati a "progetto edilizio unitario".

Il precedente comma trova applicazione allorquando sia prevista la demolizione parziale in misura percentuale minima del 50% del volume esistente.

4. Distanza dai confini: per gli ampliamenti di piani abitabili è di mt 5.00; per i corpi bassi, cioè fino all'altezza netta di 2.70 mt. è ammessa la costruzione fino a confine, previo accordo tra le parti. L'accordo deve essere formalizzato con atto notarile *registrato e trascritto*[3] prima del rilascio della concessione.
Per le sopraelevazioni a distanza di 5.00 mt. è ammessa la costruzione fino all'altezza massima di zona; per distanze inferiori, è ammessa la sopraelevazione in continuità di perimetro, per un'altezza netta di perimetro non superiore a 2.00 mt.; in tal caso il massimo aggetto di gronda sarà di 50 cm. Per le bussole d'ingresso è ammessa la distanza di 3.00 mt.

5. distanza dalla strada: 5.00 mt. o secondo gli allineamenti indicati graficamente in P.R.G.

6. distanza da altri fabbricati giacenti sullo stesso lotto: valgono le distanze esistenti alla data di adozione del P.R.G.: per gli ampliamenti si applicano i disposti della distanza dai confini, considerando come "confine" la parete frontista.

7. altezza massima: *10.50* [8] mt.

8. distanza tra fabbricati: ai sensi D.M. n° 1444/68.

- ART. 37 - ZONE B2

1. Sono zone di completamento, nelle quali sono individuati lotti già edificati *e/o edificabili*[3].

2. Per i lotti già edificati valgono le norme di cui all'art. 36.

3. Per i lotti residuali ed edificabili valgono le seguenti norme:
- l'edificazione in detti lotti residui è subordinata all'eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria necessarie e funzionali ad un razionale utilizzo dell'intera area residua;
- indice di utilizzazione fondiario: max 0.8 min. 0.6 mc/mq.
- altezza massima: 10.50 mt.
- distanza dai confini: 5.00 mt.
- distanza dalla strada: 5.00 mt., salvo prescritti allineamenti;
- distanza fra fabbricati: mt. 10.00 tra pareti finestrate;
- distanza fra i corpi di fabbrica di uno stesso fabbricato, se non interessanti l'intera altezza del fabbricato stesso, la distanza può essere ridotta a mt. 6.00 se le pareti frontiste hanno finestre di locali non abitabili o ulteriormente ridotte se le pareti non sono finestrate.

- ART. 38 - ZONE B3

1. Sono zone di completamento degradate, per la presenza di attività produttive o di altra natura non compatibili con la residenzialità.

2. In esse possono esservi edifici già realizzati di tipo residenziale, lotti residuali edificabili e lotti con attività produttive.

3. Per i lotti con residenze esistenti valgono i disposti di cui all'art. 36.

4. Per i lotti residuali valgono i disposti di cui al precedente articolo.

5. Se l'attività produttiva viene dismessa o trasferita, con cambio di destinazione d'uso in altra compatibile con la zona, sono ammessi i seguenti interventi: ristrutturazione, demolizione parziale o totale, ricostruzione dei volumi demoliti, ampliamenti e/o sopraelevazionifino ad un massimo del 20% del volume esistente o approvato nei casi previsti ai sensi della L.R. n° 11/87, frazionamento in più unità. Per i distacchi dai confini e dalla strada e, per l'altezza massima, valgono i disposti di cui al precedente articolo.

6. Il trasferimento delle attività produttive ed il riutilizzo delle aree dismesse è assoggettato a convenzione e si dovranno rispettare l'altezza max e le distanze previste nella convenzione medesima.

- ART. 38bis - ZONE B4: ZONE DI RIORDINO URBANO[8]

1. Sono le zone periferiche alle aree insediate per le quali è necessario un intervento di ristrutturazione urbana. In dette zone con destinazione prevalentemente residenziale, più o meno edificate, gli interventi sono finalizzati:

- *alla riconferma del patrimonio edilizio esistente;*
- *al miglior utilizzo dello stesso mediante la limitata e puntuale ricomposizione urbana;*
- *al completamento dell'edificazione e delle opere di urbanizzazione necessarie.*

2. PER GLI EDIFICI ESISTENTI:

--- <u>Tipi di interventi ammessi</u>: Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione mediante anche demolizionee ricostruzione e cambio d'uso con le destinazioni previste al precedente art. 32. E' ammesso l'ampliamento del 20%, fino a un massimo di 150 mc dei soli edifici residenziali nel rispetto dei dispostidi cui al punto 3. dell'art. 36 relativi alle zone B1.

--- <u>Distanza dai confini</u>: per gli ampliamenti dei piani abitabili è di mt

5,00; per le sopraelevazioni la distanza è mt 5,00; per distanze inferiori è ammessa la sopraelevazione in continuità di perimetro per un'altezza netta non superiore a mt 2,00, con in tal caso, massimo aggetto di gronda di 0,50 mt.

--- Distanza dalle strade:

Da via Villatega:	*mt.*	*7,50*
Da via De Gasperi:	*mt.*	*7,50*
Da via Circonvallazione:	*mt.*	*7,50*
Da via Montegrappa:	*mt.*	*7,50*
Dalle altre strade comunali:	*mt.*	*7,50*

--- Accessi dalla strada principale: non si consente la formazione di nuovi accessi e si prescrive, nel caso di interventi su quelli esistenti, l'arretramento come prescritto dal Nuovo Codice della Strada.
È possibile l'ampliamento e lo spostamento degli accessi esistenti per comprovati motivi di accessibilità ai lotti.

--- Distanza tra fabbricati giacenti sullo stesso lotto: valgono le distanze esistenti alla data di adozione; mentre per gli ampliamenti si applicano i disposti sulle distanze di cui al precedente art. 36.

--- Altezza massima: 9,50 mt.

3. AREE SOGGETTE S.U.A. CONVENZIONATO E LOTTI DI COMPLETAMENTO

--- Per dette aree ove è previsto lo strumento urbanistico attuativo e per i lotti singoli soggetti a c.e.d. valgono i seguenti indicistereometrici:

- *Indice di utilizzazione fondiario: 0,8 mc/mq;*
- *Altezza massima: 7,50 ml;*
- *Distanza confini: 5,00 ml;*
- *Distanza strade: 7,50 ml, salvo prescritti allineamenti;*
- *Distanza fabbricati: 10,00 ml tra pareti finestrate;*

--- Distanza fra corpi fabbrica di uno stesso edificio, se non interessanti l'intera altezza del fabbricato stesso, può essere ridotta a ml. 6,00 se le pareti frontiste hanno aperture di locali non abitabili.

--- Accessi alle strade: non si consente la formazione di nuovi accessi salvo diverse previsioni stabilite dallo S.U.A..
--- Per gli interventi di cui ai punti precedenti, si prescrive l'arretramento dalla sede stradale come prevede il Nuovo Codicedella Strada.
--- E' possibile l'ampliamento e lo spostamento degli accessi esistenti per comprovati motivi di inaccessibilità dovuti al ridisegno della viabilità, salvo quanto già previsto nei precedenti commi.

--- In queste aree sono consentite le destinazioni previste alprecedente

art. 32.

--- Per le aree ricadenti in zone a rischio idraulico non sono ammessi locali interrati e seminterrati compresi i garage e autorimesse.

- ART. 39 - ZONE C: GENERALITA'

1. Sono le zone di nuova formazione urbana, in corso di realizzazione, o di progetto di Piano.

2. Esse sono così ripartite:
- C1: sono zone in fase di completamento secondo Piani urbanistici attuativi in atto.
- C2: sono zone territoriali di nuova formazione a destinazione residenziale e destinazioni compatibili, previste nell'Art. 32.
- C3: sono zone come le C2, ma con possibilità di tipologia diversa.
- B2/10, B2/20 *e B2/23*[3]: sono zone come le C2, ma indice fondiario diverso (vedi G.R.V. n.1772 del 19.05.1998).

3. Modalità di attuazione: nelle sovracitate zone, gli interventi si attuano sia in modo diretto sia attraverso strumentazione attuativa.

4. L'Amministrazione Comunale può assoggettare a Ristrutturazione urbanistica mediante P.d.R. atti a riqualificare i siti interessati e/o che attengono ad una significativa trasformazione dell'edificato esistente; in tal caso e previsto un rapporto di edificabilità fondiaria pari a 1.2 mc/mq.

5. *Per gli edifici esistenti monofamigliari è consentito l'ampliamento per una sola volta nella misura*[3] *del 20% fino ad un massimo*[3] *di 150 mc*[3].

6. *Per gli edifici plurifamigliari di tipo bi-trifamigliare, a schiera o similari (suddivisi cielo-terra), compresi gli edifici isolati conmassimo 2 unità abitative poste a livelli diversi, l'ampliamento*[3] *nella misura del 20%, fino ad un massimo*[3] *di 150 mc.*[3] *Concesso, per una sola volta, per ogni singola unità abitativa (abitazione + garage) è subordinato alla presentazione di un progetto edilizio unitario planivolumetrico*.[3]

7. *L'ampliamento è concesso per ciascuna unità residenziale anche se componente unitaria di edifici a schiera o simili.*[3]

8. Gli interventi di demolizione parziale o totale e ricostruzione che interessano aree con superficie fondiaria superiore a mq. 3.000, sono assoggettati a "progetto edilizio unitario".

9. Il precedente comma trova applicazione allorquando sia prevista la demolizione parziale in misura percentuale minima del 50% del volume esistente.

- ART. 40 - ZONE C1

1. Sono le zone in fase di completamento o anche già completate, soggette a piani attuativi in atto i cui perimetri sono indicati conappositi segni cartografici in P.R.G.

2. Le concessioni per nuove costruzioni e/o ampliamenti di edifici esistenti, ricadenti in tali zone, vengono rilasciate sulla base delle prescrizioni contenute nel progetto di intervento preventivo o di piano attuativo approvato e dalla relativa Convenzione.

3. Per quanto concerne gli ampliamenti delle zone C1 con convenzione ultra decennale, si fa riferimento all'art. 33, lettera b) e c) delle presenti N.T.A..[3]

- ART. 40bis - ZONE C1/11 [PI-4]

Diversamente da quanto disposto dal precedente art. 40 per la zona C1/11 (ex PUA Roata) trova applicazione la seguente disciplina:

a) individuazione dei lotti liberi n.44 e n.30, soggetti ad intervento diretto ed aventi la volumetria di cui al repertorio dei lotti liberi, Titolo 9 delle presenti N.T.A..

b) individuazione dei lotti liberi n.61, 62, compresi all'interno di un perimetro di "permesso di costruire convenzionato" funzionale alla realizzazione dell'area a parcheggio e area verde. La volumetria assegnata ai lotti e le prescrizioni sono riportate al Titolo 9 "repertorio dei lotti liberi" di cui alla presenti N.T.A..

- ART. 41 - ZONE C2

1. Sono le zone territoriali di espansione destinate a nuovi insediamenti residenziali, sia privati che pubblici, secondo i perimetri indicati con apposite grafie cartografiche in P.R.G.

2. In queste zone sono consentite le destinazioni d'uso previste nel precedente art.32.

3. In queste zone è consentito il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti: i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di un piano attuativo.

4. Detto strumento deve essere esteso all'intera superficie territoriale, come definita dal relativo ambito indicato nelle Tavole Grafiche di P.R.G.

5. Nello strumento attuativo dovranno essere indicate:

- il sistema viario interno nel rispetto delle indicazioni grafiche di P.R.G.;
- la ripartizione delle volumetrie secondo le varie destinazioni d'uso di cui al precedente art. 32.
- la sistemazione delle superfici fondiarie edificabili e quelle a standard.

6. Valgono le seguenti norme:
- indice di utilizzazione territoriale: max 1.00 min. 0.80 mc/mq
- altezza massima: *mt. 9.50*[3]
- distanza dai confini: mt. 5.00
- distanza fabbricati tra pareti finestrate: mt. 10.00;
- distanza fra corpi di fabbrica di uno stesso fabbricato - valgono i disposti di cui all'art.37.
- distanza dalla strada: mt. 5.00

7. Le tipologie edilizie ammesse sono quelle indicate nelle Tavole di Piano, secondo le prescritte grafie: unifamiliari, binate, schiere inlinea e a blocchetti.

8. *Per le Z.T.O. C2 ricomprese nei Piani Norma valgono i disposti di cui al presente articolo ad eccezione dell'altezza massima dei fabbricati, indicata nella specifica tabella allegata.*[3]

- ART. 42 - ZONE C3

1. Sono zone territoriali con tipologia diversa dalla C2.

2. Valgono i disposti di cui al precedente articolo salvo l'altezza max dei fabbricati fissata in *mt. 10.50*[3].

3. *Per le Z.T.O. C3 ricomprese nei Piani Norma valgono i disposti di cui al presente articolo ad eccezione dell'altezza massima dei fabbricati, indicata nella specifica tabella allegata*[3].

4. Le tipologie ammesse sono quelle indicate nelle tavole di Piano secondo le grafie: a blocco e in linea.

- ART. 43 - IMPIANTI *STRADALI* [16] PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

1 - Tipologie minime d'impianto

I nuovi impianti stradali devono essere dotati dei prodotti benzine, gasolio e possibilmente metano e G.P.L.; aver installato le apparecchiature self-service pre e post-pagamento; essere dotati di

autonomi servizi all'auto e all'automobilista nonché di autonome attività commerciali integrative su superfici non superiori a quelle definite per gli esercizi di vicinato di cui all'art. 4, comma1, lett. d) del D.Lgs 31.31998, n.114.[16]
Tali dotazioni minime devono essere posseduti anche nel caso di ristrutturazione degli impianti esistenti .[16]

Si ha ristrutturazione di un impianto di carburante quando l'intervento comporti, nell'arco di 12 mesi, lo spostamento delle colonnine e dei serbatoi nonché l'ampliamento del fabbricato.[16]

1[16].1 *Ai fini dell'appartenenza alla tipologia di cui al punto 1. che precede,*[16] gli impianti stradali di distribuzione di carburanti *devono possedere i*[16] requisiti minimi *stabiliti all'art.8 della Deliberazione della G.R.V. n.1562 del 26.05.2004 (pubblicata sul BUR n. 59 del 15.06.2004) e s.m.i.*[16]

2 - Ubicazione degli impianti

2[16].1. L'insediamento di tali *nuovi*[16] impianti e le relative attrezzature non sono consentiti *nella Zona Omogenea 1 (caratterizzata comecentro storico, come definita dall'art. 2 del D.M. n.1444/1968 – Zona "A") e Zona Omogenea 3 limitatamente alla sola Zona "F" (come definita dall'art. 2 del D.M. n.1444/1968, destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale), come da ripartizione in zoneomogenee comunali di cui all'art. 5 della delibera di G.R.V. n. 1562/2004*[16], e in ogni caso nelle aree soggette ai vincoli di cui al *D.Lgs n.42/2004*[16] e nelle loro immediate adiacenze.

2.162. Tali impianti sono ammessi nell*a*[16] *Zona Omogenea 2 (caratterizzata come zona residenziale di completamento e/o di espansione, ai sensi dell'art. 2 del D.M. n.1444/1968 – Zone "B" e "C") e nella Zona Omogenea 3 limitatamente alla sola Zona "D"(caratterizzata come zona per insediamenti produttivi, commerciali e direzionali, come definita dall'art. 2 del D.M. n.1444/1968), come da ripartizione in zone omogenee comunali di cui all'art. 5 della delibera di G.R.V. n. 1562/2004*,[16] limitatamente alle aree prospicenti i principali assi viari di attraversamento del Comune laddove il sito sia di dimensioni tali da consentire il rispetto della distanza di cui al capoverso successivo.
Oltre a quanto sopra, l'installazione di nuovi impianti di carburante è consentita nelle aree di pertinenza stradale, come definite dall'art. 24, comma 5, del D.Lgs. nr. 285/1992, nonché nelle fasce di rispetto stradale poste fuori dei centri abitati, nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione, subordinatamente all'acquisizione del parere favorevole dell'Ente proprietario della strada .[16]
I nuovi impianti, dovranno inoltre rispettare, in materia di distanza

minima tra impianti, superficie, caratteristiche tecniche degli impianti e relativi accessi, le disposizioni contenute nella delibera di G.R.V. nr. 1562 del 26.05.2004.[16]

2.163. Al fine di minimizzare il disturbo causato dall'evaporazione dei carburanti, dai gas di scarico e dal rumore, in modo particolare quando l'impianto sia munito d'autolavaggio, deve essere garantita una distanza non inferiore a 50 mt. tra detti impianti ed altri edifici ad usi civili (abitazioni, scuole, ospedali, ecc.); sono comunque fatte salve maggiori distanze imposte da norme di legge in materie di tutela ambientale o di sicurezza.

3 - Superficie minima dei lotti ed indici edilizi

3.[16]1 I nuovi impianti *stradali, quelli ristrutturati e quelli dotati di attività non-oil*[16] dovranno avere una superficie minima *di insediamento*[16] non inferiore a quella risultante dall*'art. 9 della delibera di G.R.V. n.1562/2004, in relazione alla Zonizzazione del territorio comunale*[16] di appartenenza. Nel calcolo della superficienon vanno compresi gli accessi dell'impianto e relative corsie di accelerazione e decelerazione*. In considerazione di particolariesigenze e' ammessa una deroga alle superfici relative all'impianto servito, nella misura massima del 10%.*[16]

3.162. La superficie *edificabile*[16] massima *dovrà essere conforme a quanto previsto dall'art.*[3] *6*[16] *della*[3] *citata*[16] *D.G.R. Veneto*[3] *n. 1562/ 2004*[16]. Non concorrono nel computo della superficie coperta *(in quanto volume tecnico)*[16] le sole pensiline a protezione degli impianti di erogazione e di riparo durante l'effettuazione del rifornimento*. Quest'ultime, inoltre, non dovranno superare i 5 m. di altezza e non dovranno occupare più del 10% della superficie complessiva dell'area destinata all'impianto stesso.*[16]

3.163. *Qualora l'impianto abbia degli spazi per attività commerciali (negozi, bar, edicole, ristoranti e simili) dovranno essere rispettate le disposizioni della citata D.G.R. Veneto*[3] *n. 1562/2004*[16].

4 - Tutela della salute e dell'ambiente

4.161. L'impianto deve essere organizzato in modo da evitare intralcio al traffico e devono essere previste corsie di accelerazione e decelerazione, salvo eventuale diverso parere dell'ente proprietario della strada.

4.162. I piazzali devono essere impermeabilizzati in modo tale da evitare la dispersione delle acque di dilavamento da collegare alla fognatura o da raccogliere in vasche stagne.

5 - Attività commerciali ammesse

5.161. Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburante[16] sono *ammesse*[16], nei limiti dei rapporti di *edificabilità*[16] massima per gli edifici di cui al punto *3 che*[16] precede*, le attività complementari ed accessorie di cui all'art. 16 e 17 della delibera di G.R.V. n.1562/2004 quali, a titolo esemplificativo,*[16] piccoli esercizi commerciali *(su superfici non superiori a quelle definite per gli esercizi di vicinato)*[16] rivolti principalmente ai veicoli (negozi di accessori e ricambi per autoveicoli, lavaggio auto e simili) ed eventualmente edicole, bar, ristoranti e simili.

5.162. Dette attività sono consentite a condizione che sia rispettata la superficie minima di cui al punto precedente *nonché i requisiti fissati dall'art. 16 e 17 della citata Delibera di GRV n. 1562/2004,*[16] anche per gli impianti esistenti.

- ART. 44 - PARCHEGGI E RICOVERO DEGLI AUTOMEZZI NELLE ZONE RESIDENZIALI - (A, B1, B2, B3, C1, C2, C3, B2/10, B2/20)

1. Nei piani urbanistici attuativi e nei progetti edilizi di nuove costruzioni, trasformazioni ed ampliamenti si deve prestare particolare cura alla previsione degli spazi parcheggio ed al ricovero degli automezzi.

2. Ogni posto auto deve avere le dimensioni minime di mt. 5.00 x 2.50.

3. I posti auto per disabili devono avere dimensione minima di mt. 3.20 x 5.00, ai sensi della Legge n° 13/89.

4. In particolare per le varie zone si prescrive:

1) Nelle zone A:

- per le nuove costruzioni e per gli interventi di ampliamento (ove si ricavano nuove unità abitative), frazionamento delle unità esistenti in più unità abitative, ristrutturazione con cambio d'uso, i parcheggi sono previsti nella misura del successivo punto 2; nell'impossibilità di essere realizzati nel sito, potranno essere monetizzati al prezzo stabilito dalla Giunta Comunale;
- per il restauro e la ristrutturazione senza cambio d'uso, non si prescrive la costruzione di garages o di spazi di sosta,

2) Nelle zone B1, B2 e B3:

Nei casi di ampliamento (ove si ricavano nuove unità abitative), frazionamento delle unità esistenti in più unità abitative e ristrutturazione con cambio d'uso, si prescrive per la residenza:

n° 1 posto macchina in garage per ogni alloggio; n°1
posto macchina in parcheggio per ogni alloggio;
per le nuove costruzioni, si applicano i disposti di cui alla L. n°122/89, (1mq. ogni 10mc.) di cui almeno un posto auto coperto per unità residenziale;
per il terziario e artigianato di servizio: una superficie a parcheggio pari a 80 mq. ogni 100 mq. lordi.
Nel caso di insediamenti commerciali (con l'esclusione delle grandi o le medie struttura di vendita) dovranno essere reperite superfici a parcheggio, come di seguito indicato :[16]

a) *nelle zone di centro storico, nella misura di 0,2 mq./mq. superficie di pavimento ;*[16]

b) *nelle altre zone territoriali omogenee, una quantità di almeno 0,4 mq./mq. di superficie di pavimento elevata a 0,5 mq./mq. per le zone di espansione.*[16]

3) Nelle zone C1

valgono - a livello territoriale - le previsioni urbanistiche contenute nel Piano Urbanistico attuativo approvato;

4) Nelle zone C2 e C3

è da prevedere all'interno della superficie territoriale uno standard urbanistico per parcheggio pubblico - secondo la vigente normativa regionale.
Tali parcheggi pubblici sono considerati opere di urbanizzazione primaria.

5. Oltre a tale dotazione territoriale, valgono per i lotti fondiari i disposti di cui al punto 2 del presente articolo (L. n° 122/89).

6. Nei casi di cambio di destinazione d'uso, salvo che per i Centri Storici, i garages e i posti macchina devono essere commisurati alla nuova destinazione prevista.

7. Nei lotti fondiari, i parcheggi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse, nelle aree libere di ogni singolo lotto, negli spazi derivanti dai distacchi dalla strada, dai confini o dai fabbricati.

8. In nessun caso il parcheggio privato può interessare aree pubbliche.

-

- **ART. 44 bis - PARCHEGGI PER ATTIVITA' COMMERCIALI**[16]

1. *Per le attività commerciali definite dalla vigente normativa regionale "Grandi strutture di vendita", qualora consentibili, vanno comunque garantite le superfici libere e a parcheggio della L.R.*

nr.15/2004, art. 16, comma 2, lett.a) e b).[16]

2. *Per le attività commerciali "Medie strutture di vendita", come definite dall'art. 17, comma 1, lett.b) della L.R. nr. 15/2004 (con superfici di vendita superiori a mq. 1.000), dei settori alimentare e misto, qualora consentibili, vanno garantite superfici libere non inferiori a 1,80 mq./mq. della superficie di vendita, di cui a parcheggio effettivo per i clienti 1 mq./mq. , purchè non inferiore a 0,80 mq./mq. della superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale.*[16]

3. *Per le attività commerciali "Medie strutture di vendita", come definite dall'art. 17, comma 1, lett.b) della L.R. nr. 15/2004 (con superfici di vendita superiori a mq. 1.000), dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie (quest'ultime si intendono tali se trattasi di attività appartenenti alle categorie merceologiche definite dall'art.7, comma 7, della L.R. nr. 15/2004), vanno garantite superfici a parcheggio effettivo per i clienti non inferiori a 1 mq./mq. della superficie di vendita, purchè non inferiore a 0,80 mq./mq. della superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale.*[16]

4. *Per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, le aree a parcheggio di cui sopra devono essere reperite in sede di strumento attuativo.*[16]

PARTE 3° - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

- ART. 45 - CLASSIFICAZIONE

1. Sono le zone destinate alle Attività Produttive Industriali, dell'artigianato produttivo, della distribuzione commerciale e alle attività turistico-alberghiere e del tempo libero, secondo le varie sottozone.

2. Le sottozone sono le seguenti:
- D1: sono le zone già edificate;
- D2: sono le zone di nuovo insediamento;
- D3: sono zone di nuovo insediamento per attività miste.

- ART. 46 - DESTINAZIONI COMPATIBILI

1. Nelle zone D1 e D2, sono consentiti:

a - impianti specifici dell'industria e dell'artigianato produttivo, con l'esclusione di quelli che, a insindacabile giudizio del Comune, dovessero per qualsiasi motivo recare molestia o essere comunque pregiudizievoli al rispetto ambientale o che possano costituiremotivato elemento di pericolosità;
b - magazzini, depositi di stoccaggio, rimesse o fabbricati di servizi;
c - fabbricati o locali per impianti tecnologici speciali necessari al processo produttivo;
d - uffici e laboratori, spazi per servizi sanitari e veterinari privati; **PI-2**
e - fabbricati o locali inerenti ad attrezzature e servizi per gli addetti (spogliatoi, ambienti di ristoro, docce, ecc.);
f - spazi per la distribuzione commerciale nel rispetto della normativa vigente in materia di commercio; **PI-2**
g - spazi per esposizioni, mostre e simili, attività ricreative e di ristoro quali: palestre, discoteche, bowling, ristoranti/bar e simili; **PI-2**
h - un'abitazione per il personale di sorveglianza o guardiania, fino ad un volume massimo di 800 mc. per ogni attività produttiva, con superficie superiore a mq. 200.

2. Nelle zone D3, sono ammesse le seguenti destinazioni:

i - spazi per il tempo libero e lo svago: cinema, teatro, discoteca e simili;

l - spazi per attività sportive: palestre, piscine e simili;
m - spazi per servizi sanitari privati;
n - tutte le altre attività sopra non elencate del terziario avanzato o di servizio;
o - residenze di servizio per gli addetti;
p - turistico alberghiero.
q - spazi per la distribuzione commerciale nel rispetto della normativa vigente in materia di commercio. **PI-2**

- ART. 47 - ZONE D1

1. Valgono le seguenti norme:
- distanza minima dai confini: m.5.00
- distanza minima tra fabbricati: m. 10.00
- distanza minima da ciglio strada: m. 5.00
- superficie massima *coperta*[3]: 50% *della superficie fondiaria*[3]
- altezza massima consentita: m. 9.50
- area minima a parcheggio secondo la normativa vigente (L. n° 122/89) e comunque non inferiore a mq. 50 ogni 100 mq. lordi di pavimento. Nel caso di insediamenti commerciali dovranno essere reperite adeguate superfici a parcheggio come indicato all'art. 44 bis, comma 3, delle presenti N.T.A.. **PI-2**

2. E' consentita la costruzione di locali tecnologici indispensabili all'ammodernamento delle aziende.
Nei lotti già edificati è consentita, oltre gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e ristrutturazione, la costruzione di locali tecnologici indispensabili all'ammodernamento delle aziende.

3. Per i lotti già parzialmente edificati valgono le disposizioni contenute nel 1° comma.

4. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso fra quelle compatibili indicate all'articolo precedente.

5. Per gli edifici residenziali esistenti e ricadenti all'interno dei perimetri delle zone D1, valgono le seguenti prescrizioni:

a) nel caso di mantenimento della destinazione residenziale, è consentito:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione;

- l'ampliamento e/o la sopraelevazione nella misura massima di 150 mc. per unità residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G., secondo i disposti contenuti nell'art. 39 delle presenti norme; per le zone B1 l'edificio ampliato dovrà distare almeno mt. 10.00 dai fabbricati per attività produttive;
- tale ampliamento dovrà essere compatibile con le caratteristiche tipologiche del fabbricato;

b) nel caso di cambio di destinazione d'uso in una di quelle compatibili, è consentito:

- la ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con accorpamento al fabbricato, secondo le nuove destinazioni sopraindicate, con un ampliamento massimo della misura del 20% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G.
- l'attuazione del P.R.G. avviene per intervento edilizio diretto.

c) gli standards saranno calcolati così come previsto *dalla vigente normativa di settore*[16].

6. E' consentita la realizzazione di un fabbricato, anche esterno, per la residenza del custode avente una cubatura massima di mc 800.

- ART. 48 - ZONE D2

1. Queste zone sono destinate ad attività produttive, di nuova formazione.

2. L'attuazione del P.R.G. avviene mediante la formazione di strumento urbanistico attuativo che potrà essere realizzato anche per stralci relativi ad interventi omogenei funzionali.

3. Le aree a standard, individuate nelle Tavole di Piano possono essere conferite a scomputo degli oneri dell'urbanizzazione.

4. In caso di realizzazione per stralci funzionali, sono da conferire superfici a standard nella misura *minima di*[16] 10%-primaria *e*[16] 10%-secondaria.

5. Per i singoli lotti fondiari valgono le seguenti norme:

- superficie utilizzabile, di tutte le superfici lorde utilizzabili anche su piani diversi: 60% della superficie fondiaria.
- altezza max: ml. 9.50
- altezze maggiori possono essere concesse per particolari impianti tecnologici speciali, necessari al processo produttivo, ma a condizione del rispetto ambientale.

6. All'interno dei lotti fondiari, si dovrà inoltre reperire:

- un'area minima a parcheggio secondo la normativa vigente (L. n° 122/89) e comunque non inferiore a 50 mq. ogni 100 mq. lordi di pavimento della costruzione. Nel caso di insediamenti commerciali dovranno essere reperite adeguate superfici a parcheggio come indicato all'art. 44 bis, comma 3, delle presenti N.T.A.. [PI-2]
- Le aree a parcheggio dovranno essere - preferibilmente - ubicate negli spazi determinati dai distacchi laterali, mentre quelle a verde sul distacco del fronte principale.
- Residenza di servizio mc 800. (v. punto 6, Art. 47).

- ART. 49 - ZONE D3

1. Queste zone sono di tipo misto: destinate cioè ad attività produttive del terziario e della residenza di servizio.

2. *Per le zone D3 di completamento e per quelle di nuova formazione, individuate con apposita grafia, è obbligatorio lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata. (P.Ri.Pr. o P. di L.) Per questi ambiti, la progettazione deve tenere conto dell'impatto ambientale che produrranno gli erigendi fabbricati in relazione al previsto parco del Muson e degli accessi che interferiranno con la viabilità comunale e di livello superiore. Pertanto dovranno essere opportunamente perviste soluzioni progettuali di minor impatto, senza prevedere nuovi accessi.* [8]

3. *Per detti ambiti valgono i seguenti indici stereometrici:* [8]

- *indice di copertura: 60% della superficie fondiaria;* [8]
- *lotto minimo: 2500 mq;* [8]
- *distanza dalle strade: ml 5,00;* [8]
- *distanze dai confini: ml 6,00;* [8]
- *distacco tra fabbricati: ml 10,00;* [8]
- *altezza massima: ml 9,00 con esclusione dei volumi tecnici dovuti a particolari comprovate esigenze di carattere produttivo/commerciale/direzionale.* [8]
- *residenza di servizio: mc 800 per ogni singola area, possibilmente in aderenza al corpo fabbrica.* [8]
- *Le aree a standard sono stabilite in rapporto alla superficie fondiaria edificabile nella misura prevista in funzione della destinazione d'uso degli immobili.* [8]
- *Devono essere assicurate aree pubbliche e/o ad d'uso pubblico nella misura non inferiore ai minimi di legge; l'area a verde ad uso pubblico, indicata in grafia di piano, deve prevedere essenza arboree autoctone ad alto fusto nella quantità minima di uno ogni dieci mq.* [8]
- *Nel caso di insediamenti commerciali (limitatamente alle medie struttura di vendita, di cui all'art.46, comma 2, lett. q, che precede)*

dovranno essere reperite adeguate superfici a parcheggio in base a quanto indicato dalla L.R. n.15/2004 e s.m.i.[16]

- *Tutte le aree con destinazione a parcheggio, sia primario che di PRG, devono prevedere minimo un albero ogni 4 posti auto.*[8]
- *Le pavimentazioni delle aree di cui sopra devono essere del tipo drenante.*[8]
- *Gli erigendi fabbricanti dovranno essere dotati di un adeguato impianto di depurazione in relazione alle destinazioni d'uso, sentito il preposto Organo competente.*[8]
- *Relativamente al verde attrezzato, alla viabilità e ai parcheggi indicati all'interno del perimetro del P. di L., la quota eccedente a quanto disposto dal D.M. 1444/68 come modificato dalla Lr. 61/85, portrà essere monetizzata dalla quota di urbanizzazione secondaria.*[8]

4. *Per la zona D3/5 (Istituto Palatini): si impartiscono le prescrizioni particolari del PN1:* [1]

- *Altezza massima: mt. 13,00.*[8]

- ART. 50 - ZONE F - (STANDARDS)

1. Le zone a standards come classificate nella L.R. n° 61/85, sono rappresentate nelle Tavole di P.R.G., secondo le grafie regionali.

2. Esse sono così classificate:

a) Aree per l'istruzione

- Scuola materna
- Scuola elementare
- Scuola dell'obbligo
- *Scuola per l'apprendistato*[5]

b) Aree per attrezzature di interesse comune

Istituzioni religiose:
- Chiese
- Centri religiosi e dipendenze
- Oratori

Istituzioni culturali e associative:
- Museo
- Biblioteca
- Centro culturale
- Centro sociale
- Sale riunioni, mostre, etc.

Istituzioni per lo svago, spettacolo, etc.:
- Cinema
- Teatro
- Sala manifestazioni
- Sala da ballo
- Piazza per rappresentazioni

Istituzioni assistenziali:
- Case per anziani
- Case di riposo per anziani

Istituzioni sanitarie:
- Farmacia
- Servizio sanitario di quartiere
- Centro sanitario poliambulatoriale
- Casa di cura

Servizi amministrativi:
- Municipio
- Delegazione comunale
- Uffici pubblici in genere
- Banche, borse, sportelli bancari

Servizi pubblica sicurezza:
- Carabinieri
- Vigili urbani

Servizi telecomunicazioni:
- Ufficio Postale
- Telefono pubblico
- Impianti telefonici
- Radio e televisione

Servizi commerciali:
- Mercato
- Esposizione e fiere
- Consorzio agrario

Servizi tecnologici:
- *Ecocentri*[5]
- Impianti idrici
- Impianti gas
- Impianti enel
- Mattatoi
- Impianti depurazione
- Impianti incenerimento
- Impianti trattamento rifiuti
- Pubbliche discariche
- Magazzini idraulici

- Magazzini comunali

- Attrezzature di interscambio:
- Stazione ferroviaria
- Stazione autolinee extraurbane
- Stazione rifornimento e servizio

c) Aree attrezzature parco per il gioco e lo sport

- Area gioco bambini
- Giardino pubblico di quartiere
- Impianti sportivi di base
- Impianti sportivi agonistici
- Parco urbano
- Campi da golf
- Campi da tennis
- Piscine
- Galoppatoi
- Percorsi attrezzati
- Parchi extraurbani
- Acquasplash
- Spazi pubblici attrezzati

d) Aree per parcheggi

3. Esse sono destinate esclusivamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondarie *e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva,*[11] necessarie all'adeguamento degli standard riferiti al tessuto edilizio esistente e futuro.

4. E' in facoltà del Comune, sulla scorta di fondate motivazioni, cambiare le destinazioni di utilizzazione, secondo i disposti e le procedure contenute nella L. n° 1/78 *e successive modifiche ed integrazioni.*[3]

5. Il dimensionamento degli edifici da realizzarsi verrà di volta in volta fissato sulle basi delle specifiche esigenze e per una loro migliore funzionalità e dell'ottimale inserimento nell'ambiente, pursempre nel rispetto delle disposizioni di legge attinenti alle specifiche destinazioni.

6. Qualora edifici di interesse storico o ambientale, ossia ricompresi fra i "Beni Architettonici", come individuati nelle Tavole 13.3.b e 13.3.c, vengano utilizzati come contenitori per opere di urbanizzazione secondaria, l'intervento ammissibile sarà quello consentito dalla competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

7. Le aree libere non utilizzate dai fabbricati devono essere sistemate a

parco o a giardino.

8. La realizzazione degli edifici e delle attrezzature di cui al presente articolo, spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione.
Sono ammessi interventi di[11] Enti istituzionalmente competenti, Enti privati*, o privati e loro associazioni, a condizione che sia adeguatamente garantito, mediante convenzionamento, il perseguimento delle finalità proprie della zona; è ammessa inoltre la realizzazione degli impianti da parte dei proprietari dell'area con i criteri di cui al presente punto*[11].

- ART. 50 bis - ADEGUAMENTI DELLA RETE IDRAULICA DI SCOLO

1. Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte ai mutati usi del suolo, sono considerati oneri ed opere di urbanizzazione primaria e saranno eseguiti sotto il controllo del competente Consorzio di Bonifica.

2. "Le nuove urbanizzazioni dovranno essere attuate tenendo ben presente la necessità vincolante, sotto l'aspetto idraulico, di non creare aumenti dei coefficienti di deflusso e dei coefficienti udometrici che siano incompatibili con la capacità scolante della rete di bonifica. Pertanto l'assetto idralulico dei piani di lottizzazione dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a diminuirei coefficienti di deflusso (pavimentazioni esterne permeabili, pozzi a fondo perdente, tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante, ecc.) nonchè a riportare a valori compatibili il coefficiente udometrico dell'area attraverso appositi bacini di espansione per lo stoccaggio e lo scarico controllato delle piogge più intense, utilizzando ad esempio le aree destinate a verde. Tali studi dovrannno essere concordati e approvati dal Consorzio di Bonifica e/o dall'Ufficio del Genio Civile competente".

3. *Per le zone di espansione residenziali (B2 e B3 di completamento), zone di riordino urbano (B4) e le nuove zone per attività produttive (D2), situate in aree considerate a rischio idraulico, si prescrivono le seguenti norme tipologiche e strutturali di carattere generale:*[3]
- limitare la realizzazione di locali posti al di sotto del piano campagna, anche se solo parzialmente (interrati, taverne, cantine, ecc.);[3]
- vietare il tombinamento di fossi e scoline esistenti, a meno di ricostruirli, nell'ambito di un piano idraulico funzionale allo smaltimento delle acque piovane, con lo stesso volume di invaso e la stessa capacità di deflusso;[3]
- vietare o limitare l'uso delle pavimentazioni impermeabili, favorendo l'uso di pavimentazioni drenanti che favoriscano la filtrazione delle acque piovane;[3]
- venga richiesto, per le singole opere presenti nel PdL, parere da parte

del Consorzio di Bonifica, ai sensi del R.D.L. 8 maggio 1904, n. 368.[3]

- ART. 50 ter - VIABILITA'

1. Le aree destinate alla viabilità presentano il sistema di riferimento alla mobilità che si suddivide in:
- strade provinciali *(F)* [3];
- strade comunali *(F)*[3];
- percorsi ciclo pedonali;

Secondo le descrizioni riportate all'art. 2 del nuovo codice della strada.

2. La viabilità rappresentata nelle tavole di P.R.G.C. ha valore indicativo fino all'approvazione del progetto esecutivo delle nuove opere.

3. La viabilità di progetto è specificamente indicata con apposita grafia nelle tavole di P.R.G.C.

4. La nuova viabilità di progetto e in ampliamento di quella esistente deve avere le dimensioni minime di mt. 9.50 dei quali mt. 6.50 di carreggiata e mt. 3.00 per i marciapiedi che non potranno avere larghezza inferiore a mt. 1.50 e che potranno essere realizzati anche su unico lato della strada.

5. La nuova viabilità di progetto a fondo cieco dovrà essere dotata di una piazzola per l'agile manovra degli automezzi nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a mt. 12.00.

6. Altre eventuali indicazioni risultano graficizzate negli elaborati di Piano.

7. La sezione dei percorsi ciclopedonali, indicati nella cartografia di P.R.G.C., deve avere le seguenti dimensioni minime:
- pista ciclabile manodirezionale mt. 1.50;
- pista ciclabile bidirezionale mt. 2.50;
- pista ciclabile monodirezionale e marciapiede laterale mt. 3.00;
- pista ciclabile bidirezionale e marciapiede laterale mt. 4.00.

8. All'interno delle aree a destinazione prevalentemente residenziale, le piste ciclopedonali non dovranno risultare comunque inferiori a mt. 1.80 di larghezza.

9. Il piano individua i percorsi ciclopedonali che possono interessare viabilità esistente e aree in proprietà.

10. Il limite del percorso ciclopedonale, all'interno delle aree residenziali, non rappresenta nuovo termine di proprietà e pertanto non influisce sulla definizione della distanza dai confini nè incide sulla dimensione fondiaria del lotto.

TITOLO VI°

ZONE A VINCOLO SPECIALE

(ART. 51 - ART. 54bis)

TITOLO VI° - ZONE A VINCOLO SPECIALE

- ART. 51 - LIMITI DI RISPETTO

1. I limiti di rispetto riportati nelle Tavole Grafiche del P.R.G., negli ambiti delle zone insediate, appartengono alla seguente classificazione:

1) - RISPETTO CIMITERIALE: - ml. 50.00;
2) - RISPETTO FERROVIARIO: - ml. 30.00 *(vedi D.P.R. 753/80);*[3]
3) - RISPETTO STRADALE:
- via Circonvallazione: *ml. 7.50*[3];
- via Monte Grappa e viaDe Gasperi: ml. 7.50;
- via Roma, dall'intersezione con via Circonvallazione fino a via Villatega: ml 7.50

4) - RISPETTO FLUVIALE:
- F. Musoncello: *ml. 10,00*[3];
- F. Rio Storto: *ml. 30.00*[3].

5) - *RISPETTO ELETTRODOTTI: i limiti e le distanze devono rispettare la vigente legislazione in materia*.[3]

2. Fuori dalle zone insediate, ossia all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili, e già dotate delle opere di urbanizzazione, si applicano i disposti dell'art. 27 L.R. n°61/85.

3. Per gli edifici ricadenti in tutto o in parte, nelle fasce territoriali determinate dai limiti di rispetto cimiteriale e ferroviario è consentito:

a) - per i rispetti cimiteriale e ferroviario:
la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro;

b) - nelle fasce delimitate da rispetto stradale e fluviale:
quanto indicato al precedente punto, nonché l'ampliamento , purché non comporti avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o fluviale.

4. Non è consentita l'edificazione di nuovi edifici.

5. Distanza minima dei fabbricati dal ciglio dei corsi d'acque e dal piede degli argini: m. 10.00; distanze inferiori possono essere ammesse solo dopo aver ottenuto la necessaria concessione idraulica dagli enti competenti e la distanza minima da mantenere in tutti i casiè di m. 4.00.
Anche lungo i canali consorziali secondari e lungo le canalette irrigue deve essere lasciata una fascia operativa di m. 4.00 al fine di permettere le manutenzioni ordinarie e straordinarie eseguite dagli enti competenti.

6. I fabbricati, le recinzioni, lo smuovimento del terreno, le siepi e le alberature insistenti lungo tali corsi d'acqua sono soggetti alle restrizioni previste dal R.D. 8 maggio 1904 n°368.

- ART. 52 - CORSI D'ACQUA

1. Tali zone sono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale e la loro utilizzazione non deve contrastare con le caratteristiche dell'ambiente medesimo.

2. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, degli specchi e dei corsi d'acqua e della vegetazione: gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli finalizzati a realizzare questa tutela.

3. E' vietata qualunque manomissione dei corsi d'acqua esistenti che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi sono compiuti dagli Enti pubblici competenti o dai privati sulla base di una specifica concessione.

4. Si fa - inoltre - divieto di operare movimenti di terra o l'apertura di percorsi idrici privati, o di realizzare ogni trasformazione del territorio che comprometta il mantenimento o l'evoluzione degli equilibri in atto, in tutti i loro aspetti; eventuali interventi sono compiuti sulla base di una specifica autorizzazione.

- ART. 53 - VERDE PRIVATO

1. Sono zone assoggettate a vincolo ambientale, ove il P.R.G. intende conservare o incrementare il patrimonio arboreo esistente.

2. E' obbligatoria la manutenzione delle alberature esistenti, purché non infestanti. In caso di necessario o naturale abbattimento, si dovrà provvedere alla rimessa in pristino delle essenze in pari numero.

3.[8] Per tutti i volumi esistenti, ma non compresi fra i Beni Culturali e come tali individuati nelle grafie di Piano, si applicano le seguenti disposizioni :[8]
***3.161.** Interventi ammessi : art. 31 lettere a), b), e c) della legge 457/78 ;[8]*
***3.162.** I volumi demoliti e ricostruiti devono essere di norma accorpati;[8]*
***3.163.** E' assentito il frazionamento fino a due unità immobiliari ;[8]*
***3.164.** L'ampliamento e/o la sopraelevazione è ammessa[8], per i soli volumi esistenti aventi destinazione residenziale,[16] nella misura max di 240 mc.[8] nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.36, commi 4, 5, 6, 7 e 8[16] ;*

3.165. *I parcheggi devono essere previsti nella misura stabilita dal punto 2 dell'art. 44*[8]*;*
3.166. *In caso di abbattimento di alberature perché ritenute ammalorate o conseguente ad interventi edificatori, deve essere garantita la piantumazione di essenze arboree autoctone o della stessa specie almeno di pari numero*[8]*;*
3.167. *L'istanza, qualora si verifichi la fattispecie di cui al precedente comma, deve contenere una ulteriore relazione tecnico*[8]*-agronomica e fotografica*[16] *dell'area oggetto di intervento,*[8] *a firma di tecnico abilitato,*[16] *elencando il numero delle piante e le specie presenti e quelle oggetto di sostituzione.*[8]
3.8.[16] *E' ammesso il cambio d'uso con le destinazioni compatibili previste dall'art. 32, comma 2, che precede.*[16]

- ART. 54 - BENI CULTURALI

1. I Beni Culturali, ricompresi nei limiti delle Aree Insediate, ma esterni ai perimetri dei Centri Storici, come individuati con apposita grafia negli Elaborati di Piano, sono elencati come segue:

- n° 1 - PONTE SUL MUSONE - SALZANO;
- n° 2 - CHIESA DELLA ROATA - SALZANO;
- n° 3 - MULINO TREVISAN;
- n° 4 - PONTE SUL MARZENEGO - ROBEGANO.

2. Per tali manufatti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria conservativa ed il restauro, secondo i disposti della competente Soprintendenza.

3. Tutte le aree esterne agricole sono disciplinate dai disposti della L.R. n° 24/85 per le sottozone E2.

4. Per la tutela del patrimonio architettonico rurale di pregio vengono individuati nelle grafie di piano gli edifici meritevoli di salvaguardia. Ad essi si applicano i gradi di protezione, come definiti e approvati nella variante di adeguamento alla L.R. n°80/80 e all'art. 10 L.R. n° 24/85.
In particolare si prescrive:
- Villa Savornian: grado protezione 1;
- tutti gli altri edifici: grado protezione 2.

5. Per la tutela del patrimonio ambientale si prescrivono:
- per l'area individuata come "residuo boschivo" le norme di cuiall'art. 22 lettera b del P.A.L.A.V.
- per il Parco di Villa Contarini: le norme di cui all'art. 32/c del P.A.L.A.V.

6. *Fino all'approvazione della Variante di adeguamento al P.A.L.A.V.,*[3] per le cave senili individuate dal P.A.L.A.V., Cava Prai,

Cava Villetta, Cava S. Elena si prescrive una fascia di rispetto inedificabile di 50 ml. dal limite delle cave.

7. Ai sensi del P.T.R.C., è reso obbligatorio il parere del Consorzio di Bonifica, trattandosi di territorio a scolo meccanico ed esondabilile (art. 10).

- ART. 54bis - CONI VISUALI SIGNIFICATIVI [8]

Prescrizioni di procedere nella progettazione, mantenendo e sviluppando percezioni visive esistenti (puntuali o aperte) di elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata, eliminando o limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni in modo da migliorare e non eliminare tali possibilità di fruizione visiva.[8]

TITOLO VII°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

(ART. 55 - ART. 58)

TITOLO VII°
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- ART. 55 - CONCESSIONI RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

1. L'entrata in vigore delle presenti norme comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati.

2. *Il Dirigente dell'Area Tecnica*[3] ha l'obbligo di notificare al titolare della concessione, la decadenza della concessione medesima.

3. Sino all'adozione delle presenti norme sono fatte salve le concessioni edilizie rilasciate.

- ART. 56 - NORME ABROGATE

1. All'entrata in vigore *della presente Variante*[3] tutte le disposizioni regolamentari contrarie od incompatibili con le norme del P.R.G. sono abrogate.

- ART. 57 - POTERI DI DEROGA

1. Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, esercita *il potere di deroga*.[3]

- ART. 58 - SANZIONI

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

TITOLO VIII°

TABELLE DEI PIANI NORMA

PIANI NORMA

TABELLE

Legenda:

- Parametri prescrittivi
- Parametri indicativi

TABELLA N° 1[1]

PIANO NORMA N° 1	Salzano

PARAMETRI INDICATIVI

1	ZONIZZAZIONE	D3/5
2	SUPERFICIE DEL PIANO NORMA - MQ	11.208

PARAMETRI PRESCRITTIVI

3	SUPERFICIE UTILIZZABILE DEL PIANO NORMA - MQ	7.000
4	VOLUMETRIA EDIFICABILE DEL PIANO NORMA - MC	30.000

TABELLA N° 2[3]

PIANO NORMA N° 2		Salzano	
1	SUPERFICIE TERRITORIALE DEL PIANO NORMA mq	65.135	

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (C2-C3)

2	ZONIZZAZIONE	C2/1	C3/1
3	SUPERFICI EDIFICABILI DEL PIANO NORMA - mq	24.700	3.920
4	SUPERFICIE TOTALE EDIFICABILE - mq	28.620	
5	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROP.DI AREE EDIFICABILI - AL NETTO DEI VOLUMIESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A. - mc	24.700	3.920
6	VOLUMETRIA TOT. RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROP. DI AREE EDIFICABILI - AL NETTO DEI VOLUMI ESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A. - mc	28.620	

AREE A STANDARDS, VIABILITA' ED EDIFICAZIONE DI E.R.P.

7	SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE DI E.R.P. - mq	8.317
8	SUPERFICIE VIARIA - mq	12.435
9	SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO - mq	8.322
10	SUPERFICIE A PARCHEGGIO - mq	7.441
11	SUPERFICIE TOTALE A STANDARDS, VIABILITA', ED EDIFICAZIONE DI E.R.P.(n° 7+8+9+10) - mq	36.515
12	VOLUMETRIA E.R.P. ASSEGNATA AI PROP. DI AREE A STANDARDS, VIABILITA', ECC - AL NETTO DEI VOLUMI ESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A. - mc	19.786
13	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROP.DI AREE A STANDARDS VIABILITA', ECC. AL NETTO DEI VOLUMI ESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A., DA REALIZZARE SULLE ZTO C - mc	6.178
14	VOLUMETRIA TOTALE DEL PIANO NORMA (n° 6+12+13) - mc	54.584

TABELLA N° 3[3]

	PIANO NORMA N° 3	Salzano
1	SUPERFICIE TERRITORIALE DEL PIANO NORMA mq	60.980

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (C2-C3)

2	ZONIZZAZIONE	C2/2	C3/4
3	SUPERFICI EDIFICABILI DEL PIANO NORMA - mq	24.700	3.280
4	SUPERFICIE TOTALE EDIFICABILE - mq	27.980	
5	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROP.DI AREE EDIFICABILI - AL NETTO DEI VOLUMIESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A. - mc	24.700	3.280
6	VOLUMETRIA TOT. RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROP. DI AREE EDIFICABILI - AL NETTO DEI VOLUMI ESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A. - mc	27.980	

AREE A STANDARDS, VIABILITA' ED EDIFICAZIONE DI E.R.P.

7	SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE DI E.R.P. - mq	7.034
8	SUPERFICIE VIARIA - mq	9.355
9	SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO - mq	9.170
10	SUPERFICIE A PARCHEGGIO - mq	7.441
11	SUPERFICIE TOTALE A STANDARDS, VIABILITA', ED EDIFICAZIONE DI E.R.P.(n° 7+8+9+10) - mq	33.000
12	VOLUMETRIA E.R.P. ASSEGNATA AI PROP. DI AREE A STANDARDS, VIABILITA', ECC - AL NETTO DEI VOLUMI ESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A. - mc	17.881
13	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROP.DI AREE A STANDARDS VIABILITA', ECC. AL NETTO DEI VOLUMI ESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A., DA REALIZZARE SULLE ZTO C - mc	5.584
14	VOLUMETRIA TOTALE DEL PIANO NORMA (n° 6+12+13) - mc	51.445

TABELLA N° 4[3]

PIANO NORMA N° 4		Salzano
1	SUPERFICIE TERRITORIALE DEL PIANO NORMA mq	13.710

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (B2)

2	ZONIZZAZIONE	B2/10
3	SUPERFICIE EDIFICABILE DEL PIANO NORMA - mq	11.458
4	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROP.DI AREE EDIFICABILI - AL NETTO DEI VOLUMIESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A. - mc	9.166

AREE A STANDARDS, VIABILITA' ED EDIFICAZIONE DI E.R.P.

5	SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE DI E.R.P. - mq	----
6	SUPERFICIE VIARIA - mq	2.252
7	SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO - mq	----
8	SUPERFICIE A PARCHEGGIO - mq	----
9	SUPERFICIE TOTALE A STANDARDS, VIABILITA', ED EDIFICAZIONE DI E.R.P.(n° 5+6+7+8) - mq	2.252
10	VOLUMETRIA E.R.P. ASSEGNATA AI PROP. DI AREE A STANDARDS, VIABILITA', ECC - AL NETTO DEI VOLUMI ESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A. - mc	----
11	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROP.DI AREE A STANDARDS VIABILITA', ECC. AL NETTO DEI VOLUMI ESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A., DA REALIZZARE SULLE ZTO B - mc	1.802
12	VOLUMETRIA TOTALE DEL PIANO NORMA (n° 4+11) - mc	10.968

TABELLA N° 5[3]

PIANO NORMA N° 5		Salzano
1	SUPERFICIE TERRITORIALE DEL PIANO NORMA mq	37.535

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (C2)

2	ZONIZZAZIONE	C2/3
3	SUPERFICIE EDIFICABILE DEL PIANO NORMA - mq	19.014
4	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROP.DI AREE EDIFICABILI - AL NETTO DEI VOLUMIESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A. - mc	19.014

AREE A STANDARDS, VIABILITA' ED EDIFICAZIONE DI E.R.P.

5	SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE DI E.R.P. - mq	3.928
6	SUPERFICIE VIARIA - mq	4.890
7	SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO - mq	9.703
8	SUPERFICIE A PARCHEGGIO - mq	----
9	SUPERFICIE TOTALE A STANDARDS, VIABILITA', ED EDIFICAZIONE DI E.R.P.(n° 5+6+7+8) - mq	18.521
10	VOLUMETRIA E.R.P. ASSEGNATA AI PROP. DI AREE A STANDARDS, VIABILITA', ECC - AL NETTO DEI VOLUMI ESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A. - mc	10.035
11	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROP.DI AREE A STANDARDS VIABILITA', ECC. AL NETTO DEI VOLUMI ESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A., DA REALIZZARE SULLE ZTO C - mc	3.134
12	VOLUMETRIA TOTALE DEL PIANO NORMA (n° 4+10+11) - mc	32.183

Il tracciato dello scolo consorziale non potrà essere modificato e lo scolo stesso dovrà rimanere a cielo aperto.[3]

TABELLA N° 6[3]

	PIANO NORMA N° 6	Salzano
1	SUPERFICIE TERRITORIALE DEL PIANO NORMA mq	35.930

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (B2)

2	ZONIZZAZIONE	B2/20
3	SUPERFICIE EDIFICABILE DEL PIANO NORMA - mq	27.007
4	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROP.DI AREE EDIFICABILI - AL NETTO DEI VOLUMIESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A. - mc	21.606
5	SUPERFICIE NON EDIFICABILE DEL PIANO NORMA (*) - mq	4.202

AREE A STANDARDS, VIABILITA' ED EDIFICAZIONE DI E.R.P.

6	SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE DI E.R.P. - mq	----
7	SUPERFICIE VIARIA - mq	----
8	SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO - mq	4.721
9	SUPERFICIE A PARCHEGGIO - mq	----
10	SUPERFICIE TOTALE A STANDARDS, VIABILITA', ED EDIFICAZIONE DI E.R.P.(n° 6+7+8+9) - mq	4.721
11	VOLUMETRIA E.R.P. ASSEGNATA AI PROP. DI AREE A STANDARDS, VIABILITA', ECC - AL NETTO DEI VOLUMI ESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A. - mc	----
12	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROP.DI AREE A STANDARDS VIABILITA', ECC. AL NETTO DEI VOLUMI ESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A., DA REALIZZARE SULLE ZTO B - mc	3.777
13	VOLUMETRIA TOTALE DEL PIANO NORMA (n° 4+12) - mc	25.383

(*) = Volume esistente all'adozione della presente Variante.

TABELLA N° 7[1]

PIANO NORMA N° 7	Robegano

PARAMETRI INDICATIVI

1	ZONIZZAZIONE	D2/1
2	SUPERFICIE DEL PIANO NORMA - MQ	154.529
3	SUPERFICIE TOTALE EDIFICABILE - MQ	117.071
4	SUPERFICIE TOTALE A STANDARDS, ECC. (n° 5+6+7) - MQ	37.458
5	SUPERFICIE VIARIA - MQ	7.868

PARAMETRI PRESCRITTIVI

6	SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO - MQ	17.730
7	SUPERFICIE A PARCHEGGIO - MQ	11.860

TABELLA N° 8[1]

PIANO NORMA N° 8	Salzano

PARAMETRI INDICATIVI

1	ZONIZZAZIONE	B3/1
2	SUPERFICIE DEL PIANO NORMA - MQ	10.921
3	SUPERFICIE EDIFICABILE DEL PIANO NORMA - MQ	10.921
4	VOLUMETRIA RESIDENZIALE (**) -MC	25.296

(**) = La volumetria reale, riferita alla Z.T.O. B3, verrà calcolata a seguito del rilievo degli edifici esistenti, aumentata del 20% come da N.T.A.

TABELLA N° 9[3]

	PIANO NORMA N° 9	Salzano
1	SUPERFICIE TERRITORIALE DEL PIANO NORMA mq	61.678

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (C2)

2	ZONIZZAZIONE	C2/4
3	SUPERFICIE EDIFICABILE DEL PIANO NORMA - mq	28.998
4	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROP.DI AREE EDIFICABILI - AL NETTO DEI VOLUMIESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A. - mc	28.998

AREE A STANDARDS, VIABILITA' ED EDIFICAZIONE DI E.R.P.

5	SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE DI E.R.P. - mq	8.014
6	SUPERFICIE VIARIA - mq	4.531
7	SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO - mq	14.484
8	SUPERFICIE A PARCHEGGIO - mq	5.651
9	SUPERFICIE TOTALE A STANDARDS, VIABILITA', ED EDIFICAZIONE DI E.R.P.(n° 5+6+7+8) - mq	32.680
10	VOLUMETRIA E.R.P. ASSEGNATA AI PROP. DI AREE A STANDARDS, VIABILITA', ECC - AL NETTO DEI VOLUMI ESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A. - mc	17.708
11	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROP.DI AREE A STANDARDS VIABILITA', ECC. AL NETTO DEI VOLUMI ESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A., DA REALIZZARE SULLE ZTO C - mc	5.530
12	VOLUMETRIA TOTALE DEL PIANO NORMA (n° 4+10+11) - mc	52.236

TABELLA N° 10[3-9]

PIANO NORMA N° 10		Salzano
1	SUPERFICIE TERRITORIALE DEL PIANO NORMA mq	53.565 [9]

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (C2-C3)

2	ZONIZZAZIONE	C2/5	C3/2	C3/3
3	SUPERFICI EDIFICABILI DEL PIANO NORMA - mq	27.059	4.313	5.167
4	SUPERFICIE TOTALE EDIFICABILE - mq	36.539		
5	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROP.DI AREE EDIFICABILI - AL NETTO DEI VOLUMIESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A. - mc	27.059	4.313	5.167
6	VOLUMETRIA TOT. RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROP. DI AREE EDIFICABILI - AL NETTO DEI VOLUMI ESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A. - mc	36.539		

AREE A STANDARDS, VIABILITA' ED EDIFICAZIONE DI E.R.P.

7	SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE DI E.R.P. - mq	4.456
8	SUPERFICIE VIARIA - mq	9.588 [9]
9	SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO - mq	2.369
10	SUPERFICIE A PARCHEGGIO - mq	613
11	SUPERFICIE TOTALE A STANDARDS, VIABILITA', ED EDIFICAZIONE DI E.R.P.(n° 7+8+9+10) - mq	17.026 [9]
12	VOLUMETRIA E.R.P. ASSEGNATA AI PROP. DI AREE A STANDARDS, VIABILITA', ECC - AL NETTO DEI VOLUMI ESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A. - mc	9.225 [9]
13	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROP.DI AREE A STANDARDS VIABILITA', ECC. AL NETTO DEI VOLUMI ESCLUSI DALL'ART. 12 N.T.A., DA REALIZZARE SULLE ZTO C - mc	2.881 [9]
14	VOLUMETRIA TOTALE DEL PIANO NORMA (n° 6+12+13) - mc	48.645 [9]

TABELLA N° 11[3-9]

PIANI NORMA N°	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**[9]	Totali[9]
VOLUMETRIA RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROPRIETARI DI AREE EDIFICABILI DEL P.N. - mc	- - - -	28.620	27.980	9.166	19.014	21.606	- - - -	- - - -	28.998	36.539	171.923
VOLUMETRIA E.R.P. ASSEGNATA AI PROPRIETARI DI AREE A STANDARDS, ECC. DEL P.N. - mc	- - - -	19.786	17.881	- - - -	10.035	- - - -	- - - -	- - - -	17.708	9.225[9]	74.635[9]
VOLUMETRIA RESIDENZIALE ASSEGNATA AI PROPRIETARI DI AREE A STANDARDS, ECC. DEL P.N. - mc	- - - -	6.178	5.584	1.802	3.134	3.777	- - - -	- - - -	5.530	2.881[9]	28.886[9]
VOLUMETRIA TOTALE DI OGNI PIANO NORMA - mc	- - - -	54.584	51.445	10.968	32.183	25.383	- - - -	- - - -	52.236	48.645[9]	275.444[9]

TABELLA N° 12[3]

ALTEZZE DEI FABBRICATI:

Si elencano le tipologie edilizie con indicate le altezze massime consentite nelle zone residenziali C2 e C3 ricomprese nei Piani Norma:

TIPOLOGIA DEI FABBRICATI	N° DEI PIANI	H. URBANISTICA	H. DEI FABBRICATI	H. MAX CONSENTITA
1	PIANO INTERRATO - (GARAGE) PIANO TERRA PIANO PRIMO	5.70 m	5.85 m	6.00 m
2	PIANO TERRA - (GARAGE) PIANO PRIMO PIANO SECONDO	5.70 m	8.50 m	9.00 m
3	PIANO INTERRATO - (GARAGE) PIANO TERRA PIANO PRIMO PIANO SECONDO	8.70 m	8.85 m	9.00 m
4	PIANO INTERRATO - (GARAGE) PIANO TERRA - (COMMERCIALE) PIANO PRIMO PIANO SECONDO	9.50 m	9.65 m	10.00 m
5	PIANO TERRA - (GARAGE) PIANO PRIMO PIANO SECONDO PIANO TERZO	8.70 m	11.50 m	11.50 m
6	PIANO INTERRATO - (GARAGE) PIANO TERRA PIANO PRIMO PIANO SECONDO PIANO TERZO	11.70 m	11.85 m	12.00 m
7	PIANO INTERRATO - (GARAGE) PIANO TERRA - (COMMERCIALE) IANO PRIMO IANO SECONDO PIANO TERZO	12.50 m	12.65 m	13.00 m

Tabella di raffronto:
(P.R.G. Vigente – Variante al P.R.G.)[3]

P.R.G. VIGENTE (1998):

RESIDENZA PRIVATAmc		*497.964 +*
RESIDENZA ZONE AGRICOLE	*mc*	*30.000 +*
TOTALE	***mc***	***527.964***

VARIANTE AL P.R.G. [3] ***(2000):***

RESIDENZA PRIVATAmc		*497.964 +*
C2 ROBEGANO (D.G.R.V. n.1772 del 19-05-1998)	*mc*	*24.550 -*
C3 ROBEGANO (D.G.R.V. n.1772 del 19-05-1998)	*mc*	*4.000 -*
AGGIORNAMENTI DELLE Z.T.O.	*mc*	*4.014 -*
TOTALE	***mc***	***465.400***
RESIDENZA ZONE AGRICOLE	*mc*	*30.000 +*
TOTALE	***mc***	***495.400***
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (Piani Norma)	*mc*	*75.000 +*
EDILIZIA RESIDENZIALE (Piani Norma)	*mc*	*29.000 +*
TOTALE	*mc*	***599.400***

Tabella di raffronto sulle Z.T.O.: [3]

Z.T.O.	P.R.G. VIGENTE (1998)		Variante al P.R.G. (2000)	Differ.
	Salzano		Salzano	
A	20.000,00		20.000,00	000
B2	77.151,74		91.468,41	+14.317
B3	34.185,52		35.127,34	+942
C1+C	101.597,60		93.949,40	-7.648
C2	168.389,45		167.559,00	-830
C3	16.680,00		16.680,00	000
	Robegano		Robegano	
A	5.000,00		5.000,00	000
B2	28.518,06		28.734,58	+217
B3	2.284,42		2.682,85	+398
C1	15.608,00		4.198,00	-11.410
totale	469.414,79		465.399,58	-4.014
C2	24.550,00		000	-24.550
C3	4.000,00		000	-4.000
totale	497.964,79		465.399,58	-32.564

TABELLA COMPARATIVA NUMERAZIONE SCHEDE L.R. 11/87

Variante P.R.G. L.R. 11/87 delib. G.R.V. n. 3893 del 25/7/95			P.R.G. zone insediate 1998 (Cocciolla-Moscardi) delib. G.R.V. 1772	P.R.G. zone agricole 1998 (Cocciolla) delib. G.R.V. 3150	Variante P.A.L.A.V. 2000 (Rallo-Giglio) delib. G.R.V. 1048	Adeguamento Cartografico Luglio 2002
n. scheda	*ditta*					
1	Ristorante "ALLE ANFORE"	non assentibile				
2	"BI-ZETA" s.r.l.	sospesa fino approvazione P.A.L.A.V.	non assentita			
3	Bottacin Annamaria	assentibile	L.11/**3**			zone insediate
4	Bottacin Luigi	assentibile	L.11/**1**			zone insediate
5	Campagnaro Luciano	assentibile		L.11/**3**		L.11/**5**
6	Carrozzeria F.lli Sottana	assentibile		L.11/**2**		L.11/**6**
7	Columbia S.p.a.	assentibile previa verifica	non assentita			
8	C.T.N. s.r.l. "IST. PALATINI"	non assentibile				
9	Trattoria "DAI BALDI"	non accoglibile				
10	Masiero Cirillo	assentibile		L.11/**4**		L.11/**10**
11	Masiero Roberto (ora immob. Villetta)	sospesa fino approvazione P.A.L.A.V.			S.P. ex 11 (scheda progetto)	non assentita
12	Nuova Fornace Cavasin	sospesa fino approvazione P.A.L.A.V.			S.N. 3 (scheda norma)	art. 46 L.R. 61/85
13	pulisecco "Daniela"	assentibile		L.11/**7**		L.11/**13**
14	Spolador Rino Vallotto Gina	assentibile previa verifica	non assentita			
15	F.lli Zanibellato S.d.F.	assentibile		L.11/**5**		L.11/**15**
16	Cagnin EDIL3	assentibile		L.11/**1**		L.11/**16**
17	Carlesso Romeo	accoglibile parzialmente	L.11/**2**			zone insediate

TITOLO IX°

REPERTORIO DEI LOTTI LIBERI **PI-3, 4, 5**

Tabella repertorio lotti liberi

REPERTORIO LOTTI LIBERI						
N. LOTTO	**ZTO**	**SUPERFICIE**	**ORIGINE**		**INDICE**	**VOLUME MASSIMO AMISSIBILE**	**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**
		mq	**EX PRG**	**PL**	**mc/mq**	**mc**	
1	B2	1.434,9	x		1,12	1.600,2	
2[2]	B2	1.287,15	x		1,04	1.344,59	
3	B2	1.468	x		0,80	1.174	
4	B2	1.935	x		0,80	1.548	
5	B2	1.014	x		0,80	811	
6	B4	1.051	x		0,80	841	
7	B2	1.871	x		0,80	1.497	
8	B2	848	x		0,80	678	
9	B2	779	x		0,80	623	
10	B3	605	x		0,80	484	
11	B3	741	x		0,80	593	
12	B2	3.246	x		0,80	2.597	
13	B2	1.726	x		0,80	1.381	
15	B2	1.708	x		0,80	1.366	
16	B2	1.608,88	x		1,06	1.703,41	
19	B1	460	x		0,80	368	
20	B4	867	x		0,80	694	
21	B3	679	x		0,80	543	
22	B3	851	x		0,80	680	
23[3]	B2	3.613	x		1,08	3.890,4	
24	B2	894	x		0,80	715	
25	B1	825	x		0,80	660	
26	B1	606	x		0,80	485	
27	B1	1.124	x		0,80	899	
30	C1	2.132	x		-	3.570	
33	B2	2.490	x		0,80	1.992	
34	B3	6.781	x		0,67	4.553	
35	D1	6.480	x				
36	B4	907	x		0,80	726	
37	B4	455	x		0,80	364	
38	B4	1.405	x		0,80	1.124	
39	B3	1.294	x		0,80	1.035	
40	B1	3.003	x		0,80	2.402	
41	B1	2.500	x		0,80	2.000	
42	B2	2.963	x		0,80	2.371	
43	D1	3.287	x				

[2] Lotto già edificato o in corso di realizzazione
[3] Lotto già edificato o in corso di realizzazione

REPERTORIO LOTTI LIBERI							
N. LOTTO	ZTO	SUPERFICIE	ORIGINE		INDICE	VOLUME MASSIMO AMISSIBILE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
		mq	EX PRG	PI	mc/mq	mc	
44[4]	C1	1.155	x		-	2.530,5	
48	B2	1.715	x		0,80	1.372	
50[5]	B4	1.100		x	0,80	800	L'attuazione dell'intervento dovrà prevedere la definizione della servitù di passaggio per accesso al lotto e la definizione della rete di sottoservizi
51	B4	1.392		x	0,80	1.113	L'attuazione dell'intervento dovrà prevedere la definizione della servitù di passaggio per accesso al lotto e la definizione della rete di sottoservizi
52	D1	3.010		x			
54	B2	2.798	x		0,80	2.238	
55	B2	807	x		0,80	646	
56	C2	1.500		x	0,70	1.000	L'attuazione dell'intervento dovrà prevedere la definizione della servitù di passaggio per accesso al lotto e la definizione della rete di sottoservizi
57	C2	1.500		x	0,70	1.000	
58	C2	1.500		x	0,70	1.000	L'attuazione dell'intervento dovrà prevedere il mantenimento della siepe lungo il bordo est in quanto disciplinata come invariante nell'elaborato Tav.2 "Invarianti" del PAT
59	A	4.290		x	-	1.500	
60	A	920		x	0,80	736	
61[6]	C1	781		x	-	1.300	- Tale lotto viene individuato a fronte della riduzione della fascia di rispetto dell'elettrodotto, determinata dall'ente gestore con comunicazione del 31/05/2011 prot. 2162 e successivamente confermata con ulteriori comunicazioni, così come indicata nel PAT e recepita dal PI. - La volumetria definita per il lotto proviene dalla ridefinizione dei lotti n. 30 e 44. - L'attuazione dell'intervento è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato che comprende anche il lotto 62 e le opere di urbanizzazione primaria. Tale titolo edificatorio è soggetto prima del rilascio alla verifica/misurazione del campo di induzione elettromagnetica al fine della determinazione della relativa fascia di rispetto, il tutto da sostenersi a carico del soggetto attuatore.
62[7]	C1	1.472		x	-	2.270	- Tale lotto viene individuato a fronte della riduzione della fascia di rispetto dell'elettrodotto, determinata dall'ente gestore con comunicazione del 31/05/2011 prot. 2162 e successivamente confermata con ulteriori comunicazioni, così come indicata nel PAT e recepita dal PI. - La volumetria definita per il lotto proviene dalla ridefinizione dei lotti n. 30 e 44.

[4] Lotto già edificato o in corso di realizzazione – D.G.C. n. 163 del 14/12/2021 "Presa d'atto di ridefinizione volumetrie lotti n. 2, 8-9, 21 e 23-24 P.DI.L. "Roata".
[5] Lotto già edificato o in corso di realizzazione.
[6] D.G.C. n. 163 del 14/12/2021 "Presa d'atto di ridefinizione volumetrie lotti n. 2, 8-9, 21 e 23-24 P.DI.L. "Roata".
[7] D.G.C. n. 163 del 14/12/2021 "Presa d'atto di ridefinizione volumetrie lotti n. 2, 8-9, 21 e 23-24 P.DI.L. "Roata".

REPERTORIO LOTTI LIBERI							
N. LOTTO	**ZTO**	**SUPERFICIE**	**ORIGINE**		**INDICE**	**VOLUME MASSIMO AMISSIBILE**	**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**
		mq	**EX PRG**	**PI**	**mc/mq**	**mc**	
							- L'attuazione dell'intervento è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato che comprende anche il lotto 61 e le opere di urbanizzazione primaria. Tale titolo edificatorio è soggetto prima del rilascio alla verifica/misurazione del campo di induzione elettromagnetica al fine della determinazione della relativa fascia di rispetto, il tutto da sostenersi a carico del soggetto attuatore.
63	B2	492	x		0,80	392	

TITOLO X°

DISCIPLINA DEL CENTRO STORICO DI SALZANO PI-4

PARTE 1 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

- ART. 1 - ZONA A - CENTRO STORICO DI SALZANO CAPOLUOGO

1. *Centro Storico*. Il Centro Storico del capoluogo di Salzano costituisce l'ambito territoriale della Zona A ed è individuato ai sensi della vigente disciplina urbanistica nazionale e regionale.

2. Valenza ambientale, tutela e salvaguardia. Il PI riconosce il nucleo originario del capoluogo come Centro Storico conforme ai criteri fissati dalla Regione per la delimitazione e tutela degli insediamenti, urbani o assimilabili, di origine anteriore al periodo della Rivoluzione Industriale, significativamente dislocati e sviluppati nell'ambito del territorio, che ancora mantengono evidenti o riconoscibili caratteri dell'identità storico culturale della comunità insediata sotto il profilo morfologico, tipologico ed architettonico.

Nella loro configurazione d'insieme, essi vengono riconosciuti, ai fini urbanistici, come documenti materiali, originali e non ripetibili, a rischio di degrado o cancellazione, dei caratteri elaborati dalla civiltà locale, come forme consolidate di organizzazione dell'ambiente fisico, conservate e sviluppate attraverso coerenti evoluzioni e sedimentazioni.

In quanto tale il Centro Storico di Salzano capoluogo così come ricompreso nella Zona A dalla presente Variante è assoggettato, ai fini degli interventi edilizi ed urbanistici, a disciplina di tutela e salvaguardia ambientale, obbligatoria per la regolare attuazione di interventi di recupero, riqualificazione, rivitalizzazione e valorizzazione, sia a livello edilizio che urbanistico-ambientale.

Di conseguenza gli interventi edilizi o urbanistici ricadenti in Zona A sono soggetti al parere degli organi preposti, sovraordinati o comunali, competenti in materia di tutela culturale, paesaggistica ed ambientale, nelle forme previste dalla vigente normativa.

3. Obiettivi per la Zona A- Salzano capoluogo. La definizione e delimitazione della Zona A ha la funzione di assicurare e promuovere:

a) la tutela - intesa come conoscenza, salvaguardia e conservazione attiva - degli insediamenti storici nella loro completa consistenza edilizia e complessa articolazione morfologica, per quanto concerne i caratteri ambientali: costruttivi, funzionali e percettivi, propri delle singole parti e d'insieme;

b) la manutenzione; il recupero edilizio, urbanistico, ambientale ed infrastrutturale; la riqualificazione fisica e funzionale degli aggregati edilizi esistenti e delle sequenze di spazi, edifici e manufatti interposti e circostanti, compresi quelli che, pur non avendo intrinseche caratteristiche di storicità o di rilevanza culturale, possono comunque concorrere utilmente a mantenere i caratteri propri del contesto e contribuire a realizzare la disciplina propria della Zona A;

c) la rivitalizzazione dell'insediamento di origine storica, intesa come moderna fruizione individuale e collettiva, pubblica e privata dei complessi di spazi ed organismi edilizi che vi rientrano, da attuarsi

esclusivamente secondo modalità di intervento e d'uso compatibili con i principi di tutela e di conservazione ambientale del contesto di origine storica, attuati nella loro interpretazione più appropriata a conseguire le finalità della presente Variante;

d) il realizzarsi di condizioni idonee di permanenza o di reinserimento delle forme residenziali tradizionali e delle attività economiche e culturali tipiche dei nuclei storici, ovvero di forme abitative ed attività nuove, che si adattino alle strutture edilizie ed urbane tradizionali, senza stravolgerne i caratteri significativi quanto ad assetto morfologico, tipologico o percettivo.

- ART. 2 - DESTINAZIONI D'USO

1. Nella Zona A, compatibilmente con quanto previsto dalle presenti N.T.A.-C.S.C. e con le vigenti norme in materia urbanistica, di edificazione, di igiene edilizia e del territorio, sono ammesse, le destinazioni d'uso come definite ed articolate ai punti seguenti.

A Residenza.

E' ammessa correntemente la residenza in tutte le sue articolazioni, ed in particolare:

A.1- *residenza urbana* in edifici di civile abitazione e relativi annessi.

Sono inoltre ammesse, sotto le condizioni di compatibilità di seguito specificate, forme tipiche dei centri storici di residenza connessa ad attività economiche quali:

A.2- *residenza connessa al secondario* (artigianato di servizio, artigianato produttivo), favorendo la conservazione delle forme tipiche insediative delle minute attività artigianali, inserite appropriatamente nel tessuto edilizio tradizionale;

A.3- *residenza connessa al terziario* (commercio al minuto e all'ingrosso, professioni, servizi e/o assimilabili), con conservazione ed eventuale estensione delle forme tipiche insediative delle minute attività commerciali, professionali e di servizio nel tessuto edilizio tradizionale;

il tutto secondo le modalità specificate ai punti ed ai commi seguenti del presente articolo.

B - Artigianato.

Questa destinazione d'uso ammette le attività di servizio o produttive che:

a. si possano regolarmente svolgere nei locali interessati in condizioni di sufficiente disponibilità di superficie complessiva e suddivisa per funzioni quanto a: lavorazione, esposizione e magazzino;

b. possano effettuarsi, in spazi congruenti con quelli offerti dagli edifici esistenti, tipici dei centri storici (escluse però tutte le superfetazioni e/o le costruzioni precarie), senza per questo comportare improprie trasformazioni, costruttive e strutturali o distributive, degli

immobili sia esterne che interne, in relazione al contesto del tessuto storico.

Sono comunque esclusi dalla Zona A i laboratori con superficie lorda di lavorazione pari o superiore a mq. 150 e superficie lorda complessiva (lavorazione + magazzino + vendita + accessori, etc.) di superficie pari o superiore a mq. 250. Sono perciò ammesse in generale, e comunque sempre e solo nei limiti consentiti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia ed igienico sanitaria relativa ad ogni specifica categoria di produzione e/o lavorazione, destinazioni d'uso inerenti a:

B.1 artigianato di servizio per la persona o per la casa o per le aziende e professioni, eventualmente comprendente anche la vendita al minuto degli specifici prodotti connessi al settore merceologico proprio dell'attività;

B.2 artigianato produttivo di tipo manifatturiero leggero con eventuale accessoria attività di vendita al minuto o all'ingrosso dei prodotti aziendali, a condizione che la destinazione d'uso sia già in essere, o sospesa, o cessata e l'attività si possa efficacemente svolgere o riprendere o variare in conformità alle presenti Norme.

C- Commercio.

Questa destinazione d'uso ammette le attività della rete di vendita che si possano regolarmente svolgere in condizioni di:

a. sufficiente disponibilità di superficie per vendita (stabilita compatibilmente con il vigente Piano di Adeguamento della Rete di Vendita e/o della disciplina vigente per gli esercizi commerciali) per esposizione e per magazzino;

b. che possano effettuarsi in spazi edificati congruenti con quelli offerti dagli edifici esistenti, tipici dei centri storici (escluse però tutte le superfetazioni e/o le costruzioni precarie o definitive non regolari), senza per questo comportare improprie trasformazioni costruttive, strutturali o distributive degli immobili, sia interne che esterne, o delle pertinenze, in relazione al contesto del tessuto storico.

Sono comunque esclusi dalla Zona A - Salzano Capoluogo i nuovi insediamenti, trasferimenti o ampliamenti che portino supermercati alimentari e gli esercizi di qualunque Tabella Merceologica o settore merceologico ad avere superficie di vendita (calcolata secondo le modalità del Piano di Adeguamento della Rete di Vendita e/o della disciplina vigente per gli esercizi commerciali) pari o superiore a mq. 400; e/o aventi superficie lorda complessiva (vendita + magazzino ed accessori), calcolata secondo le vigenti modalità previste dalla normativa urbanistica-edilizia, pari o superiore a mq. 500.

Negli spazi pubblici in Zona A del Centro Storico di Salzano è previsto lo svolgimento del commercio ambulante, nei giorni di mercato, in occasione di fiere ed eventi pubblici.

Detta attività si esercita, esclusivamente da parte di chi è regolarmente abilitato, nei luoghi e nei tempi stabiliti dall'Amministrazione con appositi provvedimenti ai sensi della vigente normativa del settore.

In particolare, in attuazione della presente Variante saranno oggetto di un unico dispositivo coordinato tutte le determinazioni inerenti la delimitazione degli spazi, le modalità ed i tempi di assegnazione ed occupazione degli spazi pubblici, di organizzazione della circolazione autoveicolare e pedonale, la riserva degli spazi di sicurezza e di accesso a pubblici servizi ed alle pertinenze private.

Tali determinazioni terranno motivatamente conto dei caratteri culturali dei complessi avente rilevanza monumentale, storico, ambientale, evitando impropri accostamenti a sedi istituzionali, luoghi di culto, attività insediate e punteranno a creare condizioni di sinergia tra commercio locale in sede fissa e commercio ambulante.

Sono quindi ammessi in generale nella Zona A:

C.1. negozi al minuto, adibiti a tale uso solo nei modi e con i limiti previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia per ogni singola categoria merceologica e dal Piano di Adeguamento della rete di Vendita in vigore;

C.2 negozi per il commercio all'ingrosso, nei modi e con i limiti previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, per ogni singola categoria merceologica, a condizione che la destinazione d'uso sia già in essere, o sospesa, o cessata da non più di cinque anni e l'attività si possa efficacemente svolgere o riprendere con esigenze di spazio per lavorazione, stoccaggio e magazzino, congruenti con gli spazi esistenti, restando escluse però tutte le superfetazioni e/o le costruzioni precarie o definitive non regolari.

C.3 spazi appositamente delimitati e regolamentati per il commercio ambulante, nei modi e con i limiti previsti dalla vigente normativa e dagli appositi provvedimenti comunali per l'esercizio in ambito di Zona A- Capoluogo.

D - Pubblici esercizi ed alberghi.

Questa destinazione ammessa in Zona A comprende esercizi di vario tipo, anche combinati tra loro come quelli:

a. con prevalente servizio di mescita come: bar, caffè, gelaterie, osterie, degustazioni e simili;

b. con prevalente servizio di ristorazione o laboratorio per la preparazione di cibi come: ristoranti, pizzerie, trattorie, gastronomie, pasticcerie ed altre forme di ristorazione assimilabili;

c. con prevalente servizio alberghiero, come alberghi (ma anche pensioni, locande e simili) che oltre al servizio di camera, offrano anche la prima colazione e/o il pasto, esclusi però "motel" e "villaggi albergo" come definiti all'art. 6 della L.R. 27.06.1997 n. 26;

d. rientranti nella categoria delle "residenze d'epoca" ai sensi dell'art. 4 V comma e art. 7 della LR. 27.06.1997 n. 26, adibendo a tale destinazione idonei immobili classificati di interesse monumentale, culturale o ambientale con Decreto e/o dalla Variante C.S.C.

Dette attività sono ammesse a condizione che si svolgano in locali conformi alla vigente disciplina del settore alberghiero e soddisfino la

vigente disciplina urbanistico-edilizia nei modi e con i limiti previsti dalla presente e dal Regolamento Edilizio. Contestualmente occorre che essi risultino conformi al vigente Piano Comunale dei Pubblici Esercizi o equivalente disciplina comunale.

Sono parimenti ammesse in Zona A, alle stesse condizioni, attività similari quali:

- mense e circoli privati, che effettuino servizio interno di mescita o ristorazione o foresteria, riservato a particolari utenze, ma solo a condizione che essi risultino del tutto rispondenti ai requisiti stabiliti per i Pubblici Esercizi.

E - Servizi in genere e servizi assimilabili ai direzionali.

Sono compresi in questa destinazione ammessa in Zona A:

E.1- servizi pubblici in genere come ad esempio: servizi amministrativi, socio-sanitari, farmaceutici, postali, telefonici, esattoriali e di tesoreria, di erogazione acqua, gas ed elettricità, dell'istruzione e cultura, etc.;

E.2 servizi di pubblico interesse in genere come ad esempio: servizi religiosi, ricreativi, dell'istruzione privata, dello sport e dell'esercizio fisico, etc.

E.3 servizi privati alle persone, alle famiglie ed alle aziende, come ad esempio: ambulatori medici; studi professionali, uffici di rappresentanza, centri di formazione e addestramento, autoscuole, associazioni, sindacati, patronati ed associazioni di categoria, etc.

E.4 servizi privati assimilabili ai direzionali: come ad esempio: istituti di credito; assicurazioni; società di intermediazione mobiliare ed immobiliare; agenzie viaggi e di pubblicità, società finanziarie; sedi di società o aziende fisicamente distaccate dai luoghi di produzione o vendita; attività di consulenza organizzativa o tecnica per le aziende; filiali e concessionarie di aziende industriali e/o commerciali.

- **ART. 3 - ANNESSI RUSTICI SUPERSTITI NEL CENTRO STORICO**

1. Per gli annessi rustici superstiti ricadenti in Zona A, o loro parti, che risultino dismessi e/o non più funzionali alla conduzione del fondo, é ammesso il cambio di destinazione d'uso da agricola ad altra compatibile, secondo la vigente disciplina per il centro storico. Per quelli ancora in uso da parte di aziende agricole attive, le destinazioni d'uso ammesse devono essere compatibili con il contesto residenziale e terziario del centro urbano del capoluogo e comunque conformi all'art. 8 delle presenti Norme.

2. Non è ammessa la realizzazione di annessi rustici in Zona A del Capoluogo, né la destinazione ad annesso rustico di unità edilizie esistenti.

- ART. 4 - DESTINAZIONI ED ATTIVITÀ VIETATE

1. Nella Zona A del Centro Storico di Salzano sono vietate, in quanto incompatibili con il contesto, le destinazioni d'uso connesse alle attività o agli usi elencati ai punti seguenti.

a. Attività produttive, di qualunque settore, autonome o connesse alla residenza, che non possano rispettare requisiti specificati dal precedente art.3 e dal presente art. 4 e/o che per altri aspetti risultino non conformi ai disposti della vigente disciplina urbanistico-edilizia o alla tutela dei beni culturali.

b. Stalle, scuderie o altre forme di allevamento promiscuo (per es. di suini o pollame, conigli o simili anche ad esclusivo uso familiare).

c. Macelli e luoghi per la macellazione.

d. Depositi di rottami, materiali di recupero, e simili.

e. Rimesse o posteggi per mezzi di dimensioni e massa superiori alle caratteristiche ammissibili per la viabilità di accesso (dal limite segnaletico del centro urbano), pubblica e privata e/o non compatibili con la conservazione degli edifici storici o del contesto edilizio di interesse culturale, paesaggistico ed ambientale.

f. Stazioni di servizio, depositi di carburanti e combustibili, di gas in bombole, centri di distillazione, etc.

g. L'installazione o l'uso di macchinari, fissi o mobili, comunque azionati, suscettibili di emanare rumori ed emissioni moleste o di provocare vibrazioni, radiazioni, campi magnetici, o altri disturbi incompatibili con il contesto edilizio dei Centri storici, sulla base del Regolamento Edilizio e relativi allegati o delle norme igienico sanitarie vigenti.

2. Il Comune, sentita sempre l'Autorità competente in materia igienico-sanitaria per l'edilizia ed il territorio, nell'ambito dei predetti adempimenti, stabilirà di propria iniziativa, ovvero su richiesta dei cittadini, la eventuale incompatibilità di attività, destinazioni o installazioni ed in quali casi la dismissione, trasformazione o il trasferimento di attività incompatibili di cui al presente comma, comporti anche la contestuale disinfestazione/bonifica degli immobili interessati, e le relative modalità attuative.

3. I locali, ovvero gli edifici, gli annessi o le pertinenze interessate da dette dismissioni, potranno eventualmente essere adibiti ad altra destinazione compatibile secondo la vigente disciplina.

4. Sono però escluse da detti benefici le costruzioni che risultino comunque in contrasto con le previsioni degli Strumenti Urbanistici in vigore o in salvaguardia.

- ART. 5 -GRADI DI PROTEZIONE

Il Piano degli Interventi, coerentemente con le norme del P.A.T., classifica gli edifici di particolare pregio ambientale/ e architettonico nei seguenti gradi di protezione definendo per ciascuno gli interventi

ammessi:

Categoria 1

Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna.

Intervento ammesso: **Restauro**.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso compatibile con la tutela dell'immobile. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Per rispettare uno stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a ml. 2,40 salvo altezze esistenti;

Categoria 2

Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dell'edificio.

Intervento ammesso: **risanamento conservativo**, con le seguenti prescrizioni:

a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)

b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)

c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;

d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.);

f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, anche con l'inserimento di eventuali lucernari, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;

h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;

j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 salvo altezze esistenti inferiori da mantenere;

k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

l) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità~~,~~ sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Categoria 3

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.

Intervento ammesso: **ripristino tipologico**, con le seguenti prescrizioni:

a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstite, evitando di integrare quello mancante;

b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;

c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;

d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;

e) conservazione degli elementi architettonici isolati;

f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;

g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;

h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;

i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;

j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;

k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;

l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40;

m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

n) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Categoria 4

Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.

Intervento ammesso: **ampliamento**, **ristrutturazione edilizia**, con le seguenti modalità:

a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;

b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo o delle superfetazioni esistenti all'interno del lotto, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;

c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.

d) La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.

e) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

f) Recupero del volume delle superfetazioni legittime

g) Fermo restando il numero di piani dell'edificio esistente, sono ammessi aumenti in altezza dell'edificio esclusivamente per l'adeguamento alle altezze utili minime di cui all'art.20 delle presenti norme.

Categoria 5

Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione. Gli interventi relativi possono prevedere:

a) la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione;

b) Nel rispetto delle distanze dai confini e della disciplina di cui al DM.1444, per interventi di demolizione e ricostruzione o accorpamento

delle superfetazioni è ammessa la modifica della sagoma o l'aumento del numero di piani fino al raggiungimento del numero ammesso per la zona di cui all'art.7 comma 2

c) la ricomposizione delle superfetazioni esistenti legittime anche accorpandole in modo organico con l'edificio principale;

d) l'ampliamento fino al raggiungimento del volume massimo consentito dalle *schede norma* per gli edifici compresi all'interno degli *Ambiti Unitari di intervento*, individuati dal PI nell'elaborato 13.3.4 Disciplina del centro storico.

L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità.

Gli interventi inerenti gli edifici e/o manufatti di cui alle categorie 1 e 2 del presente articolo intervento inerente gli edifici e/o manufatti di cui al presente articolo sono sempre soggetti ad autorizzazione preventiva da parte dell'Autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del vigente ordinamento.

ART. 6 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni.

1. Interventi edilizi ammessi:

a) interventi sugli edifici esistenti nel rispetto dei gradi di protezione di cui al precedente art. 5 assegnati ai singoli fabbricati, così come riportato nell'elaborato grafico *tav. 13.3.4 Disciplina del centro storico;*

b) interventi di recupero delle superfetazioni preesistenti, purché le stesse siano accorpate in un unico organismo edilizio e l'intervento preveda la sistemazione ed il riordino dell'intero lotto di pertinenza

c) Interventi edilizi di ampliamento e di riqualificazione del tessuto edilizio, di cui agli artt.6 e 7 della LR n.14/19 "politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 Aprile 2004, n.11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", nel rispetto degli ambiti di applicazione e della disciplina di cui alla medesima legge.

d) Interventi di nuova edificazione e ricomposizione planivolumetrica all'interno delle *aree di intervento unitario* individuate dal PI nell'elaborato *Tav.13.3.4 Disciplina del centro storico* e disciplinate dalle rispettive ***schede norma*** di cui alla parte 2 del presente titolo;

e) interventi diversi da quanto sopra potranno essere valutati soltanto nell'ambito di specifici Accordi ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004

2. altezze degli edifici

All'interno delle zone A, così come definite dal PI nell'elaborato grafico tav.13.3.4 Disciplina del centro storico, il numero di piani massimo è il seguente:

ZTO	N° PIANI MASSIMO	ZTO	N° PIANI MASSIMO
A1	3	A11	3
A2	3	A12	3
A3	3	A13	3
A4	3	A14	3
A5	3	A15	3
A6	3	A16	3
A7	3	A17	3
A8	4	A18	4
A9	4	A19	3
A10	4	A20	3
		A21	-

Modalità di realizzazione degli interventi

Al fine garantire il superamento degli elementi di incoerenza o disarmonia con il contesto del Centro Storico ed un'elevata qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, i progetti degli interventi dovranno in particolare:

a) rispettare gli allineamenti planivolumetrici obbligatori indicati dal PI nell'elaborato 13.3.4 *Disciplina del centro storico*

b) arretrare il fronte dell'edificio di almeno ml.3.00 dal bordo strada o in alternativa secondo planivolumetrico approvato dal comune nei casi sia dimostrata l'impossibilità dell'arretramento per gli edifici con affaccio su via Roma, in caso di intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione;

c) verificare e valutare accuratamente i rapporti planimetrici ed altimetrici con il contesto e nello specifico con lo spazio pubblico (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, colori…);

d) privilegiare l'allineamento dei fronti sullo spazio pubblico;

e) assumere come riferimento e reinterpretare le tipologie edilizie di valore storico e le soluzioni dell'edilizia tradizionale nella definizione di volumi e prospetti (rapporti pieni/vuoti, proporzioni e impaginato delle aperture…), evitando in ogni caso l'eccessivo ricorso ad elementi decorativi ma seguendo criteri di sobrietà formale, anche attraverso linguaggi e tecniche costruttive contemporanei;

f) prevedere elevati livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio in termini di contenimento dei consumi energetici e di assenza di barriere architettoniche.

Limitazione agli elementi edilizi particolari

a) PENSILENE E TENDE

L'installazione di pensiline leggere, di tende o cappottine per protezione solare, è ammessa solamente se organicamente connessa al riassetto o riqualificazione omogenea della facciata, nell'ambito di interventi Edilizi conformi a quanto stabilito dagli elaborati della presente Variante.

b) RICOVERI ATTREZZI

E' vietata l'installazione di ricoveri attrezzi da giardinaggio, box auto, "casette", baracche, container, tende chiuse fisse ed altri manufatti assimilabili.

c) IMPIANTI TECNOLOGICI

E' vietata l'installazione di apparecchi - lasciati a vista- per la climatizzazione o il riscaldamento degli immobili, o di parabole televisive o di altri oggetti assimilabili:

- all'esterno dei fabbricati soggetti a tutela;
- in fabbricati prospicienti edifici o spazi i di interesse culturale soggetti a tutela;
- nel caso non vi sia possibilità di diversa sistemazione, è fatto obbligo di inserire detti apparecchi organicamente nella facciata dell'edificio con opportune ed efficaci soluzioni di mascheramento e di arredo.

d) RECINZIONI

E' vietato modificare o eliminare recinzioni di origine storica, anche se pertinenti a complessi immobiliari privi in sé di interesse culturale e/o ambientale o architettonico. Recinzioni improprie rispetto alla qualità ed all'assetto degli edifici saranno da considerarsi alla stregua di superfetazioni e come tali eliminate o modificate.
È vietato in particolare erigere recinzioni dove lo spazio privato è di uso pubblico, di fatto o di diritto, alla data di adozione della presente Variante. Eventuali demarcazioni potranno essere evidenziate nella pavimentazione o nel trattamento degli spazi a verde, nel rispetto delle qualità intrinseche dei fabbricati di pertinenza e/o degli spazi pubblici adiacenti, con i quali dovranno realizzarsi idonee coerenze costruttive e percettive.
Sono ammesse le recinzioni in muratura tradizionale in mattoni a faccia vista (nuovi o di recupero e di tonalità possibilmente omogenea) o intonacata, e/o in laterizi intonacati, a tutta altezza e piena, oppure formate da una base di muratura piena e una parte superiore costituita da inferriata, di disegno semplice, modulare e regolare. Sono inoltre ammesse copertina e terminali di pilastri, in pietra naturale e/o in mattoni a faccia vista o intonacati, lavorati con disegno ce riprende le forme delle tradizionali recinzioni locali.

Sono vietate in particolare le recinzioni:

- in rete metallica, di qualunque tipo;

- quelle con muratura di calcestruzzo a vista, o in blocchi in calcestruzzo, in tufo o altri manufatti similari, o dove si presentino pensiline ed altri manufatti impropri;

- quelle con elementi acuminati, o taglienti o comunque suscettibili di provocare incidenti a danno di passanti o residenti;

- le recinzioni in legno o in lamiera o in materiale plastico o vetroresina, salvo il caso di cantieri e solo per la regolare durata dei medesimi.

e) COPERTURA

Nelle ristrutturazioni la copertura a tetto piano è consentita solo laddove esistente. In questi casi è ammessa la realizzazione di tetti verdi.

Nelle ricostruzioni, nelle sopraelevazioni e nei rifacimenti totali delle coperture non afferenti alle tipologie edilizie di valore storico o a edifici specialistici o a edifici recenti di valore:

- la pendenza massima non deve essere superiore al 35%;

- le coperture devono essere a falda singola, a capanna e a padiglione, realizzate a gronda e colmo costante;

- per gli edifici con facciata allineata allo spazio pubblico, in caso di presenza di falde di copertura, la massima pendenza della falda deve essere sempre perpendicolare allo spazio pubblico.

f) CANNE FUMARIE

È sempre vietata la costruzione di canne fumarie esterne nelle facciate prospicienti la pubblica via. Sono ammesse canne fumarie costituite da condotti in acciaio o altro materiale estraneo alla tradizione locale nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto invisibili dall'esterno.

g) APERTURE

Le aperture nelle facciate prospicienti la pubblica via dovranno essere di forma regolare, uniformi nella tipologia ed ordinate nella distribuzione ovvero posizionate nel rispetto dei principi di odine e simmetria ovvero assumendo le proporzioni utilizzate nelle architetture di carattere storico testimoniale;

Le conformazioni riconoscibili come di valore storico, e quindi da tutelare, sono quelle di forma rettangolare con prevalente sviluppo verticale e rapporto altezza/larghezza molto snello~~;~~

h) PANNELLI SOLARI TERMICI O FOTOVOLTAICI

È consentita la messa in opera di tali impianti tecnologici sulle coperture a falda e piane a condizione che gli edifici abbiano un'altezza maggiore o uguale a due piani fuori terra, o comunque superiore a 6 (sei) metri, e con le seguenti modalità:

- fatto salvo il caso di impiego di pannelli del tipo completamente incassato e non riflettente ovvero che adottino tecnologie avanzate che integrano totalmente i dispositivi con il manto di copertura (tegole fotovoltaiche e similari), sulle coperture inclinate è richiesta

l'integrazione con le falde; i pannelli devono pertanto essere collocati aderenti alla falda, a filo tetto, con la stessa pendenza delle falde, arretrati rispetto al filo di gronda di almeno 1,5 m. e in qualsiasi punto ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo; l'impianto deve avere una conformazione quadrilatera regolare e comunque congruente con la conformazione della falda;

- sulle coperture piane i pannelli devono essere arretrati rispetto al filo della facciata di almeno 1 m.; la massima inclinazione ammessa è del 15%;

- deve essere osservata una distanza minima dai confini di 1,5 m.;

- eventuali serbatoi di accumulo o altri apparati tecnici devono essere posizionati in modo da non risultare visibili dallo spazio pubblico.

3. Nuova costruzione e ampliamento

Si definisce nuova costruzione ogni intervento edilizio volto a realizzare un nuovo edificio o un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra. Rientrano in questa categoria tutti i casi previsti dall'art. 3 lettera e) del D.P.R 06.06. 2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27 12.2002 n. 301.

L'ampliamento, che consiste in un aumento del volume di un fabbricato esistente, la cui ammissibilità ed il cui limite è determinato, dalle presenti norme e dalle schede progetto di cui al presente Titolo X° parte 2 relative agli *Ambiti di intervento unitario* indicati nell'elaborato 13.3.4 "Disciplina del centro storico" è equiparato alla nuova edificazione.

Rientrano in questo tipo di intervento le opere costituenti pertinenze accessorie agli edifici ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto radicato al suolo non classificabile come un'opera mobile o provvisoria.

Sono opere mobili o provvisorie solo quelle che non restano nella stessa posizione per più di 90 giorni, pur senza essere radicate al suolo da opere di fondazione. Decorso il tempo di provvisorietà, sul terreno interessato non dovrà esservi alcun manufatto per almeno un anno.

Le Schede Norma di cui successiva Parte 2 stabiliscono l'assetto planivolumetrico degli *ambiti di intervento unitario* e determinano l'articolazione fisica del nuovo assetto edilizio e delle pertinenze tenuto conto delle ragioni di pubblica utilità che presiedono alla disciplina urbanistica dell'insediamento.

Tali Schede sono prescrittive esclusivamente se, per gli ambiti unitari di intervento, individuati nella cartografia del PI, si intenda procedere all'attuazione dell'intervento con le quantità e modalità previste dalla scheda stessa e previa predisposizione di un PUA. In alternativa è sempre possibile l'attuazione diretta degli interventi ammessi dai gradi di protezione assegnati ai singoli edifici.

Gli interventi previsti e specificati graficamente sono finalizzati alla ricomposizione razionale dell'edificato e degli spazi pubblici e privati

di contesto.

Detta ricomposizione riguarda la dislocazione in forma particolareggiata dei volumi nuovi ammessi nei limiti del dimensionamento per la Zona A, come approvato nel contesto del PRG Vigente.

Essa si esprime attraverso la definizione (minima e massima se del caso) di superfici coperte e volumi, degli allineamenti e dei significativi limiti all'edificazione, delle parti che si considerano di nuova costruzione, rappresentate graficamente in modo distinto da altri interventi correlati.

Le ricomposizioni in previsione devono assimilarsi, in un unico disegno coordinato, alle parti esistenti di origine storica in modo di assicurare un inserimento armonico dei singoli interventi nel contesto insediativo oggetto complessivamente di tutela culturale ed ambientale.

4. Demolizione.

La demolizione è intervento volto a rimuovere in tutto o in parte significativa un manufatto esistente.

L'intervento può rientrare nell'ambito della ristrutturazione globale se è finalizzata alla immediata ricostruzione del fabbricato sullo stesso sedime, nell'ambito contestuale di un unico intervento.

La demolizione di un fabbricato o di un corpo di fabbrica, o di parti di essi in misura prevalente sulla residua parte, non è compatibile con contestuali interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, con il restauro e il risanamento conservativo, con la ristrutturazione parziale, salvo il caso di superfetazioni o di corpi dichiarati in contrasto con l'ambiente dagli Strumenti Urbanistici in vigore o riconosciuti dall'Autorità competente per la tutela culturale paesaggistico ambientale.

La ricostruzione in sedime diverso dal preesistente di un edificio demolito equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione.

La demolizione senza ricostruzione di fabbricati o manufatti in Zona A è prevista e/o prescritta se si tratti di costruzioni classificate dal PI o dagli Strumenti Attuativi subordinati come superfetazioni o costruzioni precarie, e/o in contrasto con l'ambiente.

Tale tipo di intervento può attuarsi, con le precauzioni adeguate al contesto che verranno esplicitamente previste dal progetto di demolizione e relativo contestuale piano di sicurezza e/o prescritte dal Comune in osservanza delle norme di sicurezza, previo regolare espletamento delle pratiche edilizie contemplate dalla vigente disciplina.

Il cedimento irreversibile o il crollo di edifici, manufatti o loro parti, conseguente alla mancata manutenzione o alla mancata attuazione di precauzioni o provvedimenti provvisionali adeguate secondo la normale diligenza, sarà considerato dagli organi di vigilanza alla stregua di una demolizione abusiva e come tale sanzionata a termini di legge.

Per motivi di decoro, in caso di demolizione senza ricostruzione contestuale, è sempre subordinato alla immediata ricomposizione come da progetto, anche provvisoria, degli spazi e degli immobili superstiti in conformità alle previsioni urbanistiche vigenti.

5. Interventi provvisionali.

Interventi di puntellamento e/o protezione di edifici o loro parti in incipiente o avanzato degrado o in rovina, dai danni di agenti atmosferici o da asportazioni ed intrusioni o dalle sollecitazioni esterne sono ammessi, motivatamente, anche in pendenza della formazione dei Piani Attuativi o nelle more di regolare efficacia di procedimento DIA o di Permesso di Costruzione, tenuto conto delle prioritarie esigenze di pubblica incolumità, di circolazione, di tutela del patrimonio culturale ed ambientale.

Qualora la loro permanenza prevista, prevedibile o di fatto, superi i 30 giorni dall'inizio delle installazioni, che sono obbligatoriamente oggetto di comunicazione al Sindaco, gli interventi provvisionali sono assimilati ad Intervento Edilizio ed entro detto termine perentorio è prescritto l'espletamento della regolare procedura amministrativa pertinente.

- ART. 7 IMMOBILI DI COMPLETAMENTO EX ZTO-B1

1. La presente Variante C.S.C. per evitare scompensi o disomogeneità urbanistico-edilizie individua, include e riclassifica nell'ambito della Zona-A del Capoluogo, edifici e/o sporadici lotti liberi ricadenti nella previgente disciplina in zona B1.

Detti immobili, nella nuova zonizzazione, mantengono immutati i limiti edificatori previsti dalla disciplina, così come stabilita dall'art. 36 delle NTA della Variante 2002 al PRG approvate in vigore al momento dell'adozione della presente Variante C.S.C., compreso eventualmente l'ampliamento "una tantum", che risultasse non ancora utilizzato, da considerarsi come nuova edificazione.

- ART. 8 - PARCHEGGI

1. Parcheggi pubblici.

Per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo, le superfici a parcheggio pubblico minime previste sono quelle risultanti dagli elaborati di piano della presente Variante C.S.C., salvo monetizzazione per l'eventuale differenza in meno rispetto ai minimi prescritti dalla vigente normativa in materia di standards urbanistici.

2. Parcheggi pertinenziali.

I parcheggi pertinenziali relativi alle nuove edificazioni o agli interventi integrati di ristrutturazione con nuova costruzione, sono disciplinati in sede particolareggiata dai Piani Attuativi e nel rispetto e dell’art. 44 delle N.T.A. vigenti per le Zone Insediate.

- ART.9 - ZONE A VERDE PRIVATO, PARCO PRIVATO; ALBERATURE, ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE)

1. Le aree interessate da vincolo a verde privato, a salvaguardia delle integrità del patrimonio floristico o paesaggistico di parchi, giardini, boschi e colture esistenti o di previsione, ricadenti in aree appositamente contrassegnate nei grafici~~,~~ del PI sono a tutti gli effetti inedificabili, e la loro potenzialità edificatoria si intende completamente espressa negli edifici, esistenti o in previsione, ricadenti nella stessa pertinenza o lotto dell'area soggetta a vincolo.

2. L'assetto delle aree soggette a vincolo di verde privato ha interesse paesaggistico-ambientale. Pertanto, negli spazi verdi privati così destinati, esistenti e formati, è vietato eseguire movimenti terra eccedenti la normale manutenzione colturale, ovvero effettuare qualsiasi irreversibile modificazione dell'assetto del suolo e della vegetazione. Ogni intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione o di integrazione dell'impianto arboreo, arbustivo, prativo e/o floreale, sui manufatti e sulle decorazioni, è soggetto ad autorizzazione, sentiti gli organi competenti comunali e/o sovraordinati in materia di tutela paesaggistico-ambientale, monumentale, etc.

3. Il progetto per la formazione ex novo di parco o giardino o altra sistemazione costituente ristrutturazione dell'assetto paesaggistico esistente negli spazi vincolati a verde privato, deve essere presentato contestualmente al progetto dell'edificio di pertinenza, se oggetto di interventi soggetti a Dichiarazione di Inizio Attività o Permesso di Costruire, ovvero con pratica autonoma soggetta ad autorizzazione preventiva, congruente alla tipologia d'intervento prevista, con espliciti raccordi alle architetture di riferimento.

4. Ogni progetto di intervento ammesso dovrà riferirsi alle indicazioni di piano settoriale per gli spazi verdi e per le alberature e svilupparlo idoneamente in rapporto alle parti edificate ed al contesto degli spazi aperti circostanti.

In linea generale:

a) non è ammesso l'abbattimento o l'asportazione di piante di pregio, l'eliminazione di quinte vegetali utili a inquadrare o schermare edifici di pregio o a separare spazi significativi pubblici e/o privati; in caso in cui lo stato vegetazionale non consenta la regolare conservazione di insiemi di piante di pregio, è da prevedersi la reintegrazione o sostituzione, secondo i criteri dell'arte dei giardini;

b) è prescritta la messa a dimora di sole specie autoctone, con prevalenza delle caducifoglie, per le alberature di I e II grandezza secondo le correnti classificazioni forestali, salvo i casi di ripristino e completamento delle collezioni arboree comprendenti anche specie esotiche, nei parchi storici o nei giardini privati.

5. Per gli spazi a destinazione a verde, che abbiano carattere di attrezzatura di pubblico interesse, siano essi tanto pubblici che privati, la presente Variante stabilisce gli indirizzi progettuali di massima per le sistemazioni e per le attrezzature ammesse. Il progetto dei singoli

impianti e/o attrezzature dovrà essere oggetto di progettazione unitaria ed organica nella linea dello sviluppo di dette indicazioni.

6. In vicinanza di edifici o complessi aventi valore culturale, paesaggistico, ambientale, soggetti a vincolo, ai sensi del vigente ordinamento, dette installazioni nuove o trasformazioni di quelle in essere, sono subordinate al preventivo parere dell'Organo di tutela culturale monumentale o paesaggistica in tema di compatibilità e modalità di attuazione.

- ART. 10 - LIMITAZIONE AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Nell'ambito della ZTO-A del capoluogo di Salzano, in considerazione della necessità di assicurare un appropriato inserimento nel contesto urbanistico di edifici e spazi di interesse culturale ed ambientale, è vietata l'installazione di nuovi impianti tecnologici di impatto rilevante, quali elettrodotti ad alta tensione, gasdotti di media e alta pressione, antenne per telecomunicazioni o altro assimilabile tale da interferire con la percezione visiva di luoghi o dei manufatti di interesse culturale.

Tale divieto vale sia per gli Enti o società erogatori di pubblici servizi quanto per i proprietari di suoli o fabbricati che concedano a qualsiasi titolo dette installazioni. Quelle esistenti dovranno essere adeguate o eliminate secondo un Programma in attuazione della Presente variante, che il Comune stabilirà entro 12 mesi dalla data della sua approvazione.

- ART. 11 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

Gli interventi ammessi di cui al precedente art.7 comma 1 si attuano:

1. *Interventi edilizi diretti* per:

a) interventi sugli edifici esistenti nel rispetto dei gradi di protezione di cui al precedente art.5 assegnati ai singoli fabbricati, così come riportato nell'elaborato grafico *tav. 13.3.4 Disciplina del centro storico;*

b) interventi di recupero delle superfetazioni preesistenti, purché le stesse siano accorpate in un unico organismo edilizio e l'intervento preveda la sistemazione ed il riordino dell'intero lotto di pertinenza

c) Interventi edilizi di ampliamento e di riqualificazione del tessuto edilizio, di cui agli artt.6 e 7 della LR n.14/19 "politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 Aprile 2004, n.11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", nel rispetto degli ambiti di applicazione e della disciplina di cui alla medesima legge.

d) L'intervento edilizio diretto in attuazione degli interventi di cui alle precedenti lettere a, b, c è ammesso anche all'interno degli Ambiti Unitari di intervento essendo questi prescrittivi esclusivamente nel caso si intenda procedere alla realizzazione delle previsioni quantitative e planivolumetriche previste dalle schede guida di cui alla parte 2 del presente titolo.

2. *Piani attuativi* per:

a) Realizzazione delle previsioni quantitative e planivolumetriche riportate nelle schede norma di cui alla parte 2 del presente titolo relative agli ambiti di intervento unitario individuati dal PI all'elaborato 13.3.4 Disciplina del centro storico.
b) Accordi di cui all'art.6 della LR 11/2004 per comparti unitari definiti su base volontaria

3. *Permesso di costruire convenzionato* per:

a) Interventi su singole unità edilizie diversi da quanto stabiliti dalle presenti norme

- ART. 12 - SCHEDE GUIDA

1. La presente Variante parziale è corredata dalle allegate Schede guida per la redazione dei Piani Attuativi previsti per l'attuazione delle previsioni degli *Ambiti unitari di intervento*;

2. Le Schede costituiscono specificazioni normative particolareggiate di carattere quantitativo e qualitativo delle previsioni urbanisticamente più rilevanti;

3. Le schede guida sia dei piani attuativi che degli interventi puntuali, formalizzano la distanza dei fabbricati nelle stesse indicati (ex D.M. 1444/68). E' ammessa inoltre la costruzione fino a confine previo accordo tra le parti. L'accordo deve essere formalizzato con atto notarile registrato e trascritto prima del rilascio del permesso a costruire.

Le Schede fissano per ciascuna area:

a) gli schemi morfologici destinati a dare caratteri propri all'insediamento riordinato e ricomposto;

b) gli schemi aggregativi e di articolazione dei volumi edilizi, necessari a stabilire il carattere dei singoli siti;

c) i rapporti spaziali e percettivi da stabilirsi, nell'articolazione dell'insediamento, con il contesto urbanistico e paesaggistico circostante;

d) la suddivisione operativa del territorio oggetto della presente Variante in ambiti minimi soggetti a distinti Strumenti Urbanistici Attuativi;

e) le volumetrie massime ammesse per ampliamenti, nuove costruzioni, ovvero per interventi complessivi di ristrutturazione con contestuale nuova costruzione, espresse al netto dei volumi da ricavare per portici, passaggi ad uso pubblico, etc.;

h) le dimensioni per portici o passaggi ad uso pubblico da ricavare all'interno dei fabbricati esistenti e di progetto.

In sede redazione dei Piani Attuativi potranno essere consentite motivate variazioni delle dimensioni fissate nelle Schede Guida, riferite alle altezze dei fabbricati, altezze di gronda e dimensioni dei portici e/o

passaggi ad uso pubblico.

Eventuali modifiche, aggiornamenti ed integrazioni delle Schede, che il Comune intendesse motivatamente apportare ai fini della migliore e tempestiva attuazione della presente Variante, si potranno introdurre nelle Schede con le procedure di variante urbanistica ai sensi del vigente ordinamento in materia.

Restando dette modificazioni entro i limiti approvati di dimensionamento, insediabilità e tutela dei beni culturali, tale misura si attua con la procedura di variante alla strumentazione urbanistica di esclusiva competenza comunale.

Ciò si verifica anche quando, in sede di redazione, adozione o di approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, il Comune ravvisi, l'opportunità di apportare migliorie tecniche od attuative alle prescrizioni originarie (per es. adattamento del perimetro, suddivisione delle Unità Minime di Progetto e/o di Attuazione; articolazione tipologica; specificazione esecutiva per le opere di urbanizzazione, etc.).

PARTE 2 – SCHEDE NORMA

SCHEDE NORMA N.1 - 2

Denominazione Ambito	Denominazione Ambito in ex P.P. C. S.	Esistente			Stato progetto		
		fabbricati (mc)	accessori (mc)	rudere (mc)	ristrutturazione edilizia globale ampliamento fabbricato (mc)	ristrutturazione edilizia globale ampliamento accessorio (mc)	Nuovo fabbricato (mc)
Ambito 1	A/1	1.636	655		1.760		1.890
Ambito 2	A/2	3.184			1.477		

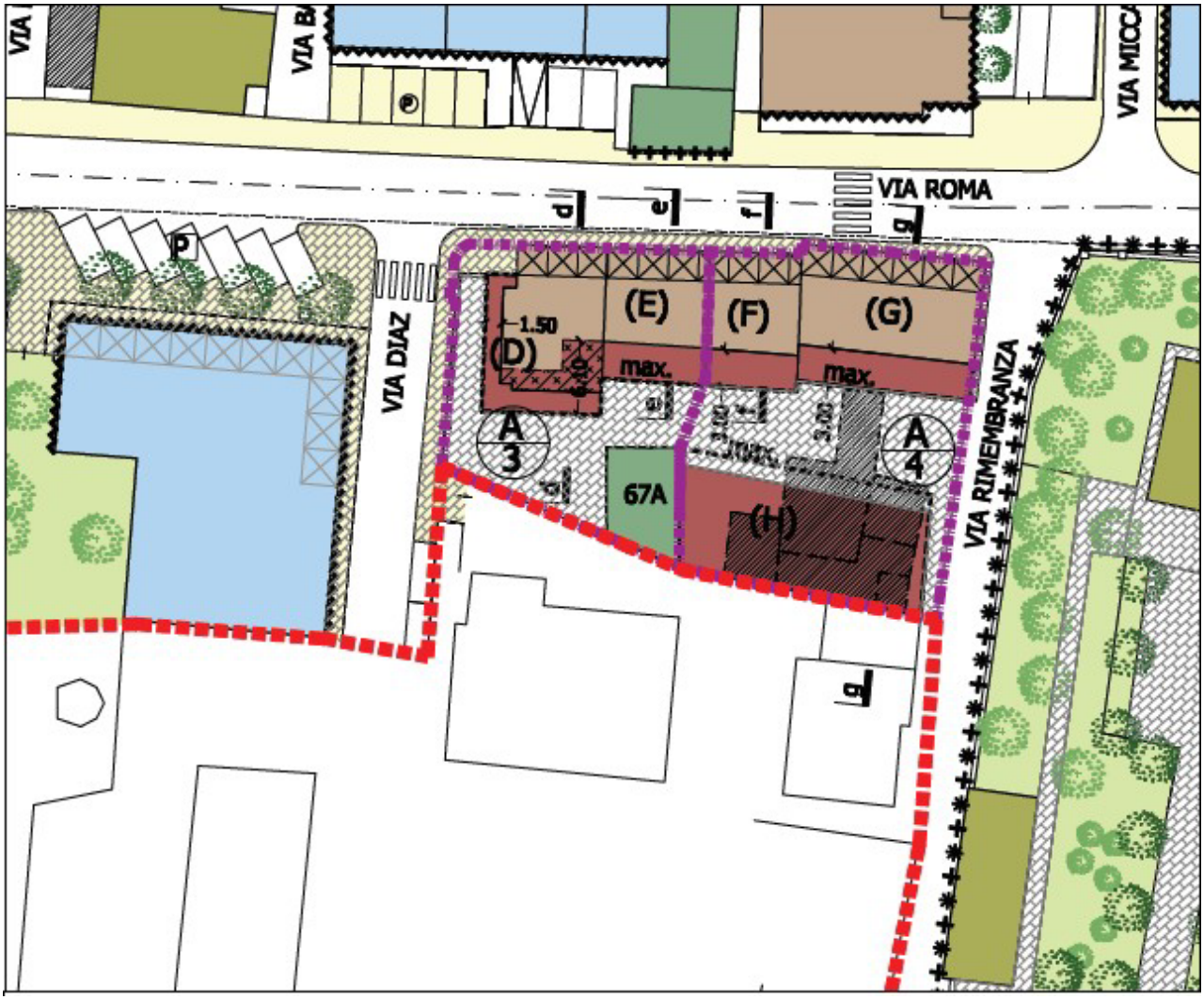
Planimetria di riferimento (ex Piano Particolareggiato del Centro Storico)



SCHEDE NORMA N. 3 - 4

Denominazione Ambito	Denominazione Ambito in ex P.P. C. S.	Esistente			Stato progetto		
		fabbricati (mc)	accessori (mc)	rudere (mc)	ristrutturazione edilizia globale ampliamento fabbricato (mc)	ristrutturazione edilizia globale ampliamento accessorio (mc)	Nuovo fabbricato (mc)
Ambito 3	A/3	851	168		1.263		
Ambito 4	A/4	957	479		1.436		1.135

Planimetria di riferimento (ex Piano Particolareggiato del Centro Storico)



SCHEDE NORMA N. 5 - 6 - 7

Denominazione Ambito	Denominazione Ambito in ex P.P. C. S.	Esistente			Stato progetto		
		fabbricati (mc)	accessori (mc)	rudere (mc)	ristrutturazione edilizia globale ampliamento fabbricato (mc)	ristrutturazione edilizia globale ampliamento accessorio (mc)	Nuovo fabbricato (mc)
Ambito 5	A/5	1.385	465		1.469	178	
Ambito 6	A/6	2.690	1.284		1.706		3.891
Ambito 7	A/7	716	309		940		

Planimetria di riferimento (ex Piano Particolareggiato del Centro Storico)



SCHEDA NORMA N. 8

Denominazione Ambito	Denominazione Ambito in ex P.P. C. S.	Esistente			Stato progetto		
		fabbricati (mc)	accessori (mc)	rudere (mc)	ristrutturazione edilizia globale ampliamento fabbricato (mc)	ristrutturazione edilizia globale ampliamento accessorio (mc)	Nuovo fabbricato (mc)
Ambito 8	A/8		111				4.840

Planimetria di riferimento (ex Piano Particolareggiato del Centro Storico)



SCHEDA NORMA N. 9

Denominazione Ambito	Denominazione Ambito in ex P.P. C. S.	Esistente			Stato progetto		
		fabbricati (mc)	accessori (mc)	rudere (mc)	ristrutturazione edilizia globale ampliamento fabbricato (mc)	ristrutturazione edilizia globale ampliamento accessorio (mc)	Nuovo fabbricato (mc)
Ambito 9	A/10	2.563	96		2.840		2.480

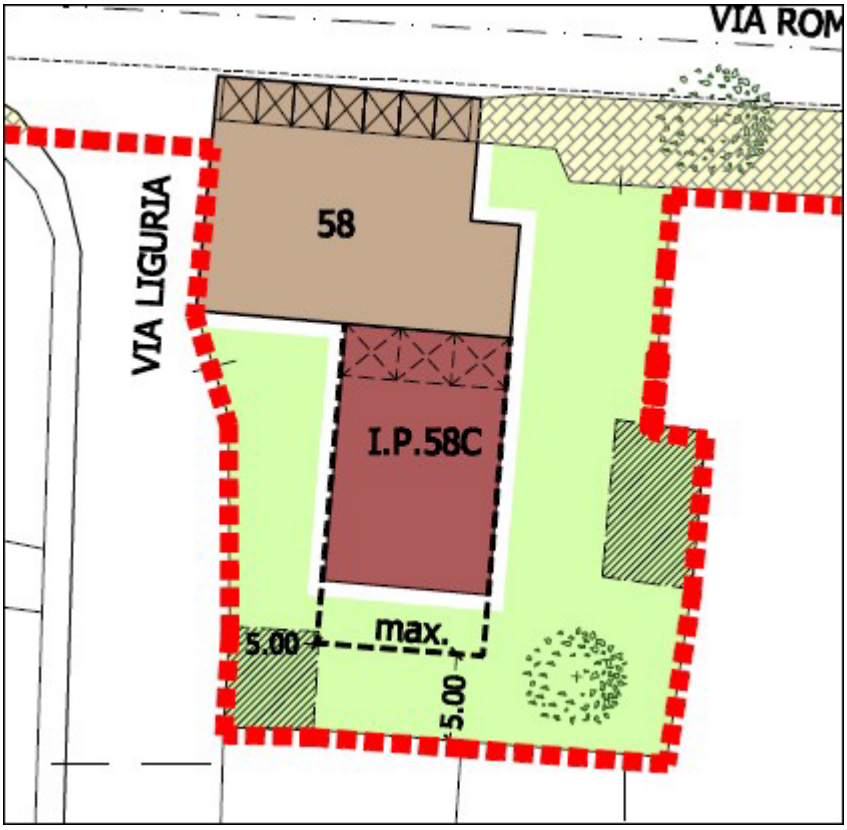
Planimetria di riferimento (ex Piano Particolareggiato del Centro Storico)



SCHEDA NORMA N. 10

Denominazione Ambito	Denominazione Ambito in ex P.P. C. S.	Esistente			Stato progetto		
		fabbricati (mc)	accessori (mc)	rudere (mc)	ristrutturazione edilizia globale ampliamento fabbricato (mc)	ristrutturazione edilizia globale ampliamento accessorio (mc)	Nuovo fabbricato (mc)
Ambito 10	**IP/58C**	1.356	373		880		

Planimetria di riferimento (ex Piano Particolareggiato del Centro Storico)



INDICE

TITOLO I° ***2***
- ART. 1 - CONTENUTI E APPLICAZIONE DEL P.R.G. 3
- ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE P.R.G. 3
- ART. 3 - FINALITA' DELLE NORME 4
- ART. 4 - ELEMENTI PRESCRITTIVI DEL P.R.G. 4

TITOLO II° ***5***
- CAPO I: TERMINI 6
- ART. 5 - SUPERFICIE TERRITORIALE 6
- ART. 6 - SUPERFICIE FONDIARIA 6
- ART. 7 - SUPERFICI A STANDARDS 6
- CAPO II: INDICI URBANISTICI 7
- ART. 8 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE 7
- ART. 9 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA 7
- ART. 10 - VOLUMETRIA PUNTUALE 7
- ART. 11 - INDICI: CAMPO DI APPLICAZIONE 7

TITOLO III° ***8***
- ART. 12 - VOLUMETRIA DEI FABBRICATI (V) 9
- ART. 13 - QUOTA DI RIFERIMENTO DEI FABBRICATI (Q.R.) 10
- ART. 14 - ALTEZZA DEI FABBRICATI (H) 11
- ART. 15 - SUPERFICIE COPERTA (SC) 11
- ART. 16 - SUPERFICIE UTILIZZABILE (SU) 11
- ART. 17 - SUPERFICIE NETTA (SN) 11
- ART. 18 - INVILUPPO 11
- ART. 18 bis - PROSPETTO DELL'EDIFICIO 11
- ART. 19 - ALTEZZA UTILE 12
- ART. 20 - ALTEZZE UTILI MINIME DEI VARI AMBIENTI 12
- ART. 21 - DISTANZA DALLA STRADA 13
- ART. 22 - ALLINEAMENTO STRADALE 14
- ART. 23 - DISTANZA DAI CONFINI, DAI FABBRICATI E DAI PERIMETRI DI ZONA 14

- ART. 24 - SOTTOTETTI 14
- ART. 25 - ELEMENTI EDILIZI PARTICOLARI 15
- ART. 25 bis 15
TITOLO IV° 17
- ART. 26 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. 18
- ART. 26 bis - ATTUAZIONE L.R. 11/87 18
- ART. 27 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI 18
- ART. 27 bis – INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI DEGRADO E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE 20
- ART. 28 - APPLICAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA 21
- ART. 28 bis - PIANI NORMA 21
- ART. 29 - APPLICAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA 23
- ART. 30 - ATTUAZIONE DIRETTA E CAMPO DI APPLICAZIONE 23
- ART. 30bis - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI 23
TITOLO V° 25
- PARTE 1° - DEFINIZIONE DELLE ZONE 26
- ART. 31 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.) 26
PARTE 2° - ZONE RESIDENZIALI 27
- ART. 32 - DESTINAZIONI COMPATIBILI 27
- ART. 33 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI 28
- ART. 34 - ZONE A: CENTRI STORICI 29
- ART. 35 - ZONE B: GENERALITA' 29
- ART. 36 - ZONE B1 30
- ART. 37 - ZONE B2 31
- ART. 38 - ZONE B3 32
- ART. 38bis - ZONE B4: ZONE DI RIORDINO URBANO 32
- ART. 39 - ZONE C: GENERALITA' 34
- ART. 40 - ZONE C1 35
- ART. 40bis - ZONE C1/11 35
- ART. 41 - ZONE C2 35
- ART. 42 - ZONE C3 36
- ART. 43 - IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE 36
- ART. 44 - PARCHEGGI E RICOVERO DEGLI AUTOMEZZI NELLE ZONE RESIDENZIALI - (A, B1, B2, B3, C1, C2, C3, B2/10, B2/20) 39
- ART. 44 bis - PARCHEGGI PER ATTIVITA' COMMERCIALI[16] 41

PARTE 3° - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE 42
- ART. 45 - CLASSIFICAZIONE 42
- ART. 46 - DESTINAZIONI COMPATIBILI 42
- ART. 47 - ZONE D1 43
- ART. 48 - ZONE D2 44
- ART. 49 - ZONE D3 45
- ART. 50 - ZONE F - (STANDARDS) 46
- ART. 50 bis - ADEGUAMENTI DELLA RETE IDRAULICA DI SCOLO 49
- ART. 50 ter - VIABILITA' 50
TITOLO VI° ***52***
- ART. 51 - LIMITI DI RISPETTO 53
- ART. 52 - CORSI D'ACQUA 54
- ART. 53 - VERDE PRIVATO 54
- ART. 54 - BENI CULTURALI 55
- ART. 54bis - CONI VISUALI SIGNIFICATIVI 56
TITOLO VII° ***57***
- ART. 55 - CONCESSIONI RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME 58
- ART. 56 - NORME ABROGATE 58
- ART. 57 - POTERI DI DEROGA 58
- ART. 58 - SANZIONI 58
TITOLO VIII° ***59***
TABELLA N° 1 61
TABELLA N° 2 62
TABELLA N° 3 63
TABELLA N° 4 64
TABELLA N° 5 65
TABELLA N° 6 66
TABELLA N° 7 67
TABELLA N° 8 68
TABELLA N° 9 69
TABELLA N° 10 70
TABELLA N° 11 71
TABELLA N° 12 72
Tabella di raffronto: 73
Tabella di raffronto sulle Z.T.O 74
Tabella comparativa numerazione schede L.r. 11/87… 75
TITOLO IX° ***76***
Repertorio dei Lotti liberi *77*
TITOLO X° ***80***
Disciplina del Centro Storico di Salzano ***81***

Indice 107
Elenco delle varianti parziali al P.R.G aggiornate al 16-03-2006… 112
Elenco delle varianti parziali al P.I. aggiornate al 06-07-2021 118

N.B.

- **I testi delle Norme Tecniche di Attuazione oggetto di variante parziale al P.R.G. sono riportati con caratteri in corsivo e un numero in apice di riferimento alla variante stessa, desumibile quest'ultimo dal seguente elenco aggiornato al 16.03.2006;**
- **I testi delle Norme Tecniche di Attuazione oggetto di variante parziale al P.I., di cui al successivo "Elenco delle varianti parziali al P.I. aggiornato a tutto Febbraio 2022" riportano un numero in apice di riferimento alla variante stessa preceduto dalla sigla PI (Es. : PI-X)**

ELENCO DELLE VARIANTI PARZIALI AL P.R.G. AGGIORNATE AL 16-03-2006

n. Rif.	ANNO	VAR. PARZ.	ART. e COMMA L.R. 61/85	OGGETTO DELLA VARIANTE	PROGETTISTA	ADOZIONE	ORGANO COMUNALE	ORGANO REGIONALE	ESECUTIVITA'
---	1996	---	Art. 42 e 49	- Variante Generale zone insediate	Arch. Moscardi Roberto Arch. Cocciolla Umberto	Del. C.C. *di adozione* n. **45** del **12.10.1996**	Del. C.C. *di controdeduzione alle osservazioni* n. **3** del **12.03.1997** Del. G.C. *di recepimento modifiche regionali* n. **156** del **11.08.1998**	Del. G.R.V. *di approvazione* n. **1772** del **19.05.1998** Art. 45 L.R. 61/85	27.06.1998 (B.U.R. n. 51 del 12.06.1998)
1	1999	---	Art. 50 commi 4 e 9	- Perequazione fondiaria; - Cambio di volume e di zona delle area edificabili "gruppi B" da inserire mediante piano di lottizzazione; - Considerare le vecchie lottizzazioni con opere già cedute e realizzate, sotto la zona "B"; - Possibilità che i locali accessori non producano volume.	Arch. Moscardi Roberto Avv. Perulli Roberto	Del. C.C. *di adozione* n. **55** del **24.09.1999**	Del. C.C. *di conferma* n. **76** del **21.12.1999** Del. C.C. *di recepimento parere Dirigente Regionale e approvazione* n. **20** del **27.04.2000** Del. C.C. *di precisazioni del. C.C. 20/00* n. **52** del **05.10.2000**	Parere del Dirigente Regionale nota prot. n. **8880/30157** del **20.03.2000**	12.06.2000

n. Rif.	ANNO	VAR. PARZ.	ART. e COMMA L.R. 61/85	OGGETTO DELLA VARIANTE	PROGETTISTA	ADOZIONE	ORGANO COMUNALE	ORGANO REGIONALE	ESECUTIVITA'
2	2000	---	Art. 50 comma 4 let. H)	- Individuazione di un'area da destinare a parcheggi in via Villetta;	Arch. Stinca Michele	Del. C.C. *di adozione* n. **60** del **05.10.2000**	Del. C.C. *di approvazione* n. **31** del **29.05.2001**	Trasmissione alla Regione nota prot. n. **14497** del **09.07.2001**	05.07.2001
3	2000	n. 1	Art. 50 commi 1-2-3	- Perequazione fondiaria; - Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.); - Zone B2 raggruppate dalla Regione; - Zone C1 (vecchie lottizzazioni); - Piani Norma di tipo Produttivo; - S.F.M.R. – Sistema Ferroviario Metropolitano di Superficie; - Impianti per la distribuzione di carburante; - Calcoli dei volumi (normativa) vani accessori; - Maggiore volumetria L.R. 21/98 comma 9, let. a)	Arch. Moscardi Roberto	Del. C.C. *di adozione* n. **69** del **24.11.2000**	Del. C.C. *di controdeduzione osservazioni* n. **14** del **28.03.2001** Del. G.C. *di recepimento modifiche regionali* n. **148** del **24.09.2002**	Del. G.R.V. *di approvazione* n. **809** del **09.04.2002** Art. 45 L.R. 61/85	21.05.2002 (B.U.R. n. 46 del 07.05.2002)
4	2001	n. 2	Art. 50 comma 9	- Integrazione e modifica N.T.A. al fine di dettare una disciplina per la nuova residenza prevista (lotti residuali inedificati);	Arch. Stinca Michele	Del. C.C. *di adozione* n. **47** del **24.07.2001**	Del. C.C. *di controdeduzione osservazioni* n. **63** del **26.10.2001** Del. C.C. *di recepimento parere Dirigente Regionale e approvazione* n. **17** del **19.02.2002**	Parere del Dirigente Regionale nota prot. n. **7484/010215** del **27.12.2001**	28.03.2002

n. Rif.	ANNO	VAR. PARZ.	ART. e COMMA L.R. 61/85	OGGETTO DELLA VARIANTE	PROGETTISTA	ADOZIONE	ORGANO COMUNALE	ORGANO REGIONALE	ESECUTIVITA'
5	2001	n. 3	Art. 50 comma 4 let. A) G) I) L)	- Individuazione di n. 3 zone da assoggettare a Piano di recupero (aree di degrado ai sensi art. 27 L. 457/78); - Correzione di errori di trasposizione cartografica; - Inserimento opere pubbliche approvate e completate o in corso di realizzazione; - Aggiornamento e integrazione N.T.A. per disciplina nuove previsioni residenziali e recepimento prescrizioni imposte dalla Regione.	Arch. Stinca Michele	Del. C.C. *di adozione* n. **48** del **24.07.2001**	Del. C.C. *di approvazione* n. **64** del **26.10.2001**	Trasmissione alla Regione nota prot. n. **2882** del **18.02.2002**	04.12.2001
6	2001	---	Art. 50 comma 4 let. L)	- Modifica e integrazione del Regolamento Edilizio per installazione delle stazioni radio base per la telefonia mobile	Arch. Stinca Michele	Del. C.C. *di adozione* n. **65** del **26.10.2001**	Del. C.C. *di approvazione* n. **5** del **01.02.2002**	Trasmissione alla Regione nota prot. n. **5022** del **19.03.2002**	13.03.2002
---	2002	---	---	- Aggiornamento e coordinamento varianti approvate a tutto il 01.10.2002	Ufficio Tecnico Edilizia ed Urbanistica	---	Del. G.C. *di recepimento a titolo ricognitivo* n. **161** del **15.10.2002**	---	---
7	2002	n. 3 *(I)*	Art. 50 comma 9	- Riesame zonizzazione di alcune aree del territorio; - Modifica parziale alle N.T.A. delle zone agricole art. 13 e 14;	Arch. Stinca Michele	Del. C.C. *di adozione* n. **21** del **26.03.2002**	Del. C.C. *di controdeduzione osservazioni* n. **79** del **29.11.2002** Del. C.C. *di recepimento parere Dirigente Regionale e approvazione* n. **18** del **31.03.2003**	Parere del Dirigente Regionale nota prot. n. **8686/47.01** del **20.02.2003**	04.05.2003

n. Rif.	ANNO	VAR. PARZ.	ART. e COMMA L.R. 61/85	OGGETTO DELLA VARIANTE	PROGETTISTA	ADOZIONE	ORGANO COMUNALE	ORGANO REGIONALE	ESECUTIVITA'
8	2002	n. 3 *(II)*	Art. 50 commi 1-2-3	- Adeguamenti, modifiche ed integrazione alle N.T.A. alla più recente legislazione in materia (artt. 12,31,33,35,36,38bis,41,42,49,53,54bis); - Previsione di nuova zonizzazione sia residenziale che commerciale - direzionale, adeguando lo standard a dette previsioni a Salzano capoluogo e a Robegano; - Pianificazione e ridisegno ambiti esterni ai centri abitati; - Previsione di nuova viabilità comunale relativa al proseguimento e congiungimento con via Villatega a partire dall'incrocio con la provinciale via Montegrappa e via Villetta	Arch. Stinca Michele	Del. C.C. *di adozione* n. **30** del **09.04.2002**	Del. C.C. *di controdeduzione osservazioni e parziale riadozione* n. **90** del **21.12.2002** Del. C.C. *di controdeduzione osservazioni* n. **31** del **29.05.2003**	Del. G.R.V. *di approvazione* n. **1653** del **26.05.2004** Art. 45 L.R. 61/85	07.07.2004 (B.U.R. n. 61 del 22.06.2004)
9	2002	n. 4 *(III)*	Art. 50 comma 4 let. A)	- Variazione di perimetro piani attuativi P.N. 10 e P.Ri.p.u.	Arch. Barbiero Nicola	Del. C.C. *di adozione* n. **91** del **21.12.2002**	Del. C.C. *di approvazione* n. **17** del **31.03.2003**	Trasmissione alla Regione nota prot. n. **7652** del **14.04.2003**	09.05.2003
10	2003	n. 5 *(IV)*	Art. 50 comma 4 let. B) I) L)	- Correzione errore cartografico in via IV Novembre a Salzano ove è stata indicata come sede stradale l'area scoperta destinata a parcheggio dei fabbricati ivi esistenti; - Modifica di orientamento planimetrico di una nuova costruzione prevista in centro storico di Robegano; - Modifica alle N.T.A. del P.R.G. per le zone agricole in ordine alla possibilità di insediare nell'ambito degli edifici ad uso agro-industriale attività di supporto commerciale.	Arch. Barbiero Nicola	Del. C.C. *di adozione* n. **19** del **31.03.2003**	Del. C.C. *di approvazione* n. **32** del **29.05.2003**	Trasmissione alla Regione nota prot. n. **12581** del **16.06.2003**	10.07.2003

n. Rif.	ANNO	VAR. PARZ.	ART. e COMMA L.R. 61/85	OGGETTO DELLA VARIANTE	PROGETTISTA	ADOZIONE	ORGANO COMUNALE	ORGANO REGIONALE	ESECUTIVITA'
11	2003	n. 6 *(V)*	Art. 50 comma 4 let. L)	- Modifica all'art.27 bis (individuazione delle zone di degrado e recupero del patrimonio edilizio esistente) delle N.T.A.; - Modifica all'art. 32 (destinazioni compatibili) delle N.T.A. del P.R.G. stabilendo le superfici minime degli alloggi di nuova edificazione nelle zone omogenee B e C; - Modifica all'art. 50 (zone F – standard) delle N.T.A. del P.R.G. che consenta, nelle zone F a standard, la realizzazione di interventi anche da parte di privati, nel rispetto delle finalità proprie della zona e previo opportuno convenzionamento.	Arch. Barbiero Nicola	Del. C.C. *di adozione* n. **52** del **28.07.2003**	Del. C.C. *di approvazione* n. **73** del **24.11.2003**	Trasmissione alla Regione nota prot. n. **25518** del **13.12.2003**	02.01.2004
12	2004	n. 7 *(VI)*	Art. 50 comma 4 let. L)	- Modifica all'art. 23 del Regolamento Edilizio (competenze della Commissione Edilizia) stabilendo che le pratiche edilizie sottoposte all'esame della Commissione Edilizia, che esprime un parere obbligatorio, vengano limitate alle seguenti tipologie: - strumenti urbanistici attuativi di iniziativa sia pubblica che privata; - opere pubbliche di competenza comunale.	Arch. Barbiero Nicola	Del. C.C. *di adozione* n. **25** del **11.03.2004**	Del. C.C. *di approvazione* n. **32** del **19.05.2004**	Trasmissione alla Regione nota prot. n. **10030** del **27.05.2004**	25.06.2004
13	2004	n. 8 *(VII)*	Art. 50 comma 4 let. B)	- Modifica cartografica "Via F.lli Bandiera" Salzano, consistente nella trasposizione tra un'area residenziale B3 e un'area a standard (parco, gioco e sport) al fine di consentire il successivo intervento edificatorio in luogo dell'esistente attività produttiva da trasferire (art. 38 N.T.A. vigenti).	Arch. Dal Corso Fidenzio	Del. C.C. *di adozione* n. **46** del **29.06.2004**	Del. C.C. *di approvazione* n. **59** del **08.09.2004**	Trasmissione alla Regione nota prot. n. **18053** del **04.10.2004**	20.10.2004

n. Rif.	ANNO	VAR. PARZ.	ART. e COMMA L.R. 61/85	OGGETTO DELLA VARIANTE	PROGETTISTA	ADOZIONE	ORGANO COMUNALE	ORGANO REGIONALE	ESECUTIVITA'
14	2004	n. 9 *(VIII)*	Art. 50 comma 4 let. L)	- Modifica all'art. 46 delle N.T.A. del vigente strumento urbanistico generale a quanto disposto dall'art. 5, comma 1 del D. Lgs. 31.03.1998, n.114 recante: "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4 della L. 15.03.1997, n. 59" che disciplina l'attività commerciale suddividendola in due categorie "Alimentare" e "non alimentare" e non secondo le varie categorie merceologiche della previgente normativa, e pertanto procedendo alla modifica dell'art. 46 delle N.T.A. stabilendo che venga consentita la realizzazione di spazi per la distribuzione commerciale solo per la categoria non alimentare.	Arch. Barbiero Nicola	Del. C.C. *di adozione* n. **67** del **29.09.2004**	Del. C.C. *di approvazione* n. **6** del **03.02.2005**	Trasmissione alla Regione nota prot. n. **2704** del **10.02.2005**	10.03.2005
15	2004	n. 10 *(IX)*	Art. 50 comma 4 let. L)	- Definizione modalità di attuazione interventi puntuali in centro storico, modifica all'art. 34 delle N.T.A.	Arch. Barbiero Nicola	Del. C.C. *di adozione* n. **83** del **22.12.2004**	Del. C.C. *di approvazione* n. **11** del **28.02.2005**	Trasmissione alla Regione nota prot. n. **5030** del **08.03.2005**	06.04.2005
16	2005	n. 11 *(X)*	Art. 50 comma 4 let. L)	- Adeguamento normativo N.T.A (art. 30, 32, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 53) attività commerciali, impianti distribuzione carburante e altro.	Dott. Urb. Bergamo Francesco	Del. C.C. *di adozione* n. **10** del **28.02.2005**	Del. C.C. *di approvazione* n. **33** del **05.05.2005**	Trasmissione alla Regione nota prot. n. **9601** del **11.05.2005**	07.06.2005
17	2005	n. 12 *(XI)*	Art. 50 comma 4 let. L)	- Modifica art. 46, "Destinazioni compatibili", comma 1, let. F) delle N.T.A.	Arch. Barbiero Nicola	Del. C.C. *di adozione* n. **84** del **23.12.2005**	Del. C.C. *di approvazione* n. **26** del **16.03.2006**	Trasmissione alla Regione nota prot. n. **7281** del **03.04.2006**	29.04.2006

ELENCO DELLE VARIANTI PARZIALI AL P.I. AGGIORNATO A TUTTO FEBBRAIO 2022

n. Rif..	ANNO	VAR. PARZ.	ART. & COMMA	OGGETTO DELLA VARIANTE	PROGETTISTA	ADOZIONE	ORGANO COMUNALE	ORGANO REGIONALE	ESECUTIVITA'
PI-1	2018	1	-	- Varianti Verdi.	Arch. Luca Carniello	Del. C. C. *di adozione* n. **41** del **26.07.2018**	Del. C. C. *di approvazione* n. **86** del **11.12.2018**	Trasmissione alla Città Metropolitana nota prot. n. **475/2019** del **08.01.2019**	26.12.2018
PI-2	2020	2	Art. 24 Comma 1; Art. 32 Comma 2; Art. 46 Commi 1 e 2; Art. 47 Comma 1; Art. 48 Comma 6.	- Modifiche normative al P.I. e istituzione del registro dei crediti edilizi RECRED.	Terre srl	Del. C. C. *di adozione* n. **46** del **26.09.2019**	Del. C. C. *di approvazione* n. **5** del **03.03.2020**	Trasmissione alla Città Metropolitana nota prot. n. **5853/2020** del **01.04.2020**	18.03.2020
PI-3	2020	3	TITOLO IX – Repertorio dei Lotti Liberi; Art. 30bis.	- Recepimento Manifestazioni di interesse e proposte di accordo pubblico-privato raccolte e introduzione delle relative modifiche puntuali e normative.	Terre srl	Del. C. C. *di adozione* n. **41** del **09.12.2019**	Del. C. C. *di approvazione* n. **6** del **03.03.2020**	Trasmissione alla Città Metropolitana nota prot. n. **5858/2020** del **01.04.2020**	18.03.2020
PI-4	2021	4	TITOLO IX – Repertorio dei Lotti Liberi; TITOLO X – Disciplina del Cntro Storico; Art. 30bis Comma 5; Art. 40bis; Art. 33 Comma 1; Art. 34 Comma 1.	- Nuova disciplina urbanistica per il centro storico di Salzano capoluogo (masterplan), per le aree ex Piano di lottizzazione denominato "Roata", per l'area casa di riposo "Don Vittorio Allegri"; Revisione viabilita' opere complementari al passante di Mestre e modifiche grafiche e normative puntuali conseguenti.	Terre srl	Del. C. C. *di adozione* n. **41** del **28.07.2020**	Del. C. C. *di approvazione* n. **29** del **29.06.2021**	Trasmissione alla Città Metropolitana nota prot. n. **12776/2021** del **20.07.2021**	14.07.2021
PI-5	2021	5	TITOLO IX – Repertorio dei Lotti Liberi;	- Precisazione e riallineamento di alcuni temi normativi e cartografici oggetto della precedente Variante al P.I. n. 3.	Terre srl	Del. C. C. *di adozione* n. **36** del **27.07.2021**	-	-	-