

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. 2004

AI SENSI DEL 3°COMMA DELL'ART. 50 DELLA L.R. 61/85
Approvata con Delibera di Giunta Regionale n°318 del 14/02/06

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettisti della variante alle N.T.A.
Arch. Silvio VISENTIN
Arch. Stefano MARZARI

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Silvio VISENTIN

VARIANTE GENERALE *

Approvata con Delibera di Giunta Regionale n°2625 del 18/09/02
Approvata definitivamente con Delibera di Giunta Regionale n°1487 del 16/05/03

VARIANTI

VARIANTE PUNTUALE AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 4, L.R. 61/85 ***
Approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°64 del 30/09/03

VARIANTE PARZIALE AI SENSI DELL'ART. 1 PUNTO 5 DELLA L. 1/78
Approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°6 d el 27/01/04

VARIANTE PUNTUALE AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 4, L.R. 61/85 **
Adottata con Delibera di Consiglio Comunale n°29 d el 20/04/04

VARIANTE PARZIALE AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 3, L.R. 61/85 **
Adottata con Delibera di Consiglio Comunale n°30 d el 20/04/04
Approvata con Delibera di Giunta Regionale n°318 del 14/02/06

VARIANTE PUNTUALE AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 4, L.R. 61/85 - (Parchi Commerciali - L.R. 15/04) ***
Adottata con Delibera di Consiglio Comunale n°68 de l 20/10/05

GRUPPI DI LAVORO

* Prof. Arch. F. Mancuso - Arch. M. Fantin - Arch. F. Sbetti

** Arch. G. Cappochin - Arch. S. Marzari - Arch. R. Paccagnella - Arch. S. Visentin

*** Arch. S. Visentin - Arch. S. Marzari

INDICE

TITOLO I°	5
DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1 - Finalità del P.R.G.	5
Art. 2 - Applicazione e contenuti del P.R.G.	6
Art. 3 - Elaborati del P.R.G.	6
TITOLO II°	8
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	8
Art. 4 - Modalità di attuazione del P.R.G.	8
Art. 5 - Lo Strumento Urbanistico Attuativo	8
Art. 6 - Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.) e Unità Minima d'Intervento (U.M.I.)	9
Art. 7 - Strumenti di coordinamento del P.R.G.	10
Art. 8 - Il Comparto edilizio	10
Art. 9 - Il Programma Pluriennale di Attuazione	10
TITOLO III°	12
MODALITA' DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	12
Art. 10 - Piani Particolareggiati (P.P.)	12
Art. 11 - Piani di Lottizzazione (P.d.L.)	12
Art. 12 - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)	13
Art. 13 - Piani di Recupero	13
Art. 14 - Prescrizioni degli interventi urbanistici preventivi	14
Art. 15 - Convenzioni urbanistiche	15
Art. 16 - Procedimenti per l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi	15
TITOLO IV°	16
GESTIONE DEL P.R.G.	16
Art. 17 - Ambiti di intervento	16
Art. 18 - Utilizzazione degli indici	16
TITOLO V°	18
DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE DIVERSE OMOGENEE	18
Art. 19 - Articolazione del piano sul territorio comunale	18
Art. 20 - Interventi su edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.	19

Art. 21 - Caratteristiche generali delle zone residenziali (z.t.o. B e C)	19
21.1 Zone territoriali omogenee B	20
21.2 Zone territoriali omogenee C	22
21.3 Parametri urbanistici	23
Art. 22 - Zone D1 di completamento attività produttive	24
Art. 23 - Zone D2 di espansione attività produttive	26
Art. 24 - Zone D3 attività ricettive	27
Art. 25 - Zone D4 attività direzionali	28
Art. 26 - Zone D5 attività agroindustriali	28
Art. 27 - Zona D6 destinate a servizio delle zone produttive	29
Art. 28 - Attività produttive isolate	30
Art. 29 - Impianti di distribuzione di carburanti	30
Art. 30 - Norme comuni alle aree per servizi ed attrezzature	31
30.1 Aree per l'istruzione	31
30.2 Aree per attrezzature di interesse comune	32
30.3 Aree a parco per il gioco e lo sport	32
30.4 Aree per parcheggi	33
Art. 31 - Impianti tecnologici	33
Art. 32 - Area per ricovero e custodia degli animali abbandonati	34
TITOLO VI°	35
DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE AGRICOLE (E)	35
Art. 33 - Definizioni	35
Art. 34 - La ripartizione in sottozone del territorio agricolo	36
Art. 35 - Modalità di intervento e norme generali	37
Art. 36 - Destinazioni ammesse nelle zone agricole	37
Art. 37 - Disposizioni generali per le zone agricole	37
Art. 38 - Caratteristiche tipologiche delle costruzioni	38
Art. 39 - Sottozone E2a	40
Art. 40 - Sottozone E2b	41
Art. 41 - Sottozone E3	41
Art. 42 - Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo	42
TITOLO VII°	44
BENI CULTURALI ED AMBIENTALI	44
Art. 43 - Zone sensibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico	44
43.1 Parco rurale tra Rubano e Sarmeola	45
43.2 Verde di tutela dei corsi d'acqua	45
43.3 Zona di riqualificazione ambientale di Villaguttera	46
43.4 Aree a verde privato	46
43.5 Area del "Parco delle cave del Bosco di Rubano"	47
43.6 Vincolo archeologico	48

Art. 44 - Gli edifici di interesse architettonico e/o ambientale	48
44.1 Destinazioni d'uso	48
44.2 Disciplina degli interventi	48
44.3 Disciplina degli interventi negli edifici contigui a edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, interni all'ambito di tutela	49
44.4 Tutela e riqualificazione degli spazi esterni	49
44.5 Documentazione richiesta	50
TITOLO VIII°	51
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	51
Art. 45 - Sedi viarie	51
Art. 46 - Percorsi pedonali e piste ciclabili	52
Art. 47 - Viabilità in proprietà privata di uso pubblico	52
TITOLO IX°	53
FASCE DI RISPETTO	53
Art. 48 – Fasce di rispetto	53
48.1 Fiumi	53
48.2 Cimiteri	54
48.3 Strade	54
48.4 Ferrovie	55
48.5 Aree con vincolo tecnologico	55
48.6 Depuratore	56
TITOLO X°	57
NORME TRANSITORIE E FINALI	57
Art. 49 - Concessioni edilizie e permessi di costruire rilasciati	57
Art. 50 - Poteri di deroga	57
Art. 51 - Strumenti attuativi vigenti	57
Art. 52 - Norme abrogate	58
ALLEGATO	59
SCHEDE NORMATIVE	59
Zone di espansione residenziale C2 (art. 21.1)	59
Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo (art. 42)	59

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità del P.R.G.

L'Amministrazione comunale di Rubano esercita le proprie funzioni in materia di pianificazione del territorio disciplinando, con il presente P.R.G. e gli strumenti urbanistici di attuazione e coordinamento in esso previsti, la tutela ed il controllo dell'uso del suolo e gli interventi di conservazione e di trasformazione del territorio a scopi insediativi, residenziali e produttivi con le seguenti finalità:

- la difesa attiva del suolo, delle risorse naturali ed ambientali, anche ai fini di garantirne la fruizione pubblica;
- la riqualificazione dei centri abitati di Rubano, Sarmeola, Bosco e Villaguterata;
- il recupero e la piena e razionale utilizzazione delle risorse e degli investimenti già effettuati, del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- il controllo qualitativo e quantitativo degli insediamenti abitativi e produttivi, della rete infrastrutturale e dei trasporti, degli impianti ed attrezzature pubblici o di interesse pubblico;
- la promozione di interventi di edilizia abitativa pubblica e privata;
- la equilibrata dotazione e distribuzione dei servizi sociali pubblici sul territorio e negli insediamenti, anche ai fini di una efficace organizzazione e gestione.

L'Amministrazione comunale, al fine di realizzare le previsioni del P.R.G.:

- favorisce la partecipazione democratica ad ogni momento decisionale e gestionale;
- attua una responsabile gestione dei processi di trasformazione della città e del territorio chiamando tutte le forze produttive ed i singoli privati a partecipare alla realizzazione delle opere previste, di concerto con l'Amministrazione, nel rispetto dell'interesse generale della comunità e subordinando ad esso ogni interesse particolare e settoriale;
- programma e coordina gli investimenti e la spesa pubblica sul territorio;

- coordina i propri strumenti di gestione urbanistica con quelli di altri enti ed istituzioni operanti nel territorio, ed in particolare con quelli predisposti dalla Regione Veneto e dalla Provincia di Padova.

Art. 2 - Applicazione e contenuti del P.R.G.

Il P.R.G., redatto in conformità alla legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, e successive modificazioni, sviluppando le direttive dei Piani sovraordinati, provvede a disciplinare l'intero territorio comunale ed in particolare:

- stabilisce il fabbisogno di aree a scopi residenziali, per servizi e per attrezzature;
- suddivide il territorio nelle zone omogenee: di cui all'art. 2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444, e dell'art. 24 della L.R. 61/1985;
- classifica i tipi di intervento ammessi;
- definisce gli interventi diretti ammissibili in ciascuna zona in assenza di un piano attuativo e individua le aree in cui il piano attuativo stesso è richiesto;
- individua i manufatti, gli edifici e i complessi di importanza storica artistica e ambientale, garantendo la loro tutela;
- definisce l'organizzazione del territorio comunale in relazione al sistema infrastrutturale e di trasporto, alle attività produttive, alle attrezzature ed ai servizi;
- individua gli ambiti di valore ambientale da tutelare;
- fissa le norme generali e specifiche per l'attuazione e la gestione del P.R.G..

Le attività comportanti trasformazione urbanistica e edilizia sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti Norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali.

Art. 3 - Elaborati del P.R.G.

Gli obiettivi e i contenuti del P.R.G. del Comune di Rubano sono contenuti nella Relazione illustrativa.

Il progetto di piano è rappresentato in una serie di elaborati grafici riferiti, per successivi approfondimenti di scala, all'intero territorio comunale, corrispondenti al seguente elenco:

tav. 13.1 P.R.G. intero territorio comunale, scala 1:5000 (1 foglio)

tav. 13.3.1/6 P.R.G. intero territorio comunale scala 1:2000 (6 fogli)

Oltre agli elaborati grafici, fanno parte integrante del Piano il Regolamento edilizio e le Norme di attuazione. Queste ultime sono corredate dai fascicoli delle schede normative che contengono le indicazioni di dettaglio sugli isolati compresi nelle zone omogenee C2.

Ove dovessero emergere discordanze sulle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala maggiore.

Qualora vi fossero discordanze tra planimetrie generali e schede normative prevalgono le prime per le indicazioni di carattere generale (perimetri, viabilità, etc), le seconde per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, etc.). Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salvo diversa specificazione, quelli esistenti alla data di adozione del P.R.G.

TITOLO II°

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 4 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) o di coordinamento e interventi edilizi diretti (I.E.D.), secondo le modalità previste dalle presenti norme.

Gli strumenti di attuazione e gli interventi diretti devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie, nelle presenti norme e nel regolamento edilizio.

Art. 5 - Lo Strumento Urbanistico Attuativo

Lo strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) si applica obbligatoriamente alle zone del territorio comunale espressamente indicate nelle tavole e dalle norme di P.R.G. e richiede una progettazione urbanistica intermedia fra il P.R.G. e l'intervento edilizio diretto.

Salvo diversa determinazione del Consiglio Comunale, ai sensi del 2° comma Art.16 della L.R. 61/85 e dell'art.3 della L.R. 47/93 lo S.U.A. deve estendersi all'intera zona indicata dal P.R.G.

A seguito di una delibera comunale che definisca l'ambito di intervento, lo S.U.A. potrà essere applicato anche alle altre zone territoriali omogenee del territorio comunale. L'intervento urbanistico preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati.

Gli S.U.A. di iniziativa comunale sono:

- Piani Particolareggiati (P.P.)
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
- Piani di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.pu.);

Gli S.U.A. di iniziativa privata sono:

- Piani di Lottizzazione (P.d.L.)
- Piani di Recupero di iniziativa privata (P.R.pr.)

Lo Strumento Urbanistico Attuativo, nel rispetto dell'art. 3 della L.R. 47/'93, potrà prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10%, sia in conseguenza della definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, sia per evitare procedure espropriative ai sensi del penultimo comma dell'art. 60 della L.R. 61/'85 nei confronti di eventuali proprietà marginali dissenzienti.

Sono inoltre ammesse, sempre ai sensi dell'art. 3 della L.R. 47/'93 e dell'art. 11 della L.R. 61/'85, trasposizioni di zone per le motivazioni di cui al punto precedente, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello strumento attuativo e senza riduzioni delle superfici per servizi.

Il Consiglio Comunale da', con apposito provvedimento, indirizzi in merito all'entità e alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi in ogni singolo intervento.

Art. 6 - Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.) e Unità Minima d'Intervento (U.M.I.)

In tutte le zone del territorio comunale in cui non sia prescritto un intervento urbanistico preventivo, è ammesso l'intervento edilizio diretto.

Per unità minima d'intervento si intende la porzione di territorio all'interno della quale ogni trasformazione edilizia e urbanistica deve essere definita con progetto unitario.

L'edificazione di nuovi edifici, gli ampliamenti, le modificazioni e demolizioni degli edifici esistenti, e comunque tutte le opere che comportino una modificazione permanente dell'aspetto fisico del territorio, sono soggette a denuncia di inizio attività, o richiesta di permesso di costruire, in rapporto alle singole opere da eseguire, secondo le modalità contenute nel Regolamento Edilizio.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di un impegno ad eseguire, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tutte le opere di urbanizzazione mancanti (allargamenti stradali, parcheggi, verde, percorsi pedonali e ciclabili, reti tecnologiche, ecc.), nonché la cessione delle relative aree.

Art. 7 - Strumenti di coordinamento del P.R.G.

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 61/85, il coordinamento degli interventi previsti dal P.R.G. sul territorio comunale si attua mediante:

- il comparto, che definisce gli ambiti territoriali minimi entro i quali l'intervento edilizio deve essere realizzato unitariamente dagli aventi titolo;
- il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) mediante il quale vengono individuate le aree e le zone in cui, in un arco temporale determinato, gli interventi devono essere realizzati prioritariamente e in combinazione con le opere di urbanizzazione.

Art. 8 - Il Comparto edilizio

Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree, tra loro confinanti, eventualmente appartenenti a diversi proprietari, costituenti una unità minima di intervento soggetta a un'unica istanza di concessione edilizia.

L'intervento unitario si realizza attraverso la costituzione di un Amministrazione, con atto sottoscritto dai soggetti aventi titolo alla concessione edilizia, mediante il quale sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici.

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 61/85, la delimitazione dell'ambito territoriale del Comparto e i termini per la costituzione dell'Amministrazione e per la presentazione dell'istanza di concessione edilizia sono, alternativamente, stabiliti o da un intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica e/o privata, o da un Programma Pluriennale di Attuazione, o da un provvedimento del Consiglio Comunale.

Art. 9 - Il Programma Pluriennale di Attuazione

Il P.P.A., previsto e disciplinato dall'art. 13 della L.10/77, nonché dagli artt. 19-20-21-64 e 65 della L.R. 61/85, è uno strumento di coordinamento temporale degli interventi previsti nel P.R.G. e riguarda le parti del territorio comunale che saranno oggetto di trasformazione urbanistica ed edilizia in un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

L'entrata in vigore del Programma Pluriennale di Attuazione obbliga gli aventi titolo, indicati nel programma stesso, a costituire gli eventuali Consorzi e comunque a

presentare gli strumenti attuativi e le istanze di concessione edilizia entro i termini stabiliti dal programma stesso.

Fino all'entrata in vigore del Programma pluriennale di Attuazione il rilascio del permesso di costruire è consentito per gli interventi indicati nell'art. 66 della L.R. 61/85.

TITOLO III°

MODALITA' DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Art. 10 - Piani Particolareggiati (P.P.)

Il Piano Particolareggiato (L.R. 61/85 art.12) è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee, la sua perimetrazione è prevista dal Piano Regolatore Generale.

I Piani Particolareggiati devono essere composti degli elaborati richiesti dal succitato articolo della L.R. 61/85.

Art. 11 - Piani di Lottizzazione (P.d.L.)

Il Piano di Lottizzazione (art.16 L.R. 61/85) è lo strumento urbanistico attuativo per l'insediamento, mediante un disegno infrastrutturale razionale, di nuovi complessi residenziali, produttivi e commerciali nelle zone libere da edificazione e a tale scopo delimitate dal P.R.G. Laddove le aree siano già edificate per una significativa estensione lo strumento da adottare sarà il Piano di Recupero, se zone degradate, o il Piano Particolareggiato.

Essi debbono organicamente inquadrarsi nel disegno del P.R.G., tenendo conto delle indicazioni specifiche sull'area e sull'intorno.

Nelle zone soggette ad obbligatoria formazione di P.d.L., i proprietari, che rappresentino la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, è sufficiente a costituire il consorzio per la presentazione al Comune delle proposte dell'intervento da realizzare e del relativo schema di convenzione.

Un eventuale ambito diverso da quello previsto dovrà essere preliminarmente valutato ed eventualmente definito in sede di Consiglio Comunale ai sensi dell'art.16, comma 2° della L.61/85; è anche ammessa, sulla scorta di un progetto esecutivo generale, la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci significativi e funzionali, nel rispetto delle quote di standard relativa a ciascuno stralcio, approvati dal Consiglio Comunale. Con apposito provvedimento comunale sarà stabilita l'entità delle opere di urbanizzazione primaria, comprendendo anche quelle neces-

sarie per l'allacciamento del nuovo intervento ai servizi, da porre a carico dei lottizzanti.

I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, devono assumere: una composizione edilizia razionalmente concepita ed armonicamente inserita nell'ambiente; in particolare essi devono prevedere:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G.;
- b) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere (strade, marciapiedi, verde, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, isole ecologiche, reti tecnologiche, ecc.);
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere, qualora non previste vanno monetizzate;
- d) il collegamento di tutte le infrastrutture alle reti esistenti.

Alla domanda di presentazione del Piano di Lottizzazione devono essere allegati gli atti dimostranti la proprietà dell'area di intervento, nonché gli elaborati di cui all'art. 12 della L.R. 61/'85.

Art. 12 - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge n°167/'62 e successive modifiche, è uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica che ha lo scopo di far acquisire al patrimonio comunale la disponibilità degli immobili da destinare agli interventi di edilizia residenziale pubblica, agevolata e/o convenzionata.

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è costituito dagli elaborati di cui agli artt. 4 e 5 della L. 167/62, e successive modifiche, ed è attuato a norma delle specifiche disposizioni che lo riguardano (L. 167/'62, L. 865/'71, L. 179/'92).

Art. 13 - Piani di Recupero

I Piani di Recupero (art.15 L.R.61/'85) sono gli strumenti di intervento finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate ai sensi della Legge n°457/'78, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate.

Tali piani si applicano alle zone di degrado individuate dal P.R.G. ovvero con provvedimento del Consiglio Comunale.

I Piani di Recupero di iniziativa privata (P.R.pr.) possono essere presentati ai sensi dell'art.60 della L.R. n°61/85, dai proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di degrado, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati ai sensi dell'art.60 della L.R.61/85.

Il Piano di recupero è formato dagli elaborati grafici previsti per il Piano Particolareggiato e elencati nell'art.12 della L.R. 61/85.

Art. 14 - Prescrizioni degli interventi urbanistici preventivi

Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata devono contenere la dotazione di aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dall'art.25 della L.R. 61/85 e dalle schede normative allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Tali aree devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con l'atto di convenzione di cui all'art.63 della L.R. 61/85, o con atto d'obbligo unilaterale.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura pure stabilita dall'art.25 della L.R. 61/85, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal P.R.G., o nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal Comune.

Anche tali aree devono essere cedute gratuitamente al Comune con lo stesso atto di convenzione di cui all'art.63 della L.R. 61/85 o con atto d'obbligo unilaterale.

Per gli interventi di recupero in alternativa alla cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle stesse nella zona di intervento, è ammessa la monetizzazione.

Negli strumenti urbanistici attuativi delle zone residenziali di nuova formazione, dovranno essere previsti specifici spazi attrezzati per il gioco o il parco, nella misura di almeno mq. 3 per abitante insediabile, in appezzamenti di misura non inferiore a mq 1000.

Qualora la dimensione dello strumento attuativo non consenta la realizzazione della superficie minima di mq 1000, gli oneri vengono monetizzati nella misura di mq. 3 per ogni abitante insediabile.

La dotazione di mq. 3 per abitante è in aggiunta rispetto alla dotazione minima di cui al 1° comma del presente articolo.

Art. 15 - Convenzioni urbanistiche

La convenzione dei piani attuativi di iniziativa privata e del comparto deve contenere, compatibilmente con la singola fattispecie:

- a) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e, in proporzione al volume e alla superficie edificabile, le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti e espressamente descritte sulla base di progetti di massima e preventivi di spesa;
- b) la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) le sanzioni e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi convenzionati;
- d) il controllo dell'esecuzione delle opere da parte di un collaudatore nominato dal Comune;
- e) le modalità e i termini entro i quali dovranno essere realizzate, ultimate e collaudate le opere previste;
- f) lo scomputo della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione, in rapporto al valore delle aree e delle opere da realizzare nell'ambito dello strumento attuativo.

La quota di contributo eventualmente eccedente il valore delle opere da realizzare sarà corrisposto all'atto della sottoscrizione della convenzione.

Tutte le spese e le tasse relative all'atto di convenzione da stipularsi con il comune, saranno a esclusivo e totale carico dei soggetti aventi titolo alla realizzazione delle opere previste nell'ambito dello strumento attuativo.

Art. 16 - Procedimenti per l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi

Nella procedura di formazione, adozione, approvazione e attuazione degli strumenti urbanistici dovranno essere osservate le norme contenute nel Titolo IV - cap. IV e V della L.R. 61/85 e successive modifiche.

TITOLO IV°

GESTIONE DEL P.R.G.

Art. 17 - Ambiti di intervento

La delimitazione degli ambiti dei singoli interventi urbanistici preventivi (I.U.P.) è fissata dal P.R.G.

All'interno di ciascun ambito viene suddivisa la cubatura edificabile in base all'indice di fabbricabilità territoriale, questi indici vanno interpretati come volume massimo edificabile, mentre il volume realmente edificato, ricavato da una corretta disposizione urbanistica e architettonica, potrà essere anche inferiore al teorico fino ad un minimo del 75% di quello previsto dal P.R.G..

Gli ambiti di intervento possono comprendere aree a diversa destinazione di zona: in tal caso gli S.U.A. di iniziativa pubblica possono prevedere limitate trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche eventualmente previste dal P.R.G., purchè nel rispetto della capienza massima di cui sopra.

Nel caso di S.U.A. di iniziativa privata nel cui ambito siano previste infrastrutture ed attrezzature pubbliche, potranno essere apportate lievi modifiche e trasposizioni di zona all'interno del perimetro per motivi di carattere tecnico-esecutivo e di razionale attuazione delle indicazioni di P.R.G. senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso.

Art. 18 - Utilizzazione degli indici

Le superfici perimetrare nelle tavole di Piano costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno raggiunto il massimo dei volumi edificabili consentito dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati secondo le norme del P.R.G. non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per raggiungere l'edificabilità massima consentita, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. determinano, nelle aree libere contigue intestate alla data medesima ad un'unica proprietà, un vincolo di pertinenza e su dette aree si dovrà verificare l'osservanza degli indici e prescrizioni di Piano sia per le costruzioni esistenti che per le previste. La stessa norma vale anche in caso di frazionamento e/o cessione di dette aree. Negli elaborati richiesti in caso di I.E.D. dovrà essere sempre contenuta la documentazione necessaria ad individuare lo stato della proprietà per l'area in oggetto e per quelle contigue alla data di adozione del P.R.G.

Negli elaborati richiesti dagli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

TITOLO V°

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE DIVERSE OMOGENEE

Art. 19 - Articolazione del piano sul territorio comunale

Ai fini della difesa del suolo e dell'ambiente, della corretta localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, turistici, per servizi e per tempo libero, il territorio comunale di Rubano è stato articolato in zone urbanistiche omogenee, come risulta dalle planimetrie in scala 1:5000 e 1:2000 del P.R.G.

Le zone urbanistiche sono così classificate:

- **zone prevalentemente residenziali:**
 - zone territoriali omogenee di tipo B di completamento, suddivise nelle sottozone **B1, B2, B3, B4, BSAV**;
 - zone territoriali omogenee di tipo C, suddivise nelle sottozone **C1** di completamento e **C2** di espansione.

- **zone prevalentemente produttive:**
 - zone territoriali omogenee D1, già edificate, destinate ad attività produttive;
 - zone territoriali omogenee D2 destinate all'espansione delle attività produttive;
 - zone territoriali omogenee D3 destinate ad attività ricettive;
 - zone territoriali omogenee D4 destinate ad attività commerciali, direzionali e all'artigianato di servizio;
 - zone territoriali omogenee D5 destinate ad attività agroindustriali
 - zone territoriali omogenee D6 destinate a servizi delle zone produttive;
 - attività produttive isolate;
 - impianti tecnologici e servizi speciali, pubblici o di interesse pubblico.

- **aree destinate ad attività di interesse comune:**
 - aree esistenti e di progetto per l'istruzione, per attività di interesse collettivo, per attrezzature religiose;

- aree esistenti e di progetto da destinare a verde pubblico, per impianti sportivi, sportive private;
- aree per parcheggi.

- **zone agricole E** (L.R. n°24/'85)
 - sottozone agricole **E2a**
 - sottozone agricole **E2b**
 - sottozone agricole **E3**

Art. 20 - Interventi su edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle ammesse dal P.R.G. nelle singole zone territoriali omogenee, possono essere oggetto di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero e consolidamento salvo diversa indicazione nel caso di edifici di interesse ambientale. Se non ricadono in zone destinate all'esproprio (z.t.o. F), entro 3 anni dalla data di approvazione del P.R.G., possono essere conservati e ampliati nel limite di mc.100 per esigenze igienico-sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie, la funzionalità di tali adeguamenti sarà verificata dall'Ufficio di Igiene Pubblica nell'ambito del rilascio del competente parere obbligatorio ai fini del rilascio del permesso di costruire.

Art. 21 - Caratteristiche generali delle zone residenziali (z.t.o. B e C)

Le zone residenziali hanno come destinazione principale quella abitativa.

In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che siano compatibili con il carattere della zona e cioè, in genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, uffici bancari, assicurativi, finanziarie e simili, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago che non arrechino disturbo alla residenza, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, attività direzionali ed attività di interesse pubblico. Sono ammessi laboratori produttivi, purché non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Le attività commerciali al minuto sono consentite conformemente a quanto disciplinato dalla L.R. 15/'04.

Sono ammesse anche attività di artigianato di servizio legate alla riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza quali: parrucchiere, sartoria, orafo, oggettistica, idraulico, elettricista, riparazione cicli e motocicli, restauratore, tappezziere e simili, ecc.

Per tali zone il P.R.G. persegue l'incremento quantitativo e qualitativo dei servizi, in particolare per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza; il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano, mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano; il completamento urbanistico, mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi.

All'interno delle zone residenziali il P.R.G. individua i manufatti di interesse ambientale per i quali gli interventi ammissibili sono quelli riportati all'art. 43 delle presenti norme.

21.1 Zone territoriali omogenee B

Le zone prevalentemente residenziali di completamento B si dividono agli effetti degli indici di edificabilità in **B1**, **B2**, **B3**, **B4** e **BSAV**, l'indice di edificabilità fondiaria è riportato nella tabella seguente, calcolato per ciascuna zona sulla base della volumetria esistente e della effettiva possibilità edificatoria residua. Per i parametri relativi al rapporto di copertura fondiario e all'altezza massima degli edifici si applicano gli indici seguenti:

- **Zone residenziali di completamento B1**

- | | |
|--|---------------------|
| a) indice di edificabilità fondiaria | v. tabella allegata |
| b) rapporto di copertura | 0,30 |
| c) altezza massima 2,5 piani fuori terra e comunque mai superiore a m 8,50 | |

- **Zone residenziali di completamento B2**

- | | |
|--|---------------------|
| a) indice di edificabilità fondiaria | v. tabella allegata |
| b) rapporto di copertura | 0,35 |
| c) altezza massima 3 piani fuori terra e comunque mai superiore a m. 10,00 | |

- **Zone residenziali di completamento B3**

- | | |
|--|---------------------|
| a) indice di edificabilità fondiaria | v. tabella allegata |
| b) rapporto di copertura | 0,40 |
| c) altezza massima 4,5 piani fuori terra e comunque mai superiore a m. 14,50 | |

- **Zone residenziali di completamento B4**

- a) indice di edificabilità fondiaria v. tabella allegata
 b) rapporto di copertura 0,45
 c) altezza massima 4,5 piani fuori terra e comunque mai superiore a m 14,50

- **Zone residenziali di completamento BSAV**

Vengono confermate le norme fissate dallo Strumento urbanistico attuativo
 Vigente

Indici di edificabilità fondiaria delle zone B

area n°	indice di progetto mc/mq	area n°	indice di progetto mc/mq
1	1,7	30	1,5
2	2,4	31	1,5
3	1,4	32	1,8
4	3,5	33	1,5
5	1,8	34	1,5
6	1,8	35	2
7	3,2	36	1,8
8	3,5	37	1,5
9	1,8	38	0,8
10	1	39	0,8
11	1,8	40	3,2
12	3,2	41	1
13	3,5	42	1,2
14	2,6	43	0,8
15	3,3	44	1,5
16	1,7	45	1,5
17	3,5	46	1,5
18	2,7	47	2,3
19	2	48	1,2
20	0,8	49	0,8
21	2	50	0,8
22	1,8	51	1,5
23	2	52	2,2
24	3,5	53	1
25	2,3	54	1,5
26	2	55	0,8
27	1,8	56	1,5
28	1	57	1,5
29	1,5	58	0,8
		59	2

21.2 Zone territoriali omogenee C

- **Zone C1 ai margini delle zone rurali**

Sono aree parzialmente edificate, in cui il limite della superficie coperta dagli edifici esistenti è superiore o uguale al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è superiore a 0,50 mc/mq. La tipologia edilizia prevalente è formata da edifici residenziali isolati, uni o bi-familiari, con una altezza media fuori terra di m 7,00.

Le direttive del P.R.G. tendono ad agevolare il completamento del tessuto tramite Intervento Edilizio Diretto o piano di comparto, mantenendo le caratteristiche tipologiche della zona. E' consentita l'edificazione di edifici uni, bifamiliari o a schiera.

Oltre agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono consentiti, in diretta attuazione del P.R.G., gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Per gli interventi di nuova costruzione l'Ufficio Pianificazione del Territorio può determinare linee guida da seguire nella progettazione allo scopo di rendere armonica l'edificazione al contesto urbanistico nel quale si opera.

Per ciascuna zona C1 l'indice fondiario è di 1 mc/mq. Tale capacità edificatoria è ripartita tra le diverse proprietà interessate dal perimetro di zona proporzionalmente alla quota di area in proprietà.

L'altezza massima dei nuovi fabbricati non potrà superare m 7,50; per gli ampliamenti di fabbricati esistenti, nel caso il fabbricato originario superi m 7,50 è ammesso l'allineamento con il preesistente.

La distanza di nuovi edifici dalla strada non deve essere inferiore a m 10,00 assicurando un'area antistante di m 5,00 da utilizzare per usi pubblici (allargamento stradale, parcheggio, verde di arredo, piste ciclabili, ecc.); qualora il P.R.G. preveda già l'allargamento stradale o il parcheggio, il distacco minimo è di m 5,00.

Per gli edifici ricadenti in zona C1 sono fatti salvi i vincoli istituiti ai sensi della L.R. 24/85 per le parti gravanti su aree esterne a tali zone.

All'atto del rilascio del permesso di costruire per le nuove abitazioni e/o ampliamenti residenziali verrà istituito un vincolo di non edificazione sull'area ricadente in zona agricola dello stesso proprietario, secondo i limiti fissati dall'art. 3 della L.R. 24/85. Tale vincolo sarà registrato e trascritto a cura e spese del richiedente.

Nell'ipotesi di modifica di destinazione d'uso degli annessi dovrà essere prodotto un vincolo di non ulteriore edificabilità di ulteriori annessi all'interno del fondo rurale di proprietà.

- **Zone residenziali di espansione C2**

Si tratta di zone libere o scarsamente edificate nelle quali è prevista una nuova edificazione, a carattere prevalentemente residenziale, con le destinazioni d'uso ammesse al 1° comma di questo articolo.

Per ciascuna di tali zone il P.R.G. indica con apposite Schede Normative riferite alle planimetrie in scala 1:2000 e 1:5000 le caratteristiche principali degli interventi previsti (tracciati stradali, localizzazione dei parcheggi e delle aree verdi, sagome, tipologie, dati quantitativi relativi alla nuova edificazione etc.); le previsioni contenute nelle Schede Normative sono vincolanti per quanto riguarda: l'indice di edificabilità, l'altezza degli edifici, il rapporto di copertura e le modalità di intervento; sono indicative per quanto riguarda gli schemi grafici allegati.

La superficie territoriale, come definita dall'art. 3 del Regolamento Edilizio, è quella compresa entro il perimetro indicato nelle schede ed è corrispondente alla superficie risultante dal rilievo reale dell'area.

21.3 Parametri urbanistici

Per quanto riguarda i parametri urbanistici legati alle distanze degli edifici da confini e da strade ed i distacchi tra edifici fronteggianti in tutto o in parte, viene stabilito che:

in zona **B1, B2, B3, B4 e C1**

- distanza min. da confini: $\frac{1}{2}$ di H con min. m 5,00 (per la distanza dai confini non viene considerata la presenza di poggiali, sporti ornamentali e quanto fino a m 1,50);
- distacchi min. tra fabbricati in tutto o in parte fronteggianti, per la parte che si fronteggia: $d = H$ del fabbricato più alto con min. m. 10,00 (per gli sporti vale la stessa considerazione fatta per le distanze dai confini);
- nei lotti attigui a fabbricati esistenti con distanza inferiore dai confini è consentita l'edificazione con il solo rispetto della distanza dai confini
- la distanza minima tra pareti o parti di pareti non finestrate è di m 6,00.

in zona **C2**

L'edificazione in tali zone è sottoposta a preventivo piano attuativo.

Nelle zone C2 le distanze ed i distacchi saranno così regolamentati:

- distanza da confini = $\frac{1}{2}$ H con min. m. 5.00
- distacchi da fabbricati = H con min. m. 10.00

Le distanze dalle strade per le zone residenziali **B1, B2, B3, B4** e **C2** sono le seguenti:

- | | |
|--------------------------------------|-------------------|
| - sezione stradale fino a 7 m. | distanza = 5 m. |
| - sezione stradale tra 7 e 15 m. | distanza = 7,5 m. |
| - sezione stradale maggiore di 15 m. | distanza = 10 m. |

Vanno comunque rispettati e confermati gli allineamenti con l'edificato esistente (lungo il tratto stradale interessato) nel caso che esso costituisca, nel reale, prevalenza specifica.

Gli Strumenti urbanistici attuativi possono definire distanze dalle strade e dagli spazi pubblici diverse da quelle sopra indicate.

Art. 22 - Zone D1 di completamento attività produttive

Le zone produttive di completamento sono destinate ad ospitare prevalentemente: impianti a carattere produttivo, laboratori e botteghe artigiane, uffici, magazzini ed autorimesse; servizi e infrastrutture; gli impianti tecnologici; gli edifici e gli impianti per la conservazione, trasformazione e distribuzione dei prodotti agricoli; le attività di distribuzione delle merci prodotte; i depositi di carburante (con esclusione della vendita); costruzioni per depositi con relativi annessi; pubblici esercizi, bar, ristoranti, mense, locali di svago, palestre, sedi rappresentative; magazzini e attività commerciali all'ingrosso.

Sono consentite altresì:

- le attività commerciali al minuto esistenti alla data di entrata in vigore della presente variante;
- le attività comprese nel settore merceologico non alimentare a grande fabbisogno di superficie;

- le attività di vendita di prodotti per i quali è stata prevista dalla L.R. 15/04 art.8 comma 4 la deroga per l'esercizio congiunto dell'attività di commercio all'ingrosso e al minuto negli stessi locali.

Nella zona individuata con la sigla D1/1a è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita i cui standard a parcheggi sono stati ricavati all'interno dell'area delimitata dal perimetro che individua il parco commerciale.

Tale area è compresa all'interno del perimetro del parco commerciale individuato ai sensi dell'art. 10 della L.R. 15/04.

Le trasformazioni d'uso ai fini commerciali ricadenti all'interno di detto perimetro sono regolamentate dalla succitata Legge Regionale.

E' consentita per ogni unità produttiva della superficie minima di mq. 1000 la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo di mc.500.

Gli interventi potranno essere attuati tramite Intervento Edilizio Diretto; vi è consentita la nuova edificazione nonché la ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti con interventi edilizi diretti, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- rapporto di copertura (fondiario): 60% del lotto;
- altezza massima del fabbricato: $H = 15,00$ m (non sono soggetti a detto limite di altezza gli impianti tecnici quali torri, camini la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica);
- distanza dai confini: $H/2$ e non inferiore a m 5,00 salvo la costruzione a confine per le parti in aderenza;
- distacco tra edifici: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00;
- distanza minima dalla strada: non inferiore a m 8,00

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche edifici quali parcheggi coperti, tettoie, ecc., escludendo una quota pari al 25% della superficie coperta dell'immobile.

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto per i quali è consentita la piantumazione a m 1,50 dal confine verso le strade e lungo i confini del lotto.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti realizzati all'interno di queste zone omogenee dovranno in primo luogo razionalizzare l'organizzazione produttiva, realizzare

locali accessori, magazzini, parcheggi coperti, uffici ed eliminare depositi di merci, di prodotti d'uso, di semilavorati e di residui delle lavorazioni.

I progetti di ampliamento dovranno essere concepiti in modo da salvaguardare, per quanto possibile, le aree verdi, i parcheggi interni e gli spazi esistenti di manovra dei veicoli e comunque, ove ciò non sia possibile, dovranno reperire aree analoghe e corrispondenti all'interno del lotto o in area adiacente purché in proprietà.

Art. 23 - Zone D2 di espansione attività produttive

Le zone sono destinate a ospitare le stesse funzioni elencate all'articolo precedente, sulla base delle perimetrazioni riportate nelle planimetrie di P.R.G. si potranno attuare con Strumento Urbanistico Attuativo.

Le attività commerciali al minuto sono consentite conformemente a quanto disciplinato dalla delibera di Consiglio Comunale in applicazione della L.R. 37/99.

La zona **D2/3** è sottoposta a obbligo di P.I.P.

Gli strumenti attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura (fondiario): 60% del lotto;
- altezza massima del fabbricato: $H = 15,00m$. (non sono soggetti a detto limite di altezza gli impianti tecnici quali torri, camini la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica);
- distanza dai confini: $H/2$ e non inferiore a $m.5,00$ salvo la costruzione a confine per le parti in aderenza;
- distacco tra edifici: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di $m.10,00$;
- distanza minima dalla strada: non inferiore a $m. 8,00$

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto per i quali è consentita la piantumazione a $m.1,50$ dal confine verso le strade e lungo i confini del lotto.

Art. 24 - Zone D3 attivita' ricettive

Sono zone destinate a impianti e attrezzature connessi con l'attività turistico-alberghiera e cioè alberghi, ristoranti, nonché impianti connessi con il ristoro e lo svago, quali piscine, campi da tennis, parco attrezzato e simili.

Per le attività esistenti gli interventi possono avvenire con il rilascio di concessione edilizia diretta.

- indice di edificabilità fondiario: 3,5 mc/mq;
- distanza dai confini: H/2 con un minimo di m 5,00;
- altezza massima del fabbricato: m 12,50.

La dotazione di parcheggi, secondo la normativa vigente, potrà essere raggiunta anche utilizzando parcheggi interrati.

Nel caso della zona a sud della Strada Statale identificata con la sigla D3/2, dovrà essere presentato uno strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'intervento dovrà salvaguardare e valorizzare l'edificio di pregio esistente;
- dovrà essere prevista la realizzazione e cessione del tratto di controstrada prospiciente verso la Strada Statale e la cessione dell'ambito di pertinenza del distributore di carburante;
- dovrà essere ricavato un accesso a sud dell'area, da via Manzoni;
- l'area indicata come verde privato potrà essere utilizzata per strutture di servizio, quali campi da tennis anche coperti, palestre ecc. con un indice di copertura massimo del 25%;
- le costruzioni accessorie dovranno essere demolite, il volume potrà essere recuperato nel contesto dell'intervento.

Nella zona D3/3 è consentito un ampliamento del volume nel limite massimo del 20% dell'esistente.

Per i nuovi insediamenti, fatto salvo quanto già disposto al comma precedente, gli interventi sono assoggettati all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo, che prevedrà gli standard ai sensi dell'art. 25 della LR 61/85, dovrà inoltre essere rispettato il rapporto di copertura max. del 30%.

Art. 25 - Zone D4 attività direzionali

Comprendono porzioni edificate di territorio destinate ad attività direzionali.

Vi sono ammesse attività artigianali di servizio, uffici, centri per la ricerca purché non molesti e/o nocivi ed eventuali abitazioni, da destinare ad alloggio del custode, purché chiaramente inglobate ed organicamente inserite nelle previsioni di piani attuativi estesi a tutta l'area.

La superficie da destinare a parcheggio aperto al pubblico non può essere inferiore a 1mq/mq di superficie lorda di pavimento di attività direzionali o artigianali, oltre alla quota parte relativa alla residenza.

L'edificazione può avvenire tramite I.E.D. o S.U.A.; dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura fondiario: massimo 60%;
- distanza dai confini: H/2 con un minimo di m 5,00;
- altezza massima del fabbricato: m 12,50;
- distacco tra edifici: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00;
- distanza minima dal ciglio stradale: quella prevista dal D.M. LL.PP. 1444/'68

In sede di stesura del piano attuativo potranno essere stabilite distanze diverse da quelle sopra riportate per migliorare l'inserimento nel contesto edificato; potranno inoltre essere previste o richieste dagli Uffici Competenti ulteriori quote di parcheggio per rispondere a fabbisogni derivanti da particolari attività eventualmente inserite nell'area e che dovessero generare frequenti movimenti e soste.

Art. 26 - Zone D5 attività agroindustriali

Nelle planimetrie di P.R.G. alle scale 1: 5000 e 1: 2000 è perimetrata l'area destinata a attività agroindustriali, vi sono ammessi:

- gli insediamenti di tipo agroindustriale, anche non collegati funzionalmente al fondo rustico, destinati alla conservazione, anche tramite realizzazioni di magazzini, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti agricoli o a servizi dell'agricoltura.

Gli interventi potranno essere attuati tramite I.E.D., nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie coperta degli impianti non maggiore del 30% della superficie fondiaria;
- distacco dalla strada non inferiore a m 10,00;
- distacco dai confini non inferiore a m 10,00 (fatte salve le costruzioni in aderenza);
- distacco tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m 10,00 , fatte salve le costruzioni di apparecchiature speciali e impianti (piani di carico, silos, camini, ecc.) strettamente connessi alla funzionalità della produzione, alla sicurezza e al miglioramento delle condizioni igieniche dell'azienda.

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

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

Art. 27 - Zona D6 destinate a servizio delle zone produttive

E' una zona destinata alle attrezzature anche di interesse sovracomunale di servizio delle zone artigianali e industriali.

Vi sono ammessi: bar, ristoranti, alberghi, mense, locali di svago, palestre, uffici pubblici o di interesse pubblico e privato, sedi rappresentative, locali per esposizione, fiere, mostre. Sono escluse le residenze, con eccezione per quelle adibite ad alloggi di servizio; in tale caso è ammessa per ogni unità funzionale un solo alloggio il cui volume non deve essere maggiore di mc.500.

Gli interventi possono avvenire sia a seguito di Strumento Urbanistico Attuativo, quando specificatamente indicato nelle planimetrie di P.R.G., sia con intervento edilizio diretto.

Dovranno comunque essere rispettati i seguenti parametri:

- superficie coperta non maggiore del 15% della superficie territoriale della zona;
- numero dei piani non superiore a due;
- distacco dalla strada non inferiore a m. 10,00;
- distacco dai confini non inferiore a m. 5,00;

- distacco tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m. 10,00;

Nel caso di presentazione di strumento urbanistico attuativo, potranno essere stabilite distanze dalla strada, dai confini e tra pareti diverse rispetto a quelle sopra definite.

Art. 28 - Attività produttive isolate

Nelle planimetrie in scala 1:5000 e 1:2000 di P.R.G. sono individuate le attività produttive isolate comprese nell'ambito di zone territoriali omogenee diverse dalla "D" approvate ai sensi della L.R. 11/87 con delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 44 del 11/01/91 e di seguito elencate:

n° 1	Libero Antonio	via Marconi
n° 2	Libero Asfalti	via Marconi
n° 4	Maniero Alessandro	via Marconi
n° 6	Toffanin Bruno	via Roma
n° 8	Marmolab s.n.c.	via Borromeo
n° 9	Bison Giuseppe	via Cavour
n° 11	Gottardo Oreste	via Mazzini
n° 11bis	Canella s.r.l.	via Mazzini

Art. 29 - Impianti di distribuzione di carburanti

L'installazione e l'esercizio di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti nel territorio comunale, è ammessa in fregio alle strade provinciali e regionali, in posizione non contrastante con il Codice della Strada e al di fuori del tratto interessato dal Parco Rurale, di norma, su aree già individuate con delibera di Giunta Comunale. Tali aree sono equiparate alle fasce di rispetto stradale contigue.

Le aree e i manufatti per distributori stradali di carburanti dovranno rispettare quanto disposto da:

- Deliberazione della Giunta Regionale n°4433 del 7/ 12/99 "*Criteria, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori stradali di carburanti*";

- D.L.gs. n. 32 del 11/2/'98 art. 2, comma 1, modificato dall'art.1 del D.L.gs. n. 346 del 8/9/'99 ;
- D.L. n. 383 del 29/10/'99;
- L.R. n. 23 del 23/10/'03 "Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti";
- Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 23/3/'99.

Art. 30 - Norme comuni alle aree per servizi ed attrezzature

Le aree per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi ed opere pubblici o di interesse pubblico.

La simbologia contenuta nelle tavole di P.R.G. ha carattere indicativo e la concreta destinazione dell'area, nell'ambito dell'uso pubblico, può venire ridefinita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.

Gli Enti Pubblici ed i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di proprietà o in diritto di superficie a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali ed i programmi comunali.

Le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale successivo trasferimento di aree ed opere al Comune sono determinate con apposita convenzione da approvare dal Consiglio Comunale.

Le attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione possono venire realizzate:

- a) come impianto di uso pubblico (tale fattispecie si configura quando viene stipulata una convenzione con il Comune che stabilirà i tempi e le modalità di fruizione);
- b) come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.

In esse sono comprese:

30.1 Aree per l'istruzione

Sono aree espressamente destinate all'istruzione nei diversi gradi (asilo nido, scuola materna, scuole elementari, scuola media) in cui possono essere realizzate anche attrezzature di supporto sportive, ricreative e simili.

Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono essere rispettate le disposizioni di legge in materia e i seguenti parametri:

- rapporto di copertura fondiario non superiore al 40% dell'area;
- distanza dai confini e dalle strade non inferiore a m 7,00;
- distacco tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m 10,00;
- altezza massima non superiore a m 12,00.

L'area scoperta deve essere preferibilmente accorpata e essere attrezzata in parte per il gioco e lo sport e per il resto sistemata a giardino.

30.2 Aree per attrezzature di interesse comune

Il P.R.G. individua le aree interessate dalla presenza di attrezzature pubbliche, o di uso pubblico. Tali aree comprendono:

- a) attrezzature di interesse comune di culto (chiesa, comunità religiose, centro religioso e dipendenze ecc.);
- b) istituzioni culturali e associative (biblioteca, centro civico, centro culturale e ricreativo ecc.);
- c) istituzioni assistenziali (casa di riposo- istituzioni sanitarie ecc.);
- d) servizi amministrativi (municipio, servizi di telecomunicazione, ufficio postale ecc.).

L'attività edilizia dovrà rispettare i seguenti parametri:

- superficie coperta non maggiore del 60% dell'area interessata;
- altezza non superiore a m 15,00;
- distanza dai confini non inferiore a m 5,00;
- distacco tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m 10,00.

30.3 Aree a parco per il gioco e lo sport

Accolgono giardini, parchi, spazi per il gioco, ed ammettono la realizzazione di chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, locali per deposito degli attrezzi, attrezzature per il gioco dei bambini.

Sono altresì destinate ad accogliere tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva ed i relativi servizi (spogliatoi, docce, depositi attrezzi etc.) vi si possono inoltre realizzare aree attrezzate a verde pubblico secondo le indicazioni del comma successivo. Vi è consentita anche la realizzazione di una abitazione per il custode (nei limiti di mc.500) e la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti (bar, sala riunioni e simili), attività della ristorazione.

L'utilizzazione delle aree deve essere definita da uno studio urbanistico di sistemazione, approvato dal Consiglio Comunale.

Le attrezzature sportive devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie occupata dagli impianti coperti anche stagionalmente, non maggiore del 25% della superficie di zona interessata dall'intervento;
- distanza degli edifici dalle strade, dai confini e tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m 10,00;
- altezza degli edifici, non superiore a m 15,00;
- la superficie a parcheggio non deve essere inferiore al 10% della superficie di zona interessata dall'intervento;
- la rimanente superficie scoperta deve essere sistemata a parco, a giardino e/o a attrezzature ricreative.

Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a condizione che:

- l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute adeguate dal Comune in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici (verde, campi da gioco ecc.);
- la realizzazione sia sottoposta a convenzione con il Comune;
- sia prevista in convenzione la cessione al Comune delle aree interessate dall'intervento, unitamente agli impianti, entro un congruo termine.

30.4 Aree per parcheggi

Nelle tavole di P.R.G. sono delimitate le aree da destinare a parcheggio anche nel sottosuolo, con eventuali attrezzature di supporto.

La sistemazione di tali aree deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile l'alterazione dei luoghi; quando è possibile vanno piantumati.

Le modalità di utilizzo dei parcheggi pubblici e ad uso pubblico sono disciplinate con apposito provvedimento del Consiglio Comunale.

Art. 31 - Impianti tecnologici

Nelle aree individuate con apposita simbologia nella cartografia di P.R.G. vanno realizzati gli impianti di carattere tecnologico che si rendono necessari per integrare

o potenziare i servizi esistenti nel territorio comunale. Vi è inoltre consentita la costruzione di depositi di materiali relativo all'infrastruttura principale per un rapporto di copertura fondiario massimo del 60%.

Art. 32 - Area per ricovero e custodia degli animali abbandonati

Nella planimetria in scala 1:5000 è indicata la zona destinata all'attività di ricovero e custodia degli animali abbandonati. Vi sono ammessi: la costruzione di attrezzature per il ricovero e la custodia degli animali abbandonati, i relativi uffici e ambulatori e altri locali pertinenti all'attività.

Gli interventi potranno essere realizzati con Intervento Edilizio Diretto, nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie coperta delle attrezzature fisse non superiore al 20% della superficie fondiaria. Non sono considerate attrezzature fisse i box e altre strutture di ricovero di qualsiasi natura, con altezza inferiore a m.2,50. Esse concorrono al rapporto di copertura generale che assieme alle attrezzature fisse non potrà essere superiore al 60% della superficie del lotto;
- distacco dalla strada non inferiore a m.10,00;
- distacco dai confini non inferiore a m. 10,00;
- distacco tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m. 10,00.

Le parti perimetrali dell'area del canile dovranno essere sistemate con alberature di alto fusto tipiche del luogo, mentre la parte sottostante dovrà essere sistemata con siepi e arbusti. All'interno dell'area o in adiacenza dovranno essere recuperati i parcheggi nella misura di almeno il 10% della superficie territoriale, per la sosta degli addetti e dei visitatori.

TITOLO VI°

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE AGRICOLE (E)

Art. 33 - Definizioni

1. **fondo rustico:** l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda e inscrivibili, sia pure parzialmente, in un cerchio di m 4.000 di diametro.
2. **azienda agricola vitale:** il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dall'art.3 della L.R. 24/'85.
3. **casa di abitazione:** il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale e degli addetti dell'azienda agricola. Ai fini degli ampliamenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/'85 si considera l'intero edificio, a prescindere dal numero delle abitazioni presenti.
4. **annessi rustici:** il complesso delle strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo, ivi comprendendo gli allevamenti e gli impianti di acquacoltura. I manufatti senza copertura per l'insilamento, lo stoccaggio e la conservazione dei prodotti agricoli non concorrono alla formazione della superficie coperta e sono, ad ogni effetto, considerati volumi tecnici.
5. **aggregato abitativo:** il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m 100;
6. **superficie minima del fondo rustico:** ai fini della determinazione della possibilità di edificazione di case di abitazione, le superfici minime del fondo rustico (unità produttiva agricola), in rapporto alla qualità delle singole colture, sono quelle definite dall'art.3 della L.R. n. 24/'85;
7. **serre:** coperture trasparenti adibite alla coltivazione.
Serre fisse senza strutture murarie fuori terra: è possibile la loro realizzazione nelle z.t.o. E2b, E3; vengono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici, senza il limite del rapporto di copertura e sono ammesse nelle dimensioni secondo le norme relative a ciascuna sottozona;

Serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra: sono ammesse esclusivamente nelle sottozone: E2b, E3, nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità. L'area di pertinenza deve essere individuata e la superficie dichiarata al momento della presentazione del progetto.

Serre mobili prive di strutture murarie, volte esclusivamente alla protezione o forzatura delle coltivazioni; possono essere installate ai sensi dell'11° comma dell'art. 6 L.R. 24/85, senza l'obbligo di permesso di costruire e senza i limiti di rapporto di copertura.

Art. 34 - La ripartizione in sottozone del territorio agricolo

Ai fini della difesa del suolo e dell'ambiente, della salvaguardia delle zone destinate all'attività agricola, sulla base delle disposizioni di cui all'art.11 della L.R. 24/85 e delle analisi agronomiche condotte secondo la metodologia della "Guida alla classificazione del territorio rurale" di cui alla D.G.R. 4/11/86 n°5837, il territorio agricolo di Rubano è classificato come zona territoriale omogenea di tipo **E**, suddiviso nelle seguenti sottozone:

- z.t.o. **E2a** "aree con funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla permanenza di segni di organizzazione tipici del territorio rurale (filari, corsi d'acqua, edifici rurali di pregio)"
- z.t.o. **E2b** "aree con funzione agricolo-produttiva, con agricoltura non particolarmente intensiva"
- z.t.o. **E3** "aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per la residenza legata all'agricoltura"

Le possibilità di intervento per ciascuna zona sono diversificate a seconda della natura del paesaggio e dei terreni, delle capacità produttive delle aziende agricole e della consistenza del patrimonio edilizio esistente.

Le direttive, prescrizioni e vincoli sono riportati nei successivi articoli.

Art. 35 - Modalità di intervento e norme generali

Nelle zone E il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Per le aziende agricole, ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento, secondo le norme previste dall'art.3 della L.R.24/'85, potranno essere conteggiate anche le aree che il P.R.G. classifica di rispetto dei corsi d'acqua, stradale e cimiteriale.

Nelle zone agricole individuate dal P.R.G. è ammessa la costruzione di case di abitazione secondo i criteri ed i parametri contenuti nell'art.3 della L.R. 24/'85, con le specificazioni riportate negli articoli seguenti per ciascuna zona.

Art. 36 - Destinazioni ammesse nelle zone agricole

Nelle zone agricole si possono insediare esclusivamente i seguenti edifici ed attività. Aziende agricole comprendenti:

- abitazioni per la conduzione del fondo;
- annessi rustici: silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- allevamenti intensivi e non intensivi con le limitazioni previste negli articoli seguenti;
- strutture, locali ed attrezzature adibiti all'esercizio di attività agrituristiche;
- maneggi;
- Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili.
- Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

Art. 37 - Disposizioni generali per le zone agricole

Gli interventi edificatori sul territorio agricolo di case di abitazione, quando ammessi, verranno attuati in conformità con il seguente ordine preferenziale:

- 1 ristrutturazione di edifici esistenti
- 2 ampliamento
- 3 abbattimento e ricostruzione in loco
- 4 nuova costruzione in aderenza
- 5 nuova costruzione isolata, all'interno o costituente un "unico aggregato abitativo".

Solo nel caso di dimostrata impossibilità di procedere con il primo degli interventi ammessi, verrà preso in considerazione il secondo, e così di seguito.

La capacità edificatoria del fondo rustico deve derivare esclusivamente da terreni condotti in proprietà dal richiedente;

La eventuale nuova edificazione, qualora il fondo rustico sia formato da più corpi fondiari, dovrà essere localizzata sul principale di essi, ovvero nel centro aziendale.

La realizzazione di nuovi annessi rustici, quando ammessa e possibile, dovrà essere adiacente ad edifici già esistenti, se presenti.

L'autorizzazione alla edificazione di nuovi annessi rustici sarà legata all'obbligo di contestuale demolizione per i fabbricati rurali, eventualmente presenti nella medesima azienda, che non siano costruiti in muratura e che comunque non costituiscono elementi ambientali di pregio.

Art. 38 - Caratteristiche tipologiche delle costruzioni

Per quanto riguarda le caratteristiche delle nuove costruzioni in zona agricola, e fatto salvo quanto disposto in particolare nelle zone E2a, E2b, E3, dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:

- caratteri tipologici degli edifici.

L'edificazione deve avvenire:

- a) nel rispetto dell'ambiente agricolo, in coerenza con i caratteri dell'edilizia tradizionale e, in particolare, con i caratteri tipologici e formali degli edifici di interesse Storico, Architettonico, Ambientale;
- b) sulla base dei seguenti criteri:
 - edificio coperto da tetto a falde congiunte sul colmo e manto di copertura realizzato con materiali tradizionali;

- murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
- scale disposte all'interno dell'edificio;
- edificio privo, di terrazze o poggiali sporgenti dalle pareti esterne ai piani superiori;
- rispetto della configurazione del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri morfologici del suolo.
- l'altezza degli edifici non deve essere maggiore a m. 7,50, salvo le maggiori altezze per attrezzature agricole speciali, concesse dal Capo Area su parere favorevole della Commissione Edilizia;
- il distacco dai confini non deve essere minore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m. 5. Quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine, è consentita la costruzione a confine per la parte in aderenza, salvo i diritti precostituiti, non oltre l'altezza dell'edificio contiguo a confine.
- Non sono tenute al rispetto della distanza sopra indicata le sopraelevazioni fermo restando il preesistente distacco minimo da strada.
- il distacco dalle strade in base ai disposti del D.I. 1404/68.
- il distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile anche con strada o spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore a m. 10. In ogni caso è prescritta la distanza minima di m. 5 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia sentita la Commissione Edilizia, può imporre la demolizione di manufatti in contrasto con i caratteri dell'ambiente naturale o agricolo.

I distacchi degli allevamenti zootecnici intensivi sono regolamentati dalla Delibera della Giunta Regionale n°7949 del 22/12/89.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con materiali naturali (siepi staccionate in legno, muretti in laterizio o in pietra, ecc.) o con reti integrate con siepi o arbusti e non potranno superare i m. 1,50 di altezza.

Art. 39 - Sottozone E2a

Comprendono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Con questa perimetrazione sono individuate le aree di "forte agricoltura", con maggior presenza di investimenti fondiari, di migliori caratteristiche del suolo, di aziende vitali. Sono le aree che conservano una migliore permanenza di segni tipici del territorio rurale: filari alberati, paleoalvei, corsi d'acqua e sono identificabili nella zona a nord della Strada Statale tra Rubano e Sarmeola e nella zona a sud della via Pelososa.

E' consentito, secondo quanto disposto dall'art.4 della L.R. 24/85, l'ampliamento delle abitazioni esistenti fino ad un massimo di 800 mc.

E' ammessa la costruzione della prima casa, sussistendo i parametri di cui all'art.3 della L.R. 24/85, nonché le condizioni poste dall'art.37 delle presenti Norme.

E' ammessa la costruzione di annessi rustici ed allevamenti intensivi e non intensivi, secondo le norme dell'art.6 della L.R. 24/85.

I limiti massimi di superficie lorda di pavimento per la realizzazione di annessi rustici in queste aree non deve essere maggiore del 2,5% del fondo rustico coltivato con un massimo di:

- a) mq. 300 della superficie del fondo rustico per aziende di superficie inferiore a 5 ha;
- b) mq. 600 della superficie del fondo rustico per aziende di superficie compresa tra 5 ha e 15 ha;
- c) mq. 900 della superficie del fondo rustico per aziende di superficie superiore a 15 ha.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere ubicati in modo da non stravolgere i caratteri tipici del paesaggio, valorizzando gli elementi naturali esistenti.

L'edificazione dovrà avvenire nel mantenimento e rispetto dei corsi d'acqua, siano essi a carattere permanente o stagionale, e nel rispetto anche della vegetazione di ripa.

Le nuove costruzioni dovranno uniformarsi ai caratteri dell'architettura rurale sia nelle scelte formali che nei materiali utilizzati e essere posizionate in modo da ridurre al minimo l'impatto sul contesto naturale.

Anche nel trattamento degli spazi scoperti dovranno essere utilizzati materiali e soluzioni tipici dell'ambiente rurale, riducendo per quanto più possibile l'uso di pavimentazioni non drenanti (asfalto, cemento etc); anche le recinzioni dovranno essere formate da siepi o arbusti, eventualmente integrati con rete o con materiali naturali (legno, pietra, laterizio) e avranno un'altezza massima di m.1,50.

Art. 40 - Sottozone E2b

Con questa perimetrazione sono individuate le aree interessate da attività agricola ordinaria e cioè ambiti con aziende agricole di dimensioni ridotte, limitata importanza dal punto di vista socio-economico, non elevata presenza di investimenti fondiari.

E' consentito, secondo quanto disposto dall'art.4 della L.R. 24/85, l'ampliamento delle abitazioni esistenti fino ad un massimo di 800 mc.

E' ammessa la costruzione della prima casa, sussistendo i parametri di cui all'art.3 della L.R. 24/85, nonché le condizioni poste dall'art. 37 delle presenti Norme.

I limiti massimi di superficie lorda di pavimento per la realizzazione di annessi rustici in queste aree non deve essere maggiore del 2,5% del fondo rustico con un massimo di:

- a) mq. 300 della superficie del fondo rustico per aziende di superficie inferiore a 5 ha;
- b) mq. 600 della superficie del fondo rustico per aziende di superficie compresa tra 5 ha e 15 ha;
- c) mq. 900 della superficie del fondo rustico per aziende di superficie superiore a 15 ha.

Art. 41 - Sottozone E3

Comprendono le aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

Sono zone di frangia ai centri edificati, con elevata frammentazione fondiaria, modesta attività agricola e notevole presenza di edificazione sparsa non legata all'agricoltura.

E' consentito, secondo quanto disposto dall'art.4 della L.R. 24/85, l'ampliamento delle abitazioni esistenti fino ad un massimo di 800 mc.

E' ammessa la costruzione della prima casa e della seconda casa, sussistendo i parametri di cui all'art.3 e 5 della L.R. 24/85, nonché le condizioni poste dall'art.37 delle presenti Norme.

I limiti massimi di superficie lorda di pavimento per la realizzazione di annessi rustici in queste aree non deve essere maggiore del 2,5% del fondo rustico con un massimo di:

- a) mq. 300 della superficie del fondo rustico per aziende di superficie inferiore a 5 ha;
- b) mq. 600 della superficie del fondo rustico per aziende di superficie compresa tra 5 ha e 15 ha;
- c) mq. 900 della superficie del fondo rustico per aziende di superficie superiore a 15 ha.

Non è ammessa la costruzione di allevamenti.

Art. 42 - Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo

I fabbricati in zona agricola non più funzionali alle esigenze del fondo sono individuati con scheda ai sensi dell'art. 4 comma 2° L.R. 24/85.

Per tali fabbricati sono ammesse le destinazioni specifiche contenute nelle schede allegate al P.R.G.. In ogni caso il cambio di destinazione d'uso dovrà essere associato, per fondi rustici di superficie superiore a mq. 3.000, alla conservazione delle seguenti superfici minime di annessi rustici:

- mq. 30 per ettaro per fondi di superficie fino a 3 ettari;
- ulteriori mq. 30 per ettaro per fondi di superficie da 3 a 10 ettari;
- ulteriori mq. 20 per ettaro per fondi di superficie superiore a 10 ettari.

La costruzione di nuovi annessi rustici e di allevamenti zootecnici (art. 6 L.R. 24/85), nel caso i preesistenti siano stati normati come "non più funzionali alle

esigenze del fondo”, non è ammessa.

Il rilascio del permesso di costruire per i fabbricati non più funzionali al fondo agricolo è condizionata alla stipula di un atto di vincolo di inedificabilità su tutti i terreni costituenti il fondo agricolo.

Per i fabbricati in oggetto che assumono una destinazione diversa da quella originaria, si prescrive inoltre particolare cura nella sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza, con opportune alberature e/o siepi di essenze autoctone al fine di ridurre l’impatto visivo delle strutture nei confronti di un ambiente di pregio.

I parametri edificatori sono quelli individuati dalla zona omogenea di appartenenza.

TITOLO VII°

BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

Art. 43 - Zone sensibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico

Sono classificate “zone sensibili dal punto di vista della protezione dell'ambiente e delle risorse naturali e del mantenimento dello spazio rurale e del paesaggio” ai sensi dell'art. 19 del Reg. CEE 797/’85 e successive modifiche.

L’area del “Parco delle Cave del Bosco di Rubano” è subordinata alle indicazioni, riportate nell’articolo seguente e nelle planimetrie in scala 1:2000 del P.R.G., formulate con apposito “Piano Direttore”.

Per quanto riguarda le altre zone sensibili dal punto di vista paesaggistico, valgono le seguenti norme.

Al fine di tutelare i caratteri del paesaggio comunale sono soggetti ad autorizzazione preventiva e ad eventuali prescrizioni da parte dell’Amministrazione:

- ogni opera che comporti alterazione della morfologia del terreno e del suo manto vegetale;
- l’abbattimento di alberature di pregio, nel caso questo si rendesse necessario, le alberature eventualmente abbattute devono essere sostituite utilizzando essenze arboree locali;
- tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario devono essere salvaguardati e valorizzati;
- l’apertura di nuove strade comunali e private anche interne al perimetro di un’unica proprietà;
- la realizzazione di opere di bonifica idraulica, di canalizzazione, di attivazione di corsi d’acqua, di bacini di raccolta di acque superficiali e sotterranee;
- l’installazione di impianti di trasmissione e distribuzione dell’energia elettrica.

Gli edifici esistenti privi di interesse architettonico o ambientale possono essere demoliti e il volume potrà essere recuperato con destinazione residenziale anche all’interno del perimetro delle aree destinate a parco purché in posizione marginale, vicina ad altre aree urbanizzate o a strade esistenti. I nuovi edifici edificabili ai sensi

dell'art. 3 della L.R. 24/85 possono essere costruiti in posizione marginale vicino ad altre aree urbanizzate o da urbanizzare o a strade esistenti.

Sono vietati all'interno di queste zone :

- l'installazione di impianti di diffusione (radiotelevisive, telefoniche ecc.);
- attività di deposito macerie, rottami ecc.
- la localizzazione di impianti di distribuzione di carburanti.

Tutte le opere infrastrutturali, puntuali o a rete, che incidono sul paesaggio, ivi compresi impianti per la depurazione o il trattamento dei rifiuti liquidi o solidi di origine urbana, industriale e agricola, sono preventivamente sottoposte a studio esecutivo in cui vengono specificate le misure di trattamento e miglioramento paesaggistico cui devono sottostare al fine di contenere o eliminare il loro impatto visivo. Allo scopo può essere prevista l'osservanza di particolari condizioni, tra le quali anche il versamento di una cauzione proporzionata all'entità del lavoro e del possibile danno paesaggistico, da svincolarsi solo conseguentemente all'accertamento della conformità dei lavori alle opere autorizzate. In caso di mancata corrispondenza la cauzione verrà utilizzata per attuare gli interventi prescritti nell'atto autorizzato.

Gli interventi dovranno essere indirizzati in modo da prevedere il graduale interrimento delle linee tecnologiche aeree.

Sono individuate in tali aree e zone:

43.1 Parco rurale tra Rubano e Sarmeola

L'area a parco rurale ha una funzione sia paesaggistica (mantenimento di vasti con visuali verdi a ridosso dell'edificato) sia di supporto alla residenza. In essa è perciò consentita la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili nonché di attrezzature sportive che non richiedano consistenti opere di muratura, percorsi vita.

43.2 Verde di tutela dei corsi d'acqua

Sono aree verdi, assolutamente inedificabili, individuate lungo i corsi d'acqua: canale Brentella, roggia Monegale, scolo Bapi. Queste aree hanno lo scopo di mantenere un filtro verde a protezione del corso d'acqua.

Il verde di tutela del canale Brentella può essere destinato ad uso pubblico. Il progetto per l'eventuale utilizzo sarà attuato nel contesto del recupero di tutta la fascia verde fluviale in accordo con il Comune di Padova e di Villafranca.

Nelle fasce indicate dal P.R.G. a protezione dei corsi d'acqua la distanza si intende misurata dall'unghia esterna dell'argine principale dei torrenti e canali arginati e non inferiore a m 50 per interventi di nuova costruzione o ampliamenti ricadenti in area agricola e non inferiore a m 10 per manufatti ricadenti in z.t.o. diverse. In zona agricola per tutti i corsi d'acqua, rogge, piccoli corsi dove non è indicata la fascia di rispetto nelle planimetrie di P.R.G. la distanza da rispettare è di m 25.

Sono fatti salvi i casi previsti dalla vigente legislazione ai fini del rispetto del vincolo idraulico e l'obbligo di acquisire il parere dei competenti uffici.

43.3 Zona di riqualificazione ambientale di Villaguattera

Nelle planimetrie di P.R.G. in scala 1:5000 e in scala 1:2000 è indicata con apposito perimetro l'area tra l'aggregato abitativo di Villaguattera e il tracciato della ferrovia interessata dal raddoppio dei binari.

All'interno di questa zona dovranno essere adottate tutte le misure idonee a ridurre l'impatto sulla residenza provocato dall'incremento del traffico ferroviario (alberature, schermi di protezione etc.).

Le abitazioni, o gli altri manufatti che dovessero essere abbattuti per la realizzazione della nuova linea ferroviaria o che avessero comunque un danno dovuto al passaggio della ferrovia, compresi sia nella zona di riqualificazione che lungo tutta la fascia di rispetto ferroviaria (a nord e a sud dei binari stessi) potranno essere abbattuti e ricostruiti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 7 della L.R. 24/85.

43.4 Aree a verde privato

Le aree individuate come verde privato nella cartografia di P.R.G. in scala 1:5000 o 1:2000 relativamente alle zone territoriali omogenee di tipo B, C e D, vanno mantenute libere da edificazioni; le essenze arboree di pregio esistenti devono essere conservate e, in caso di abbattimento, sostituite. Compatibilmente con la salvaguardia degli elementi naturali di pregio esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture sportive (campi da tennis, attrezzature sportive ecc.) che non comportino la realizzazione di nuovi volumi edilizi o di carattere stagionale o che si collochino all'interno di manufatti esistenti. Sulla compatibilità anche di eventuali coperture a carattere stagionale, si esprimerà il Capo Area sentita la Commissione Edilizia Comunale.

43.5 Area del “Parco delle cave del Bosco di Rubano”

Sono confermate le indicazioni e prescrizioni dello strumento attuativo vigente approvato con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2074 del 12/04/'88.

Nelle planimetrie di P.R.G. è indicata, nei pressi dell'ingresso al Parco, un'area a parcheggio a servizio dei visitatori; l'area dovrà essere piantumata e potrà ospitare all'interno i soli volumi strettamente necessari al personale di sorveglianza e ai servizi igienici.

Le attività commerciali al minuto sono consentite conformemente a quanto disciplinato dalla delibera di Consiglio Comunale in applicazione della L.R. 37/99.

Sulla scorta delle indicazioni contenute nel “Piano Direttore” specifico relativo alla zona, le planimetrie di P.R.G. individuano alla scala 1:5000 il perimetro del parco e alla scala 1:2000 le ripartizioni interne in: zona di riserva naturale orientata, zona a parco attrezzato, bacino d'acqua del parco attrezzato, bacino d'acqua della riserva, zona a vincolo storico-ambientale, zona di tutela agricola e paesistica.

All'interno del perimetro del parco si applicano le norme approvate con il Piano di recupero ambientale.

Fatto salvo quanto sopra scritto viene riportata la norma relativa alla nuova zona individuata nelle tavole al 5000 e al 2000 destinata a parco etnografico (museo): all'interno di detta area è consentita, previa la presentazione di un progetto di prefigurazione urbanistica interessante l'intera area e da attuarsi anche tramite unità minime di intervento, la realizzazione di edifici la cui superficie coperta complessiva non sia superiore al 5% della superficie di zona. Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti: ricreative, turistico-ricettive, culturali, ristorazione, agricole, nonché la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse comune compatibili con la zona, è altresì consentito il recupero della torre di avvistamento mediante interventi di ristrutturazione che consentano l'utilizzo della stessa da parte di associazioni avi-faunistiche.

L'edificazione è regolata dai seguenti parametri urbanistici:

- distanza dai confini: 5 m
- distanza dalle strade: 20 m
- altezza massima dei fabbricati: 8,5 m

Le concimaie devono rispettare la distanza minima di 25 m dai confini, dalle strade e dai fabbricati.

43.6 Vincolo archeologico

In tali aree non è consentita alcuna nuova edificazione.

Gli interventi sugli edifici esistenti saranno ammessi solo dopo il parere favorevole della competente Soprintendenza ai sensi della L. 1/6/39 n. 1089 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 44 - Gli edifici di interesse architettonico e/o ambientale

Le planimetrie in scala 1:5000 e 1:2000, individuano con apposita simbologia gli edifici di interesse architettonico e/o ambientale con i relativi ambiti di tutela presenti sul territorio con l'obiettivo di tutelare le testimonianze rimaste del sistema insediativo originario di Rubano.

All'interno dell'ambito valgono le seguenti prescrizioni:

44.1 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono quelle stabilite dal P.R.G. per le zone e le aree incluse nell'ambito di tutela. Per gli edifici ricadenti in zona agricola è ammesso il recupero dell'intero volume ai fini residenziali, pubblici esercizi, attività ricreative, sociali, culturali. Per gli edifici ricadenti in area a verde privato sono consentite le destinazioni d'uso previste per la zona residenziale.

44.2 Disciplina degli interventi

Gli edifici sono individuati nelle planimetrie di P.R.G. e classificati in base al loro valore culturale che viene espresso mediante i seguenti gradi di tutela:

Edifici con grado di tutela "1":

Edifici di rilevante valore storico, architettonico, ambientale.

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

Per le parti di edificio prive di valore culturale, o di recente costruzione, o contrastanti con i valori da tutelare, individuati sulla base di una specifica analisi storica dell'edificio di cui al punto f), sono consentiti anche gli in-

terventi di ristrutturazione edilizia, purchè finalizzati alla loro riqualificazione architettonica e ambientale.

Edifici con grado di tutela “2”:

edifici di valore storico, architettonico, ambientale i cui valori risultano in parte compromessi dalle condizioni di degrado o da interventi edilizi impropri.

Edifici di interesse documentario e/o ambientale.

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

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

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

Gli interventi sono quelli consentiti dal PRG per le zone e aree incluse nell'ambito di tutela e devono essere realizzati in modo da non compromettere i valori degli altri edifici di interesse culturale. A tal fine il Capo Area, sentita la Commissione Edilizia, può imporre altezze, distacchi e allineamenti diversi da quelli consentiti per le zone e aree di appartenenza, nonché imporre l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione ambientale.

44.4 Tutela e riqualificazione degli spazi esterni

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

Le altezze e i distacchi vengono definiti dallo strumento urbanistico attuativo.

Nell'area di pertinenza del manufatto denominato "Villa Vanna", gli interventi sono assoggettati all'approvazione di un piano di recupero di iniziativa privata.

Sono ammessi gli interventi di recupero del fabbricato esistente vincolato ai sensi della Legge 1089/39, di riqualificazione degli spazi esterni e di ristrutturazione e ampliamento secondo i parametri fissati dall'allegata scheda della parte di fabbricato non interessata dal vincolo.

La convenzione dovrà tra l'altro prevedere l'esecuzione delle opere di recupero del fabbricato vincolato contestualmente e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità delle opere di ristrutturazione e ampliamento del fabbricato non soggetto a vincolo.

44.5 Documentazione richiesta

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

- gli elaborati stabiliti dal Regolamento edilizio;
- dalla analisi storica comprendente anche i seguenti elaborati:
 - per gli edifici lo stato di fatto mediante il rilievo quotato, le destinazioni d'uso, le condizioni statiche ed igieniche, una documentazione sulla tipologia con le informazioni sui materiali e tecnologie usate nella costruzione.
 - per gli spazi esterni, lo stato di fatto mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, con specificazione della specie, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.

TITOLO VIII°

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Art. 45 - Sedi viarie

Nelle planimetrie del P.R.G. in scala 1:5000 e 1:2000 è indicata la rete della viabilità principale e secondaria esistente e prevista all'interno del territorio comunale di Rubano. In corrispondenza delle sedi stradali potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali ed ai relativi servizi funzionali (illuminazione, semafori etc.), impianti di arredo stradale, di segnaletica, di canalizzazione del traffico, aree di sosta e parcheggio, stazioni di servizio, isole ecologiche, percorsi ciclopedonali, fermate bus, raccolta differenziata ed ogni altro impianto o attrezzatura necessaria per il funzionamento di pubblici servizi.

Nei tratti compresi in aree di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno essere particolarmente curati gli aspetti connessi con la sicurezza del traffico, specie di quello pedonale, con particolare riguardo alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Dove possibile ed opportuno la larghezza dei marciapiedi deve essere tale da consentire la piantumazione di alberature.

Particolari prescrizioni relative agli interventi edilizi riguardanti le aree prospicienti la viabilità di P.R.G. potranno essere impartite dall'Amministrazione comunale, per non pregiudicare la corretta realizzazione delle strade.

I nuovi edifici devono in ogni caso rispettare le distanze minime dal ciglio stradale, a seconda delle circostanze, delle norme relative alle varie zone di P.R.G. e delle fasce di rispetto indicate nelle planimetrie.

In assenza di una precisa sussistenza del ciglio stradale (strade nuove o rettifica di quelle esistenti) le distanze previste dalla singola norma di zona dovranno essere riferite alle sedi viarie indicate graficamente nelle planimetrie del P.R.G.

Quando le planimetrie di PRG riportano la previsione di un tracciato stradale, esso ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso entro una fascia di m. 10,00 di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.R.G. Dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera stradale, ad esso si applicheranno le relative fasce di rispetto senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

Art. 46 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate con apposita simbologia le sedi viarie da utilizzare come percorsi pedonali e piste ciclabili.

I tracciati hanno valore orientativo e, pur da rispettarsi obbligatoriamente per quanto riguarda i previsti collegamenti, dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, di quote e di arredo, all'interno di eventuali strumenti attuativi o nel progetto per gli interventi edilizi diretti.

Art. 47 - Viabilità in proprietà privata di uso pubblico

Le campiture delle aree omogenee laddove si sovrappongono ai tracciati stradali esistenti, fanno salva la natura delle strade stesse quali strutture pubbliche o di uso pubblico indipendentemente dalla proprietà. Dette strutture viarie potranno essere oggetto di specifica regolamentazione di maggiore dettaglio rispetto a quanto previsto dal P.R.G. e dalle vigenti norme al fine di consentire l'usufruità delle stesse disciplinando l'apertura dei passi carrai, la manutenzione, la realizzazione degli allacciamenti alla rete viaria ed alle reti tecnologiche.

Dette aree concorrono alla formazione della superficie fondiaria e del lotto minimo.

TITOLO IX°

FASCE DI RISPETTO

Art. 48 – Fasce di rispetto

Le fasce di rispetto hanno in generale lo scopo di proteggere le infrastrutture esistenti o previste dal P.R.G. a tale scopo vi è consentita solo la realizzazione di opere, a servizio all'infrastruttura stessa, sia interrate che fuori terra. Non sono consentite nuove edificazioni.

Per gli edifici eventualmente compresi in tali zone, sono ammessi demolizioni e ricostruzioni di accessori purché allineati al corpo principale e anche ampliamenti dei volumi nei limiti consentiti dalla zona omogenea in cui ricadono, purché non sopravanzino verso l'infrastruttura da proteggere. L'intervento è subordinato alla preliminare stipula di un atto registrato e trascritto con il quale il proprietario si impegna per sé e per futuri aventi causa e non richiedere alcun indennizzo in caso di acquisizione ad esproprio per l'ammodernamento o la modifica della struttura che determina quella fascia in relazione all'incremento di valore derivante alla proprietà dalle opere in oggetto. L'impegno resterà valido fino a che lo strumento urbanistico mantenga la previsione della fascia di rispetto.

48.1 Fiumi

Le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua demaniali sono così stabilite, salvo il caso di diversa specificazione per le singole zone:

- m 15 nelle zone agricole per i canali non arginati;
- m 50 nelle zone agricole per i canali arginati;
- sulla base delle norme relative alle distanze dai confini per le altre zone.

Per tutti gli altri corsi d'acqua non demaniali:

- da m 10 a m 5 previa autorizzazione del competente Consorzio;
- sulla base delle norme relative alle distanze dai confini per le altre zone.

Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio di acqua in caso di mancanza di

arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

Le ricostruzioni e gli ampliamenti, consentiti anche a distanze minori, devono ottenere la concessione idraulica da parte dell'Autorità competente.

Nelle aree adiacenti agli scoli consorziali dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto della larghezza minima di m 4 dal ciglio degli stessi o dall'unghia arginale verso campagna in modo da consentire il transito dei mezzi del Consorzio di Bonifica adibiti alle manutenzioni periodiche.

Nella suddetta fascia di rispetto non potranno essere messe a dimora piante o siepi, né potranno essere installate strutture o depositati materiali che impediscano il transito dei mezzi consorziali,

Nelle fasce di rispetto in questione, eventuali sistemazioni, dovute a motivi sicurezza o paesaggistici o ambientali che prevedano la posa di piante isolate o recinzioni in rete metallica e stanti in ferro asportabili, dovranno essere preventivamente autorizzate dal Consorzio di Bonifica

48.2 Cimiteri

Ai sensi della L. 27/7/1934 n°1265 Testo unico dell e Leggi Sanitarie, modificato con L. 17/10/1957 n°983, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in m 100, fatte salve minori distanze stabilite con appositi decreti dell'autorità competente.

Le distanze suddette possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità ed ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

Nelle fasce di rispetto cimiteriali sono vietate le nuove costruzioni o ricostruzioni, salvo le opere infrastrutturali relative ai cimiteri; per le costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o risanamento conservativo.

48.3 Strade

Le fasce di rispetto stradali hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture esistenti o previste dal P.R.G..

Quando non espressamente rappresentate nella cartografia di piano, coincidono con le distanze da osservare per la per la z.t.o. in cui l'edificazione è prevista.

Nelle aree asservite e individuate con apposita simbologia nella planimetria in scala 1:5000 sono ammesse opere e costruzioni a servizio della mobilità automobilistica (impianti di distribuzione dei carburanti, impianti di lavaggio, parcheggi con attrezzature di supporto chioschi e simili). Vi è inoltre consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche (acquedotto, fognature, elettrodotto, ecc.). Le fasce di rispetto coincidono, nei limiti e nel perimetro, con le aree per impianti stradali come definiti dall'art. 29 delle presenti norme.

Le fasce di rispetto, pur essendo inedificabili, concorrono alla formazione del lotto minimo ed hanno la stessa capacità edificatoria delle zone omogenee con cui confinano.

Tale capacità può essere utilizzata con l'edificazione nelle zone omogenee confinanti, nel rispetto della presente normativa.

48.4 Ferrovie

Sono zone destinate alle sedi ferroviarie, ai loro relativi servizi e impianti connessi con l'esercizio del traffico ferroviario e ai loro ampliamenti, con esclusione di insediamenti residenziali.

In queste zone l'intervento spetta esclusivamente alle Pubbliche Amministrazioni alle società esercenti la linea. Il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto.

E' fatto divieto ai terzi confinanti di costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza minore di 30 metri dalla più vicina rotaia delle ferrovie esistenti (D.P.R. n°75 3 del 11/7/80).

Eventuali deroghe sono regolate dall'art.60 del D.P.R. di cui sopra.

All'interno della zona di riqualificazione ambientale di Villaguttera si applica quanto riportato all'art. 43 delle presenti norme.

48.5 Aree con vincolo tecnologico

Sono aree interessate dalle reti tecnologiche principali quali: gasdotti, oleodotti, elettrodotti. Gli interventi di nuova costruzione e su fabbricati esistenti saranno consentiti solo previo nulla osta del competente ente secondo le normative vigenti.

– **Elettrodotti:**

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono quelle riportate nelle direttive regionali emanate in applicazione della Legge Regionale 30 giu-

gno 1993 n. 27 "Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti" così riassunte:

KV	terna singola	doppia terna non ottimizzata	doppia terna ottimizzata
380	100	150	70
220	70	80	40
132	50	70	40
<i>Valori delle distanze di rispetto (in metri)</i>			

Le fasce e le distanze di rispetto possono essere modificate secondo le leggi e i provvedimenti regionali senza che questi modificano le indicazioni riportate nella cartografia del P.R.G..

L'individuazione esatta dell'estensione del vincolo di inedificabilità, viene effettuata, al momento della richiesta del permesso a costruire, su rilievo topografico che individua l'esatta posizione dell'elettrodotto, da tecnico progettista ed abilitato, che certificherà l'estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche dell'elettrodotto esistenti all'atto della rilevazione e della richiesta di edificabilità, nonché in rapporto alla normativa ed alle direttive vigenti alla stessa data.

Nell'ambito delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione residenziale o di altra attività di abituale prolungata permanenza. Per prolungata permanenza si intende la presenza di persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere.

48.6 Depuratore

Aree disciplinate da specifiche disposizioni di legge in materia.

Sono vietate le nuove costruzioni e ricostruzioni, fatte salve le opere infrastrutturali relative ai depuratori. Tali aree concorrono alla determinazione dell'edificabilità in cui estendono il vincolo.

TITOLO X°

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 49 - Concessioni edilizie e permessi di costruire rilasciati

Sono confermate le concessioni edilizie rilasciate in conformità al P.R.G. vigente fino alla data di adozione della presente Variante.

I vincoli di inedificabilità, derivanti da concessioni edilizie già rilasciate, nelle zone agricole, rimangono confermati secondo quanto previsto dall'art.8 della L.R. 24/85, salvo che il P.R.G. non preveda una diversa zonizzazione per dette aree.

Art. 50 - Poteri di deroga

Il Responsabile dello Sportello unico dell'edilizia, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alle norme del P.R.G. e di Regolamento Edilizio, escluse le modifiche di destinazioni di zona, limitatamente agli edifici e/o impianti pubblici o di pubblico interesse. Nel rispetto di quanto previsto dall'art.80 della L.R.61/'85.

Art. 51 - Strumenti attuativi vigenti

Nei confronti degli strumenti urbanistici attuativi vigenti e indicati con apposito perimetro nelle planimetrie di P.R.G., continuano ad applicarsi i parametri edilizi in essi stabiliti, fino alla loro scadenza; successivamente tali aree saranno assoggettate alle indicazioni e prescrizioni del nuovo Piano Regolatore.

Sono ammissibili le varianti che non incidano sul dimensionamento globale dei piani suddetti e non comportino modifiche del perimetro, incrementi degli indici o riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

E' comunque consentita la rinuncia all'attuazione dei piani stessi, per il loro adeguamento a quanto previsto dal nuovo P.R.G.

Art. 52 - Norme abrogate

Con l'entrata in vigore del presente P.R.G. sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni e che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

ALLEGATO

SCHEDE NORMATIVE

Zone di espansione residenziale C2 (art. 21.1)

C2-1		Sarmeola
C2-2*	P.E.E.P.	Sarmeola
C2-3		Sarmeola
C2-4		Rubano
C2-5		Sarmeola
C2-6		Rubano
C2-7*	P.E.E.P.	Rubano
C2-8		Rubano
C2-9		Rubano
C2-10		Rubano
C2-11		Rubano
C2-12		Villaguttera
C2-13*	P.E.E.P.	Villaguttera
C2-14		Villaguttera
C2-15*	P.E.E.P.	Bosco
C2-16		Bosco
C2-17		Bosco
C2-18		Bosco
C2-19		Sarmeola
C2-20		Rubano

Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo (art. 42)**

n° 1*	Greggio Walter	via Roma
n° 2*	Nizzetto Guido	via Roma
n° 3*	Menegatti Morena	via Belle Putte
n° 4*	Stefanelli Celso	via Marconi

* Non presente tra le schede

** Ai sensi dell'Art. 46 della L.R. 61/85