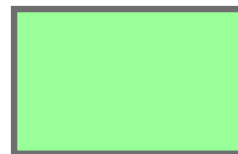
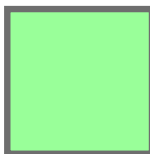
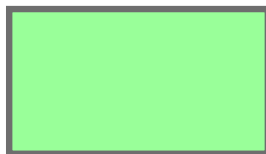


Comune di **SANTA LUCIA DI PIAVE**  
Provincia di **TREVISO**

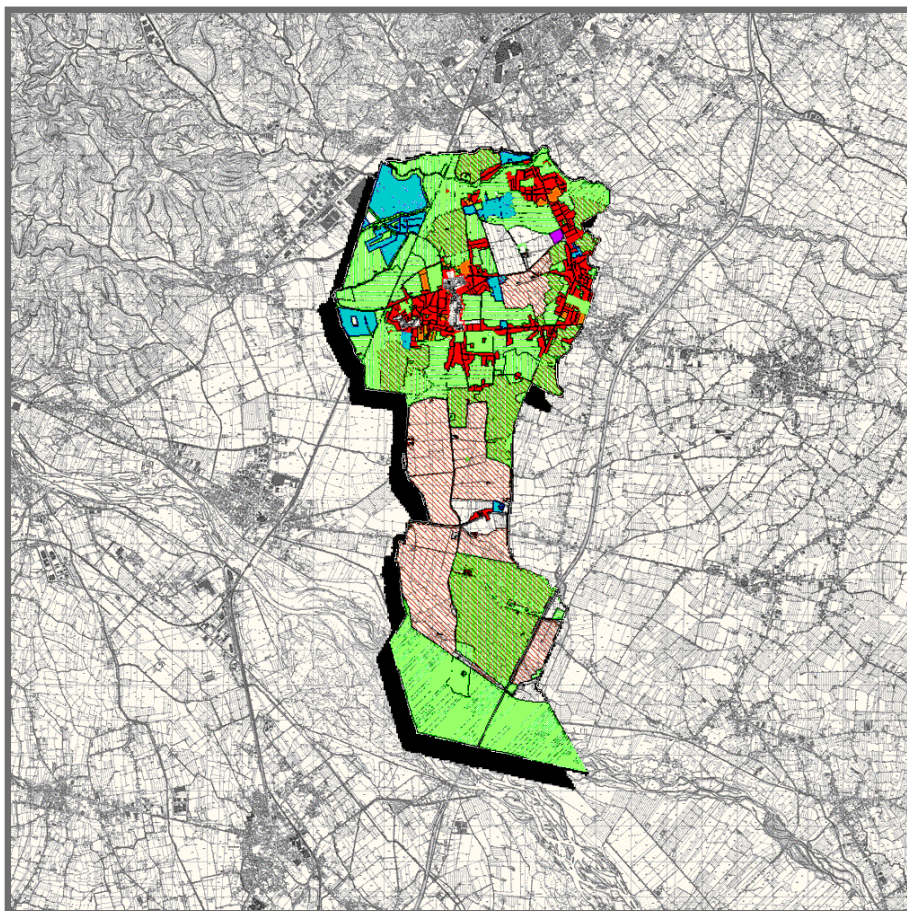
**P.R.G.**

Elaborato



# Norme Tecniche di Attuazione

## AGGIORNAMENTO DELLE TAVOLE ED ELABORATI DI PIANO



**Il Sindaco:**

**Il Segretario:**

**Il Progettista:**  
**arch. Bruno Goggi**  
ordine architetti Treviso n° 302

**Redazione:**  
**Studio UNITEC Coop S.c.**

Piazza E.Ferrari 23/2, 31044 Montebelluna (TV)  
tel-fax: 0423/609041 email:unitec.coop@iol.it

Elaborato aggiornato ed integrato con tutte le varianti approvate  
**Validazione con delibera di C.C. n° 31 del 28/07/2009**

data : 28/07/2009



## NOTE DI AGGIORNAMENTO DEL P.R.G.

OGGETTO	APPROVAZIONE
Variante Generale di Riordino – art. 50 comma 3 <sup>a</sup> L.R. 61/85)	D.G.R.V. 3121 del 16/11/2001
Variante Parziale – art. 50 comma 4 <sup>a</sup> lettere “g” ed “h” L.R. 61/85	D.C.C. 10 del 10/04/2002
Variante Parziale – art. 50 comma 4 <sup>a</sup> lettera “i” L.R. 61/85	D.C.C. 45 del 30/09/2003
Variante Parziale – art. 50 comma 4 <sup>a</sup> lettera “f” L.R. 61/85	D.C.C. 11 del 22/02/2004
Variante Parziale – art. 50 comma 4 <sup>a</sup> lettera “j” L.R. 61/85 (trasposizione grafica da programma Apic ad Autocad)	D.C.C. 25 del 30/05/2005
Variante Parziale – art. 50 comma 4 <sup>a</sup> lettere “a” ed “i” L.R. 61/85 (rid. fasce di rispetto, z.t.o. D.1.1/4 e modifiche al Regolamento Edilizio)	D.C.C. 28 del 20/06/2005
Declassamenti di grado di protezione di alcuni edifici residenziali e/o annessi rustici	D.C.C. 21-22-55/2003 D.C.C. 21/2004 D.C.C. 11-24-32/2005
Variante Parziale – art. 50 comma 9 <sup>a</sup> lettere “a” e “b” L.R. 61/85 (ridefinizione degli ambiti di alcune zone territoriali omogenee)	D.C.C. 55 del 18/11/2005
Variante Parziale – art. 50 comma 4 <sup>a</sup> lettera “g” L.R. 61/85 (inserimento rotatoria su incrocio tra SP 47 e via Martiri della Libertà)	D.C.C. 56 del 18/11/2005
Variante Parziale – art. 50 comma 4 <sup>a</sup> lettera “g” L.R. 61/85 (inserimento pista ciclabile protetta lungo via Distrettuale SP 47)	D.C.C. 33 del 24/07/2006
Variante Parziale – art. 50 comma 4 <sup>a</sup> lettera “g” L.R. 61/85 (variante al Regolamento Edilizio)	D.C.C. 16 del 05/04/2007
Variante ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 (sportello unico attività produttive)	D.C.C. 37 del 27/09/2007
Variante Parziale – art. 50 comma 3 <sup>a</sup> L.R. 61/85 (variante alle Norme Tecniche di Attuazione)	D.G.R.V. 2973 del 14/10/2008
Variante Parziale – art. 50 comma 3 <sup>a</sup> L.R. 61/85 (zona “Golf Club Le Noghère”)	D.G.R.V. 1783 del 16/06/2009
Variante Parziale – art. 50 comma 4 <sup>a</sup> L.R. 61/85 (precisazioni ed assestamenti)	D.C.C. 28 del 28/07/2009
Variante Parziale – art. 50 comma 4 <sup>a</sup> lettera “f” L.R. 61/85 (riclassificazione di zona per ampliamento scuola primaria “A.Canova”)	D.C.C. 29 del 28/07/2009
Variante ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 (sportello unico attività produttive)	D.C.C. 30 del 28/07/2009
Aggiornamento delle tavole ed elaborati di Piano - Validazione (aggiornati ed integrati con tutte le varianti approvate)	D.C.C. 31 del 28/07/2009

## **INDICE**

<b>PARTE I</b>	<b>NORME GENERALI.....</b>	<b>6</b>
Art. 1	CONCORSO NORMATIVO DI INQUADRAMENTO.....	6
Art. 2	VALIDITÀ DEL P.R.G. ED AMBITO DI APPLICAZIONE.....	6
Art. 3	ELABORATI DEL P.R.G.....	6
Art. 4	FINALITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	7
Art. 5	PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI DI RIFERIMENTO.....	7
Art. 6	IDENTIFICAZIONE DEL PARAMETRO URBANISTICO RELATIVO ALLE DISTANZE.....	16
	1. Distanze minime tra i fabbricati.....	16
	2. Distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade e distanze minime dei fabbricati dalle strade.....	17
	3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.....	18
	4. Distanze dai confini di zona.....	18
	5. Distanze dai corsi d'acqua.....	19
	6. Distanze dai cimiteri.....	19
Art. 7	VINCOLI.....	19
Art. 8	DENSITÀ EDILIZIE.....	20
Art. 9	FORME E CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO.....	20
Art. 10	STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	21
Art. 11	DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI.....	23
	1. Dotazione di spazi pubblici negli interventi edilizi diretti.....	23
	2. Dotazione di spazi pubblici nei Piani Urbanistici Attuativi.....	24
Art. 12	PARCHEGGI PRIVATI.....	27
Art. 13	COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	28
<b>PARTE II</b>	<b>DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI SUL TERRITORIO. COORDINAMENTO URBANISTICO E MODALITÀ DI INTERVENTO.....</b>	<b>30</b>
Art. 14	DESTINAZIONI DI ZONA PREVISTE DAL P.R.G.....	30
<b>TITOLO I</b>	<b>ZONE RESIDENZIALI.....</b>	<b>31</b>
Art. 15	NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI.....	31
<b>CAPO I</b>	<b>ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "A".....</b>	<b>32</b>
Art. 16	FINALITÀ NORMATIVE E IDENTIFICAZIONE.....	32
Art. 17	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.....	32
Art. 18	ATTUAZIONE.....	32
Art. 19	INTERVENTI AMMISSIBILI SULL'ESISTENTE EDIFICATO.....	40
Art. 20	NORME ATTUATIVE GENERALI:.....	41
Art. 21	AREE SCOPERTE.....	42
Art. 22	VIABILITÀ NELLE ZONE "A".....	43
Art. 23	ORNATO.....	43
	1. Muri ed elementi lineari da salvaguardare o costruire.....	43
	2. Elementi vegetazionali.....	43
	3. Elementi originari di pregio.....	43

Art. 24	FABBRICATI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE ESTERNI ALLE Z.T.O. "A" ED ALLE Z.T.O. "E" AGRICOLE.....	44
<b>CAPO II</b>	<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO.....</b>	<b>45</b>
Art. 25	ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO "B1" INTENSIVE E "B2" SEMINTENSIVE.....	45
1.	Individuazione.....	45
2.	Destinazione d'uso.....	45
3.	Tipologie d'intervento.....	45
4.	Parametri urbanistici.....	45
Art. 26	ZONE RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE "B3".....	45
1.	Individuazione.....	45
2.	Destinazione d'uso.....	46
3.	Tipologie d'intervento.....	46
4.	Parametri urbanistici.....	46
Art. 27	ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON EDIFICAZIONE PREESISTENTE "C1.1" E "C1.2".....	48
1.	Individuazione.....	48
2.	Destinazione d'uso.....	48
3.	Tipologie d'intervento.....	48
4.	Parametri urbanistici.....	49
Art. 28	ZONE RESIDENZIALI CON EDIFICAZIONE PREESISTENTE E LOCALIZZATE AI MARGINI DEGLI AGGREGATI RESIDENZIALI, DI TIPO "C1.3".....	49
1.	Individuazione.....	49
2.	Destinazione d'uso.....	49
3.	Tipologie d'intervento.....	49
4.	Parametri urbanistici.....	50
5.	Accessi e viabilità.....	50
<b>CAPO III</b>	<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.....</b>	<b>51</b>
Art. 29	ZONE DI ESPANSIONE INEDIFICATE A DEST. RESIDENZIALE DI TIPO "C2.1".....	51
1.	Individuazione.....	51
2.	Destinazione d'uso.....	51
3.	Tipologie d'intervento.....	51
4.	Parametri urbanistici.....	51
Art. 30	ZONE DI ESPANSIONE INEDIFICATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI DI TIPO "C2.2".....	51
1.	Individuazione.....	51
2.	Destinazione d'uso.....	51
3.	Tipologie d'intervento.....	52
4.	Parametri urbanistici.....	52
5.	Norme particolari per le zone.....	52
Art. 31	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI CONFERMATI DI TIPO "C 2.C".....	53

<b>TITOLO II</b>	<b>ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DIREZIONALI E RURALI.</b>	<b>54</b>
<b>CAPO I</b>	<b>ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E DIREZIONALI</b>	<b>54</b>
Art. 32	IMPIANTI PRODUTTIVI – INDUSTRIALI – COMMERCIALI E DIREZIONALI.	54
1.	ZONA D1 : ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO	54
1.1	Individuazione	54
1.2	Destinazione d'uso	54
1.3	Tipologie d'intervento	55
1.4	Parametri urbanistici	55
2.	ZONA D1.1 : ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI MANTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO	55
2.1	Individuazione	55
2.2	Destinazione d'uso	55
2.3	Tipologie d'intervento	55
2.4	Parametri urbanistici	55
3.	ZONA D1.2 : ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO CON AMPLIAMENTO DEL 15%.	56
3.1	Individuazione	56
3.2	Destinazione d'uso	56
3.3	Tipologie d'intervento	56
3.4	Parametri urbanistici	56
4.	ZONA D1.3 : ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO CON AMPLIAMENTO DEL 60%.	56
4.1	Individuazione	56
4.2	Destinazione d'uso	56
4.3	Tipologie d'intervento	57
4.4	Parametri urbanistici	57
5.	ZONA D2 : ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE	57
5.1	Individuazione	57
5.2	Destinazione d'uso	57
5.3	Tipologie d'intervento	57
5.4	Parametri urbanistici	57
6.	ZONA D2.C ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE CON P.U.A. APPROVATO.	58
7.	ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA BLOCCARE	58
Art. 33	ATTIVITÀ INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI ED ALBERGHIERE DA CONFERMARE AI SENSI L.R. 11/87.	59
Art. 34	D3 ATTREZZATURE RICETTIVE CON SPECIFICA NORMATIVA.	76
<b>CAPO II</b>	<b>ZONE RURALI.</b>	<b>80</b>
Art. 35	PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USI AGRICOLI.	80
1.	Definizione delle zone rurali.	80
2.	Destinazioni d'uso	80
3.	Tipologie d'intervento	81
4.	Norme generali per gli edifici residenziali.	81
5.	Annessi rustici ed allevamenti	85
6.	Norme speciali per le singole sottozone.	88
7.	Recinzioni	88
8.	Modalità per la presentazione del progetto.	89
9.	Strade agrarie e sentieri.	89
10.	Attività ricreative nelle zone agricole.	89

<b>TITOLO III</b>	<b>ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.....</b>	<b>90</b>
Art. 36	AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI.....	90
<b>TITOLO IV</b>	<b>ZONE A VINCOLO SPECIALE.....</b>	<b>94</b>
Art. 37	VIABILITÀ.....	94
Art. 38	IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI.....	94
Art. 39	IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI AD USO PRIVATO.....	100
Art. 40	FASCE E ZONE DI RISPETTO.....	100
<b>PARTE III</b>	<b>CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE DEL TERRITORIO. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>105</b>
Art. 41	TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE.....	105
Art. 42	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	105
Art. 43	STORIA, CULTURA E TRADIZIONI LOCALI.....	105
Art. 44	PAESAGGIO NATURALE, FLORA E FAUNA.....	106
Art. 45	TIPOLOGIE DI INTERVENTO AMBIENTALE.....	108
Art. 46	ATTIVITÀ DI CAVA.....	108
Art. 47	DISCARICHE.....	109
Art. 48	DEPOSITI DI MATERIALI.....	109
Art. 49	MISURE DI SALVAGUARDIA PER RISCHI GRAVI.....	109
<b>PARTE IV</b>	<b>PROMOZIONE DELLA QUALITÀ E DELLA SOSTENIBILITÀ IN URBANISTICA ED EDILIZIA.....</b>	<b>111</b>
Art. 50	INTRODUZIONE.....	111
Art. 51	ACCESSO ALLA TARGA DI QUALITÀ E AGLI INCENTIVI.....	112
Art. 52	SOLUZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO E DI ARCHITETTURA BIOCLIMATICA.....	112
Art. 53	REQUISITI PER LA PROGETTAZIONE.....	113
1.	Requisiti a carattere energetico.....	113
2.	Requisiti a carattere biologico.....	114
3.	Requisiti a carattere urbanistico.....	115
Art. 54	CONTENUTI PROGETTUALI E ATTRIBUZIONE PUNTEGGI.....	116
Art. 55	PUNTEGGI E INCENTIVI.....	118
Art. 56	DIRITTO ALLE AGEVOLAZIONI E CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE.....	119
Art. 57	AUSILI TECNICI PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE.....	120
Art. 58	NORME DI RINVIO E TRANSITORIE.....	120
<b>PARTE V</b>	<b>DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI.....</b>	<b>121</b>
Art. 59	DEROGHE.....	121
Art. 60	MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE.....	121
Art. 61	ABROGAZIONE DELLE VIGENTI NORME E REGOLAMENTI.....	122
Art. 62	MISURE DI SALVAGUARDIA.....	122

## **PARTE I NORME GENERALI.**

### **Art. 1 CONCORSO NORMATIVO DI INQUADRAMENTO.**

Il Piano Regolatore Generale - da ora innanzi denominato P.R.G. - del quale le presenti Norme Tecniche di Attuazione - da ora innanzi denominate N.T.A. - sono parte integrante, opera in riferimento alle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia urbanistica e alla strumentazione pianificatoria di ordine superiore generale e settoriale. Concerne la disciplina dell'uso del territorio comunale e la salvaguardia attiva delle sue risorse ambientali, storiche ed architettoniche.

Considerata la specificità territoriale del Comune, esso agisce secondo le direttive delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, in particolare con riferimento agli articoli 9 "Direttive per le zone a rischio sismico", 10 "Direttive per le zone soggette a rischio idraulico" e 12 "Direttive e prescrizioni per le aree ad elevata vulnerabilità ambientale per la tutela delle risorse idriche", oltre a quelle degli strumenti settoriali od attuativi quali: il Piano Regionale di Risanamento delle Acque, il Piano Regionale di Smaltimento dei Rifiuti, il Piano Regionale per l'Attività di Cava, nonché della restante strumentazione regionale di settore qualora competente, anche se non esplicitamente menzionata in questa sede.

Nella presente fase, inoltre, il P.R.G. recepisce le indicazioni e le prescrizioni espresse dalla strumentazione territoriale di livello provinciale vigente (Piano Territoriale Provinciale).

Esso è inteso secondo i principi del miglioramento delle condizioni di vita dei residenti e dello sviluppo armonico delle risorse antropiche e naturali presenti nel territorio comunale.

Infine, il P.R.G. è inteso a fornire un quadro di riferimento per gli interventi di carattere pubblico e privato aventi valenza territoriale, urbanistica, edilizia ed ambientale.

### **Art. 2 VALIDITÀ DEL P.R.G. ED AMBITO DI APPLICAZIONE.**

Il P.R.G. ha effetto - ai sensi della legislazione nazionale vigente ed in particolare della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, nonché della legislazione regionale vigente in materia - sull'intero territorio comunale, in ogni sua parte, in modo articolato a seconda delle zone e delle funzioni con esse compatibili, attraverso le N.T.A. contenute nel presente testo ed ha efficacia illimitata in termini temporali, pur essendo sottoponibile a verifica almeno decennale.

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, nelle modificazioni e negli ampliamenti di qualsiasi entità e natura, nonché nell'uso e nella trasformazione del patrimonio ambientale, devono essere rispettate le prescrizioni generali e particolari di seguito riportate, in ogni forma di intervento che abbia effetti di carattere territoriale ed urbanistico.

### **Art. 3 ELABORATI DEL P.R.G..**

Sono elementi costitutivi del P.R.G., oltre alle tavole di analisi predisposte come da indicazione regionale, le tavole e gli elaborati normativi di seguito indicati:

- |             |   |
|-------------|---|
| Tav. 13.1.1 | P.R.G. Intero territorio comunale - scala 1:5000 parte Nord |
| Tav. 13.1.2 | P.R.G. Intero territorio comunale - scala 1:5000 parte Sud  |
| Tav. 13.3.1 | P.R.G. Zone Significative (parte N-W) - scala 1:2000.       |
| Tav. 13.3.2 | P.R.G. Zone significative (parte N-E) - scala 1:2000.       |



- Tav. 13.3.3 P.R.G. Zone significative (parte S-W) - scala 1:2000.  
 Tav. 13.3.4 P.R.G. Zone significative (parte S-E) - scala 1:2000.  
 Tav. 13.A.1 a P.R.G. Zone significative: Z.T.O. A1 –  
 zonizzazione e valori storico ambientali - scala 1:1000.  
 Tav. 13.A.1 b P.R.G. Zone significative: Z.T.O. A1 –  
 ambiti, dimensionamento e caratteristiche degli interventi - scala 1:1000.  
 Tav. 13.A.2 a P.R.G. Zone significative: Z.T.O. A2 –  
 zonizzazione e valori storico ambientali - scala 1:1000.  
 Tav. 13.A.2 b P.R.G. Zone significative: Z.T.O. A2 –  
 ambiti, dimensionamento e caratteristiche degli interventi - scala 1:1000.  
 Tav. 14 Verifica del dimensionamento.

Norme Tecniche di Attuazione.

Regolamento Edilizio.

Qualora vi possa essere contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni espresse da quelli a scala con denominatore minore, con l'avvertenza che per le Z.T.O. A valgono sia le informazioni contenute negli elaborati in scala 1:1000 che quelle contenute nella scala 1:2000.

#### **Art. 4 FINALITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.**

Le finalità delle N.T.A. del P.R.G. si conformano alle disposizioni legislative e programmatiche di carattere nazionale e regionale, nonché ai contenuti espressi al precedente Art. 1.

In particolare esse sono intese a disciplinare e normare tutti gli interventi urbanistici, edilizi ed ambientali previsti dal presente P.R.G..

#### **Art. 5 PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI DI RIFERIMENTO.**

Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale fanno ricorso ai parametri e agli indici di seguito definiti.

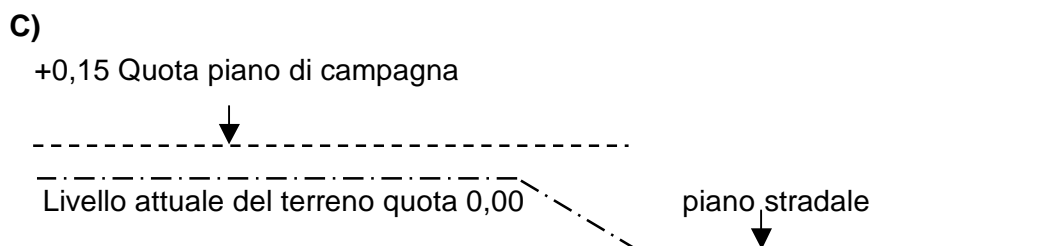
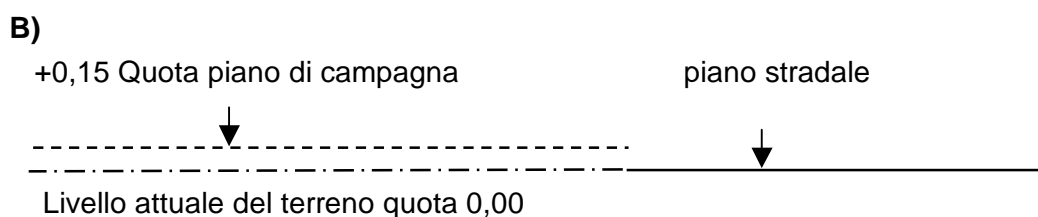
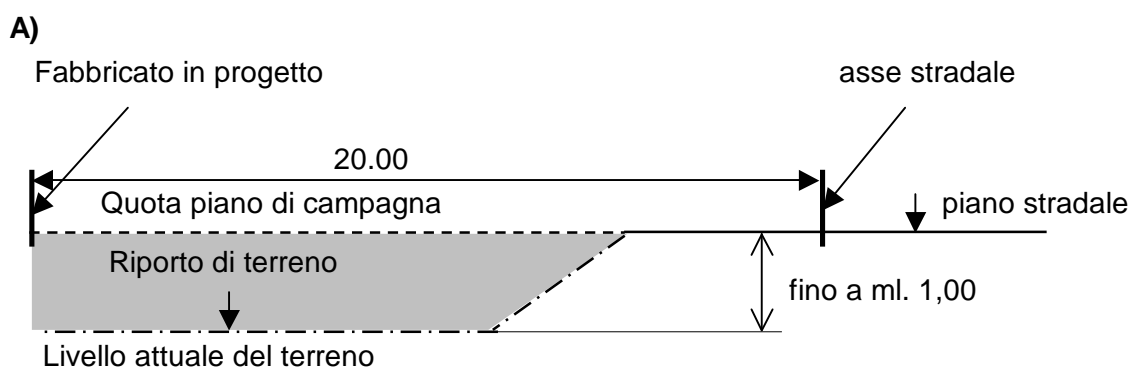
E' fatta salva l'applicazione della L.R.V.21/1996

- 1) Superficie territoriale: corrisponde ad un'area appartenente ad una Zona Territoriale Omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo.
- 2) Superficie fondiaria: corrisponde ad un'area appartenente ad una Zona Territoriale Omogenea sulla quale il P.R.G. si attua mediante Intervento Edilizio Diretto. Viene misurata al netto delle superfici destinate alla viabilità esistente e di progetto, nonché delle superfici destinate a standard urbanistici.
- 3) Piano di campagna:
  - 3.1 Il piano di campagna nel caso di edifici esistenti è identificato dalla quota media degli spigoli esterni degli edifici medesimi misurata sul terreno o sul marciapiede qualora esistente. Tale quota media viene poi aumentata di 15 cm.
  - 3.2 Il Piano di campagna nel caso di terreno ineditato o di nuova edificazione è la quota media del lotto prima di eventuali modifiche dell'assetto planoaltimetrico quali scavi, sbancamenti o riporti di terreno, rapportata con il profilo dei terreni circostanti nel raggio di ml.50 e aumentata di cm 15

Tale quota può essere ulteriormente ricondotta fino alla quota dell'asse stradale prospiciente l'area di sedime qualora si presentino tutte le seguenti condizioni:

- a) il fabbricato di progetto sia posto ad una distanza massima di ml 20,00 dall'asse strada (pubblica o privata);
- b) l'asse strada (pubblica o privata) prospiciente il lotto oggetto di intervento sul punto di accesso sia posto ad una quota non superiore a ml.1,00 rispetto alla quota media del lotto medesimo;
- c) venga eseguito il riporto di terreno fino alla quota dell'asse stradale con ampiezza circostante al fabbricato di minimo ml 2,00 e massimo ml 8,00. Il terreno così riportato deve comunque essere raccordato alle quote del terreno circostante con pendenza massima pari al 25%; particolare attenzione deve essere rivolta ai raccordi verso i confini di proprietà;
- d) tutte le acque piovane devono essere raccolte e smaltite all'interno dell'area di proprietà."

Vedi schemi illustrativi:



- 4) Altezza degli edifici: per altezza degli edifici deve intendersi l'altezza massima definita quale misura ottenuta dal piano di campagna al punto d'imposta della copertura misurata all'esterno della struttura perimetrale. Nel caso di coperture con strutture a vista il punto d'imposta della copertura è determinato dall'intersezione dell'esterno della struttura perimetrale con l'intradosso della trave, o listello reggi impalcato, tavolato, pianellato o tavellinato. Nel caso di copertura inclinata ad una sola falda o a falde sfalsate si considera il punto più alto. Terrazze e abbaini sulla copertura non costituiscono modifica dell'altezza dell'edificio se la loro lunghezza complessiva è contenuta entro il 30% della lunghezza del prospetto dell'edificio ove sono ricavati.
- 5) Altezza del fabbricato: per altezza del fabbricato deve intendersi l'altezza definita quale misura ottenuta dal piano di campagna alla media dell'intradosso della copertura, o nel caso di coperture con strutture a vista, alla media dell'intradosso della trave, o listello reggi impalcato, tavolato, pianellato o tavellinato.” .
- 6) Altezza utile: corrisponde all'altezza interna da pavimento a soffitto strutturale, indipendentemente da eventuali orizzontamenti o controsoffitti. Nel caso di soffitto inclinato si considera l'altezza interna media dal pavimento all'intradosso del solaio, nel caso il solaio abbia struttura a vista all'intradosso dell'impalcato, tavolato, pianellato o tavellinato. Si precisa che la presenza di orizzontamenti o controsoffitti incide sulla determinazione dell'altezza netta di ogni singolo locale ai fini igienico sanitari così come prevista dal Regolamento Edilizio. .
- 7) Superficie coperta (Sc): Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno di tutte le parti edificate emergenti e dotate di copertura compresi i muri perimetrali, i piani seminterrati, logge e porticati.  
Sono esclusi:  
a) i corpi aggettanti senza sovrastanti parti chiuse, con sbalzo fino a ml 1,50, se superiori va conteggiata la sola parte eccedente,  
b) le scale scoperte.
- 8) Superficie lorda (Sl): corrisponde alla superficie coperta di ciascun piano fuori terra con esclusione del sottotetto con le caratteristiche di cui al successivo punto 10
- 9) Superfici utile (Su): corrisponde alla somma delle superfici di pavimento di tutti i piani, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, logge, balconi e porticati, compresi vani scala coperti.
- 10) Volume degli edifici (Ve): viene determinato sommando tutti i volumi ottenuti dal prodotto fra la superficie lorda di tutti i piani emergenti dal piano di campagna e le relative altezze utili.  
Sono esclusi dal calcolo del volume:  
• i piani seminterrati emergenti dal piano di campagna non più di ml 0,40 all'estradosso del solaio,  
• le rampe e le corsie di accesso ai locali interrati o seminterrati anche se coperte purché emergenti dal piano di campagna non più di ml. 0.40 all'estradosso del solaio di copertura,  
• le scale esterne scoperte,

- le tettoie a sbalzo e aperte fino a ml 1.50, definite quali strutture edilizie che si aggiungono ad una facciata del fabbricato a qualsiasi livello di piano purché senza sovrastante costruzione e senza sostegni da terra, se superiori a ml 1.50 va conteggiata la sola parte eccedente.
- le logge rientranti non più di ml 2,50, definite quali corpi ricavati all'interno della sagoma del fabbricato a qualsiasi livello con un solo lato aperto. La misura va riferita al filo esterno della superficie coperta. Per le logge rientranti più di ml 2,50 va conteggiata sola la parte eccedente.
- i portici, indipendentemente dalla loro profondità, ricavati all'interno della superficie coperta e per una dimensione massima pari al 20% della superficie coperta al netto dei piani seminterrati. Per le quote superiori a quanto sopra riportato, il volume va conteggiato per la sola parte eccedente. Per portici si intendono le strutture edilizie aperte almeno su due lati a qualsiasi livello di piano con sostegni da terra.
- i volumi tecnici come definiti al successivo punto 12 e i vani scale emergenti dalla quota di intradosso della copertura o all'intradosso della trave o listello reggi tavolato, pianellato o tavellinato se a vista.
- i sottotetti in cui l'altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della copertura o all'intradosso della trave o listello reggi tavolato, pianellato o tavellinato se a vista, indipendentemente da eventuali tramezzature interne o da orizzontamenti a quota superiore all'altezza dell'edificio, sia inferiore a ml 1,50. I locali eventualmente ricavabili nella quota esente possono essere utilizzati quali vani principali o accessori a seconda delle caratteristiche igienico sanitario specifiche di ogni vano e costituiscono superficie soggetta ad oneri, con la precisazione che il soddisfacimento del 50% del rapporto aereoilluminante prescritto deve essere ricavato a parete

11) Volume urbanistico (Vu): è il volume del solido emergente dal terreno ottenuto dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato. Al volume urbanistico sono da applicare le detrazioni di cui al precedente punto 10.

Il Volume Urbanistico è applicato in zona agricola e nel calcolo del dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi.

12) Volumi tecnici: sono considerati volumi tecnici quei vani strettamente destinati ad ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile e che non possono essere sistemati all'interno dei volumi utili, quali: canne fumarie e condotti, vano ascensore, vani contenenti impianti di refrigerazione o condizionamento, vani contenenti serbatoi, quadri elettrici, impianti di aspirazione ecc..

13) Coefficiente di raccordo: Ai fini della conversione del volume da edilizio ad urbanistico, in caso di dimensionamento di strumento urbanistico attuativo, si assume quale coefficiente di raccordo il moltiplicatore di 1,15; per conversioni inverse da volume urbanistico a volume edilizio il coefficiente di raccordo divisore è sempre 1,15.

14) Indice di copertura: è il rapporto percentuale tra la superficie coperta degli edifici e la superficie fondiaria del lotto ad essa corrispondente. Viene espresso in mq./mq..

- 15) Densità territoriale: corrisponde al rapporto tra la somma dei volumi (Ve) di tutti gli edifici esistenti e ammissibili e la superficie territoriale sulla quale insistono. Viene espressa in mc./mq..
- 16) Densità fondiaria: é il rapporto tra il volume degli edifici (Ve) e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente. Viene espressa in mc./mq..
- 17) Distanza tra fabbricati: corrisponde alla distanza misurata in proiezione orizzontale tra i fabbricati o corpi di fabbrica facenti parte di un medesimo complesso. Tale distanza è quella minima misurata in proiezione lineare dal paramento esterno degli edifici corrispondente alla superficie coperta. Viene espressa in metri lineari (ml.). Al fine della misurazione delle distanze tra fabbricati il parametro di riferimento è l'altezza degli edifici così come definita al precedente art. 5 punto 4.
- 18) Distanza dai confini: corrisponde alla distanza minima radiale misurata in proiezione orizzontale tra gli edifici ed i confini di proprietà. Tale distanza è misurata dal paramento esterno dei volumi degli edifici corrispondente alla superficie coperta, rispetto al confine di proprietà. Viene espressa in metri lineari (ml.). Al fine della misurazione delle distanze dai confini il parametro di riferimento è l'altezza degli edifici così come definita al precedente art. 5 punto 4.
- 19) Distanza dai limiti di zona: corrisponde alla distanza minima radiale misurata in proiezione orizzontale tra gli edifici ed i limiti di Zona Territoriale Omogenea. Tale distanza è misurata dal paramento esterno dei volumi degli edifici, corrispondente alla superficie coperta, in ogni direzione rispetto ai limiti di zona. Viene espressa in metri lineari (ml.). Al fine della misurazione delle distanze dai limiti di zona il parametro di riferimento è l'altezza degli edifici così come definita al precedente art. 5 punto 4.
- 20) Distanza dalle strade: corrisponde alla distanza minima radiale misurata in proiezione orizzontale tra gli edifici ed il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza , il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. Tale distanza è misurata dal paramento esterno dei volumi degli edifici, corrispondente alla superficie coperta, al confine degli spazi pubblici. Viene espressa in metri lineari (ml.). Al fine della misurazione delle distanze dalle strade il parametro di riferimento è l'altezza degli edifici così come definita al precedente art. 5 punto 4.
- 21) Numero dei piani: corrisponde al numero dei piani fuori terra dell'edificio, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda).
- 22) Opere di urbanizzazione primaria: corrispondono a:
- a) le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
  - b) gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
  - c) la fognatura, cioè i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed ai relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;

- d) la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e dalle relative opere per la captazione, il sollevamento, ecc., nonché dai necessari condotti di allacciamento alla rete principale urbana;
- e) la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali, comprese le cabine secondarie;
- f) la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti di allacciamento;
- g) la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche ad uso degli edifici;
- h) la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- i) gli spazi di verde attrezzato con alberature ed eventuali attrezzature.

23) Opere di urbanizzazione secondaria: corrispondono a:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) gli impianti sportivi di quartiere;
- g) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- h) le aree verdi di quartiere.

A queste va aggiunta ogni altra attrezzatura, di interesse pubblico comunale ed intercomunale, prevista dal P.R.G..

24) Alberature stradali: corrispondono alle alberature presenti lungo gli assi viari.

25) Quinte per la schermatura dei manufatti: corrispondono a alberi, arbusti, siepi, disposti a filare, atti a mascherare o proteggere i manufatti.

26) Alberature di fossi, corsi d'acqua e sorgenti: sono costituiti dalla vegetazione ripariale spontanea o da piantumazioni agrarie.

27) Siepi per confini: si tratta delle siepi interpoderali.

28) Parete finestrata: si intende quale parete finestrata quella di un fabbricato su cui sono aperti fori con caratteristiche di vedute come definite dal Codice Civile. Non si considera finestrata la parte residua di parete priva di fori che dista dal foro più vicino almeno ml 5,00. I portici sono assimilabili a parete cieca come gli aggetti e le logge per la parte eccedente la quota esente. Non si applica in z.t.o. "A"

29) Attività Commerciali:

a) Definizioni

a.1 Spazio commerciale

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per spazio commerciale si intende qualsiasi ambito spaziale adibito allo svolgimento:

- delle attività commerciali disciplinate dalla L.R. 15/2004;
- delle attività commerciali all'ingrosso;
- delle attività commerciali ambulanti di cui al D.Lgs. n° 114/98 e della L.R. 10/2001

- delle attività concernenti gli esercizi pubblici di vendita e consumo di alimenti e bevande, di cui alla L.R. 29/2007 “disciplina dell’esercizio dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande”;
- delle attività previste dal punto 2 dell’art. 4 del D.Lgs n° 114/1998.

a.2 Esercizi di vicinato, Media struttura di vendita e Grande struttura di vendita:

Per esercizio di vicinato, media struttura di vendita e grande struttura di vendita si intendono le strutture commerciali definite dagli artt. 13, 14 e 15 della L.R. 15/2004.

a.3 Centro commerciale e Parco commerciale:

Per centro commerciale e parco commerciale si intendono le strutture commerciali definite dagli artt. 9 e 10 della L.R. 15/2004.

a.4 Superficie di vendita e Superficie lorda di pavimento

Per superficie di vendita si intende quella definita dall’ art. 8 dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell’art. 14 della L.R. 15/2004.

Per superficie lorda di pavimento si intende la superficie utile complessiva commerciale fuori terra comprensiva di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne e vani ascensore.

a.5 Parcheggio pubblico effettivo

Per parcheggio pubblico effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli: corrispondente ai soli spazi destinati agli stalli e ai relativi spazi funzionali di manovra, con esclusione della viabilità di accesso e di distribuzione; l’area a parcheggio effettivo esclude inoltre, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per i carrelli e a depositi di varia natura.

b) Tipologia d’intervento

b.1 In attuazione della L.R. 15/2004 e dei “*CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE PER L’INSEDIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI E NORME PER L’ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA*” adottati dal Comune, il PRG provvede alla individuazione delle ZTO nelle quali sono ammesse le destinazioni d’uso commerciali, ovvero:

- Gli esercizi di vicinato sono ammessi nelle seguenti ZTO: A, B, C, D1,D1.1,D1.2,D1.3,D2.
- Gli esercizi di vicinato per la sola commercializzazione di prodotti agricoli e per l’agricoltura sono ammessi nelle seguenti ZTO: E2 ed E3 purchè insediati su fabbricati o porzioni di fabbricato a destinazione non residenziale esistenti alla data del 19.02.2009 (data di adozione della variante parziale al P.R.G. denominata “precisazioni ed assestamenti”) nonchè nelle Z.T.O. D1,D1.1,D1.2,D1.3,D2
- Le medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 500 mq sono ammesse nelle seguenti ZTO: A,B,C,D1,D1.1,D1.2,D1.3,D2

- Le medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 500 mq ed i centri commerciali, nei limiti di quanto stabilito all'articolo 9 della L.R. 15/2004, sono ammessi nelle seguenti ZTO: B3,D1,D1.1,D1.2,D1.3,D2
  - Le grandi strutture di vendita ed i parchi commerciali non sono ammessi.
- b.2 La realizzazione di spazi commerciali segue le procedure previste per l'attuazione della zona in cui sono compresi.
- La domanda di permesso di costruire per edifici nei quali siano previste attività commerciali di vicinato deve essere corredata da uno studio planivolumetrico che definisca l'organizzazione funzionale delle attività stesse nonché il loro rapporto con il tessuto urbano circostante ed in particolare devono essere definiti:
- gli eventuali spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, gli esercizi pubblici, gli uffici, ecc.;
  - gli spazi pedonali e le percorrenze necessarie per l'accesso alle attività;
  - la collocazione degli eventuali verdi primari individuati a servizio delle attività;
  - gli eventuali collegamenti pedonali con i servizi pubblici di quartiere, sia esistenti che previsti;
  - gli accessi carrai per i veicoli di rifornimento;
  - gli accessi ed i parcheggi dei clienti nonché l'eventuale schema organizzativo viario.
- b.3 La realizzazione di centri commerciali e di medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 500 mq insediati sia in zona B3 che D1,D1.1,D1.2,D1.3,D2, è ammessa solo mediante P.U.A.
- I P.U.A., oltre a quanto previsto al precedente punto b.2, dovranno specificare:
- la localizzazione, la pluralità e la specificazione degli spazi commerciali con verifica di compatibilità della proposta planivolumetrica in rapporto alla tipologia di edificazione circostante definendo inoltre l'arredo urbano, l'organizzazione edilizia degli spazi espositivi verso gli esterni, i materiali di finitura, le insegne pubblicitarie ed uno studio sui colori;
  - l'integrazione degli spazi commerciali con gli altri servizi complementari e con i servizi di livello comunale e/o sovracomunale;
  - l'organizzazione della struttura viaria e delle superfici da destinare all'esclusiva circolazione pedonale che consentano l'integrazione ed il coordinamento con i servizi di livello comunale e/o sovracomunale;
  - l'organizzazione della viabilità di servizio (carico e scarico delle merci, ecc.) coordinate con le altre;
- b4) La realizzazione di spazi commerciali è altresì subordinata alla valutazioni dei requisiti richiesti per le domande di rilascio delle autorizzazioni commerciali come definiti dalla L.R. 15/2004 nonché dai *“CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE PER L'INSEDIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI E NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA”* adottati dal Comune.



c) Tabella esplicativa

ATTIVITA' COMMERCIALI		DEFINIZIONI E LIMITI DIMENSIONALI	INDIVIDUAZIONE SU P.R.G. (Z.T.O.)	TIPO DI INTERVENTO
<b>ESERCIZI DI VICINATO</b> art 7 e 13 L.R.15/2004		spazi commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq.	A, B, C,D1,D1.1, D1.2,D1.3,D2	Int Diretto o P.U.A. secondo zona
		spazi commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq per la sola commercializzazione di prodotti agricoli e per l'agricoltura	D1,D1.1, D1.2,D1.3,D2	Int. Diretto o P.U.A. secondo zona
			in zone E2 ed E3 solo su fabbricati o porzioni di fabbricato a destinazione non residenziale esistenti alla data del 19/02/2009	Int. Diretto con cambio di destinazione d'uso
<b>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA</b> art 7 e 14 L.R.15/2004	categoria "a" art 17 punto 1-a L.R.15/2004 (fino a 500 mq)	spazi commerciali con superficie di vendita oltre a 150 mq e non superiore a 500 mq.	A,B,C,D1,D1.1, D1.2,D1.3,D2	Int. Diretto o P.U.A. secondo zona
	categoria "a" art 17 punto 1-a L.R.15/2004 (da 500 a 1000 mq)	spazi commerciali con superficie di vendita oltre a 500 mq e non superiore a 1.000 mq.	B3, D1,D1.1, D1.2,D1.3,D2	P.U.A.
	categoria "b" art 17 p.1-b L.R.15/2004	spazi commerciali con superficie di vendita oltre a 1.000 mq e non superiore a 1.500 mq.	B3, D1,D1.1, D1.2,D1.3,D2	P.U.A.
<b>GRANDI STRUTTURE DI VENDITA</b> art 7 e 15 L.R.15/2004		spazi commerciali con superficie di vendita oltre a 1.500 mq e non superiore a 15.000 mq.	non ammesse	non ammesse
<b>CENTRI COMMERCIALI</b> art 9 L.R.15/2004		medie o grandi strutture di vendita provviste di spazi di servizio o infrastrutture comuni gestiti unitariamente costituita da almeno due esercizi commerciali inseriti in una struttura unitaria o articolati in più edifici.	B3, D1,D1.1, D1.2,D1.3,D2	P.U.A.
<b>PARCHI COMMERCIALI</b> art 10 L.R.15/2004		aggregazioni di almeno tre esercizi commerciali in cui la somma delle loro superfici di vendita supera i 1.500 mq, situate in uno spazio unitario ed omogeneo ancorchè attraversato da viabilità pubblica, con infrastrutture di parcheggio ed edifici anche distinti, ma comunque collegati alla rete viaria pubblica mediante più accessi diretti ovvero accessi sui quali confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso.	non ammessi	non ammessi

## **Art. 6 IDENTIFICAZIONE DEL PARAMETRO URBANISTICO RELATIVO ALLE DISTANZE.**

### **1. Distanze minime tra i fabbricati.**

- 1.1 Nelle zone residenziali di interesse architettonico ambientale (Z.T.O. A), per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale. Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti valgono le specifiche indicazioni contenute nella cartografia in scala 1:1000 nel rispetto comunque delle norme previste dal Codice Civile.
- 1.2 In tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio più alto, così come definita al precedente art. 5 punto 4, con un minimo di ml. 10,00. Per le pareti su cui sono ricavati portici, logge o aggetti se finestrate si applicano le distanze sopra definite a partire dalla parete stessa su cui sono aperte le vedute.
  - 1.2.1 La disposizione di cui al secondo comma si applica qualora si abbia anche una sola parete finestrata, ma solo nel caso di prospezione diretta tra pareti ; per pareti, o parti di pareti non finestrate, la distanza minima è pari ad 1/2 dell'altezza dell'edificio più alto, così come definita al precedente art. 5 punto 4, con un minimo di ml. 3.00.
  - 1.2.2 In caso di pareti antistanti tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano se la profondità della rientranza non supera l'altezza della fronte più alta, così come definita al precedente art. 5 punto 4,.
  - 1.2.3 I fabbricati possono essere addossati a pareti di edifici preesistenti purché le stesse non siano finestrate così come disciplinato dalle norme del Codice Civile in materia di "costruzioni in aderenza" e "comunione forzata del muro" a cui si rimanda per l'applicazione .
  - 1.2.4 Per distanza fra corpi di fabbrica che si fronteggiano si intende la minore fra quelle risultanti dalla proiezione ortogonale sulle varie fronti di ognuno dei due fabbricati sull'altro, nel caso in cui le pareti siano finestrate la distanza intercorrente tra la parete finestrata e la parete antistante non dovrà mai essere inferiore a ml.10.00. E' quindi necessario garantire che tutti i fori finestra sia nuovi che esistenti e le relative distanze di bordo risultino a più di ml. 10.00 dal fabbricato antistante. Tale distanza dovrà essere eventualmente aumentata se l'altezza del fronte dei fabbricati, così come definita al precedente art. 5 punto 4, è maggiore a ml. 10.00. Conseguentemente tali norme non si applicano nel caso in cui i fabbricati siano disposti ad angolo e non abbiano parti tra loro contrapposte, atteso che la finalità fondamentale della regolamentazione delle distanze è di evitare dannose intercapedini ed effetti igienico - sanitari negativi sugli edifici.
  - 1.2.5 Se esistono nelle proprietà limitrofe edifici costruiti e resi agibili anteriormente alla data del 10/04/1984, la cui altezza, così come definita al precedente art. 5 punto 4, non consente il rispetto delle distanze previste dal punto 1.2, le nuove costruzioni possono rispettare solo le distanze dai confini pari alla metà della altezza, con un minimo di ml 5,00; tale comma non si applica se preesiste un accordo tra confinanti sul rispetto delle

distanze, fermo restando il distacco minimo di m 10,00 tra pareti finestrate.

## 2. Distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade e distanze minime dei fabbricati dalle strade.

2.1 In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'articolo 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale definito dall'art. 3 punto 10 del D. Lgs. 30/04/92 n° 285 s.m.i. (Nuovo Codice della Strada) da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a :

	<b>A</b> Autostrada	<b>B</b> Extraurbane principali	<b>C</b> Extraurbane secondarie	<b>D</b> urbane di scorrimento	<b>E</b> urbane di quartiere	<b>F</b> locali
Fuori dai centri abitati	60 m	40 m	30 m	-	-	20 m
Fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone edificabili o trasformabili in attuazione diretta del P.R.G.	30 m	20 m	10 m	-	10 m	10 m riducibili a 5 per strade vicinali
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20	10 m	5 m

Limitatamente alle strade "F" è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità ; ove non sussistano problemi di allineamento per strade vicinali o a fondo cieco deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml. 5.00 dalla strada.

2.2 Fuori dei centri abitati e nelle zone agricole, prima delle classificazioni delle strade di cui al punto 2.1 la distanza minima dal confine stradale come sopra definito è quella stabilita dal D.M. 1.4.1968 n°1404.

2.3 Salvo eventuali norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili o trasformabili previste dal P.R.G. devono essere osservate le seguenti distanze dal confine stradale come sopra definito:

- ml. 5,00 per lato, da strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, da strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 e i ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, da strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico ; nel caso di edifici esistenti l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravanzi verso il fronte protetto.

2.4 Nel caso di nuovi fabbricati tra i quali siano interposte strade, la distanza dal confine stradale, definita al precedente punto 2.3, è maggiorata fino a garantire una distanza fra gli stessi pari almeno all'altezza dell'edificio più alto, così come definita al precedente art. 5 punto 4.

- 2.5 Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche. Nelle zone esistenti e di completamento è facoltà dell'amministrazione comunale l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.
- 2.6 Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati ricadenti in zone diverse da quelle agricole, resisi necessari per interventi connessi al miglioramento della viabilità, è consentita una distanza inferiore dal confine stradale a condizione che sia garantita la necessaria sicurezza.
- 2.7 E' ammesso l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle diverse fronti , così come definita al precedente art. 5 punto 4, (anche sfalsate) dell'edificio stesso.
- 2.8 In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce determinate dalle distanze minime delle N. di A. del P.R.G. sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle distanze soprarichiamate afferenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

### **3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.**

- 3.1 Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista, così come definita al precedente art. 5 punto 4, con un minimo di 5 ml..
- 3.2 E' ammessa la costruzione a confine di proprietà se sul confine preesista una parete o parte di parete non finestrata oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.
- 3.3 La distanza dai confini potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra i fabbricati previo accordo con i proprietari confinanti registrato e trascritto riportandone gli estremi in Permesso di costruire o D.I.A. .
- 3.4 E' ammesso l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle diverse fronti , così come definita al precedente art. 5 punto 4, (anche sfalsate) dell'edificio stesso.
- 3.5 Per le zone A la distanza dai confini è definita dai sedimi obbligatori contenuti nei grafici di progetto del P.R.G. e comunque nel rispetto delle norme previste dal Codice Civile.
- 3.6 La distanza dai confini è quella minima e si misura dai muri d'ambito comprese eventuali pilastrature di portici nonché, dal paramento esterno del volume degli edifici corrispondente alla superficie coperta.

### **4. Distanze dai confini di zona.**

- 4.1 Al fine della determinazione della distanza dei fabbricati dai limiti delle varie zone urbanistiche si precisa che le stesso sono assimilate ai confini di proprietà per tanto si applica la normativa prevista al precedente punto 3.

4.2 Nel caso di confini tra zone residenziali, zone agricole, e produttive, ricadenti nella medesima proprietà, è ammessa la costruzione sul confine di zona.

## **5. Distanze dai corsi d'acqua.**

5.1 Le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua, , sono così stabilite:

- ml. 10.00;

- è fatta salva eventuale deroga sulla base delle norme relative alle distanze dai confini per le zone insediative con parere favorevole degli enti competenti.

5.2 Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia,

## **6. Distanze dai cimiteri.**

6.1 Non sono consentite nuove edificazioni all'interno dell'area di vincolo cimiteriale come previsto nelle tavole di progetto. Per i fabbricati esistenti sono ammessi : la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro conservativo e la ristrutturazione, con l'esclusione della totale demolizione con ricostruzione

6.2 E' consentita la nuova costruzione di strutture accessorie di giardinaggio e di arredo pertinenziali ad unità residenziali di cui al successivo art. 13.

## **Art. 7 VINCOLI.**

All'entrata in vigore della variante generale di riordino al P.R.G. alla data del 06/06/2001 ogni volume edilizio esistente determina sul territorio comunale un vincolo sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente.

I nuovi volumi autorizzati con Permesso di Costruire o D.I.A. estendono un vincolo a non edificare sulla superficie fondiaria corrispondente così come determinata dagli indici di densità fondiaria e di copertura propri di ogni zona.

A tal fine ogni richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A. deve essere accompagnata da una planimetria catastale, con data di rilascio non anteriore ai tre mesi, che indichi la superficie da vincolare.

Per i fabbricati esistenti, all'entrata in vigore della variante generale al P.R.G. alla data del 06/06/2001, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria ed eventualmente si estende al terreno contiguo a quello su cui insiste il fabbricato medesimo, se stessa proprietà fino a raggiungere i valori degli indici di densità fondiaria e di copertura indicati per la zona di appartenenza.

Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla il vincolo della superficie fondiaria ad esso corrispondente.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre facoltà di richiedere ad ogni ditta proprietaria di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti al fine di determinare la superficie fondiaria ad essi corrispondente.

Le ditte proprietarie possono conterminare tale superficie fondiaria a seconda delle proprie esigenze e variare tale conterminazione a condizione che detta area, comprendente la superficie coperta del fabbricato pertinente, formi una sola figura geometrica chiusa.

In tutte le sottozone agricole i volumi dei fabbricati esistenti, anche se classificati come "non più funzionali alle esigenze del fondo", si computano ai fini degli indici di cui alla L.R. n° 24 del 05.03.1985 così come integrati dalle presenti norme. Restano validi i vincoli apposti ai sensi della L.R. n° 58 del 13.09.1978 e della L.R. n° 24 del 05.03.1985 e s.m.i..

## **Art. 8 DENSITÀ EDILIZIE.**

Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi.

Gli indici minimi non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi.

## **Art. 9 FORME E CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO.**

Le forme e le categorie di intervento edilizio previste dal P.R.G. sono le seguenti:

1. Manutenzione ordinaria;
2. Manutenzione straordinaria;
3. Restauro e risanamento conservativo;
4. Ristrutturazione edilizia;
5. Ristrutturazione urbanistica;
6. Ampliamento;
7. Nuova edificazione;
8. Demolizione con ricostruzione
9. Demolizione senza ricostruzione.

### Modalità di applicazione .

Per gli edifici di valore architettonico ed ambientale gli interventi si intendono ammissibili a seconda del relativo grado di protezione, come successivamente specificato.

Per tutti gli altri edifici, gli interventi ammessi sono quelli previsti dal P.R.G. in relazione alla zona urbanistica nella quale essi risultano ricompresi.

### Definizioni.

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni ai sensi del art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Per rinnovamento si intende ogni intervento sugli elementi originari atto ad assicurarne la continuità d'uso.

Per ripristino si intende ogni opera atta a sostituire integralmente, con l'impiego delle stesse tecniche e materiali, elementi irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente.

Per sostituzione si intende ogni opera atta a sostituire con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari.

### Manutenzione ordinaria.

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti.

#### Manutenzione straordinaria.

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non vengano alterati i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non ne derivino modifiche alle destinazioni d'uso.

#### Restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono: il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi superfetativi estranei all'organismo edilizio.

#### Ristrutturazione edilizia.

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

#### Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi urbanistici ed edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### Ampliamento.

Gli interventi di ampliamento consistono nella costruzione di un volume edilizio che modifica o integra il volume dell'edificio esistente.

#### Nuova edificazione.

Gli interventi di nuova edificazione sono rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal P.R.G. con apposite prescrizioni.

#### Ricostruzione.

Gli interventi di ricostruzione sono rivolti alla riproposizione della volumetria dell'edificio demolito. La ricostruzione può avvenire con soluzioni planoaltimetriche diverse dall'impianto originario salvo specifiche disposizioni di zona previste dal P.R.G.

### **Art. 10 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G..**

Il P.R.G. si attua a mezzo di:

- Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.) consistenti nella realizzazione di opere assentibili a mezzo di Permesso di Costruire o D.I.A.;

- Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A. o P.U.A.), di iniziativa pubblica o privata.

I Piani di iniziativa pubblica sono:

1. il Piano Particolareggiato (P.P.);
2. il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
3. il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
4. il Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.).

I Piani di iniziativa privata sono:

1. il Piano di Lottizzazione (P. di L.);
2. il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).

- Strumenti di carattere ambientale:

Piano Ambientale per parchi di interesse locale.

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi si applicano obbligatoriamente nelle zone del territorio indicate nelle tavole del P.R.G. e richiedono una progettazione urbanistica intermedia tra P.R.G. e intervento edilizio diretto.

Nei S.U.A. la definizione dell'ambito e le modalità di attuazione sono così definiti:

1. Ciascun piano attuativo deve comprendere l'intero ambito d'intervento indicato nelle tavole di progetto del PRG. Eventuali suddivisioni in più ambiti o in comparti, nonché i termini per l'eventuale costituzione di consorzi, possono essere deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale, esecutivo ai sensi dell'art. 59 L. 62/53, o tramite PPA.

2. Rispetto al P.R.G. gli S.U.A. possono prevedere modificazioni di perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste dal PRG, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli S.U.A. di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti al P.R.G. con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici o di superficie coperta relativamente ad indice di utilizzazione territoriale o fondiario, indice di copertura territoriale o fondiaria - come definiti all'art. 5 - ad altezza massima degli edifici, lunghezza massima delle fronti.

3. Nella redazione dei S.U.A. devono essere assicurati gli standard primari nella misura prevista dall'art. 25 LR 61/85. Gli standard secondari, per le funzioni residenziali, se non diversamente indicato da prescrizioni specifiche, sono invece già localizzati dal PRG; le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PRG o, in alternativa, monetizzate tramite corresponsione del relativo valore determinato con apposita deliberazione consiliare di determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'art. 82 della L.R. n 61/85.

4. Ove non diversamente indicato, la cartografia di PRG è da considerarsi indicativa per quanto riguarda organizzazione viaria e l'eventuale localizzazione dei servizi all'interno degli ambiti soggetti a S.U.A.. E' comunque da ritenersi non prescrittiva l'individuazione dei sedimi degli edifici.

5. All'interno degli ambiti territoriali di cui al primo comma il volume edificabile (compreso l'esistente), calcolato in base agli indici territoriali, va di norma suddiviso pro-quota tra le diverse



proprietà, in relazione alla superficie territoriale posseduta. E' comunque ammesso il trasferimento della capacità edificatoria all'interno dell'ambito territoriale.

## **Art. 11 DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI.**

### **1. Dotazione di spazi pubblici negli interventi edilizi diretti.**

Nelle zone B1, B2, C1.1, C1.2 e C1.3 lotti liberi, ogni intervento di nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione edilizia comportanti incremento della superficie utile superiore al 30% di quella esistente, aumento di unità minime funzionali, con esclusione delle pertinenze non autonomamente utilizzabili, nonché il cambio di destinazione d'uso "urbanisticamente rilevante" (ovvero quando esso implichi una variazione in incremento degli standard ex D.M. 2.4.1968 n°1444) anche parziale e senza opere, comporta l'individuazione di una superficie da destinare a spazio aperto al pubblico esternamente alla recinzione in prossimità dell'accesso pari a:

- 1.1 1 mq ogni 20 mc di volume come definito al precedente articolo 5 punto 10 per destinazione d'uso residenziale interessata all'intervento a parcheggio primario;
- 1.2 10% (5% standard primari di cui metà a parcheggio e 5% standard secondari) della superficie del lotto interessato se la destinazione d'uso è produttiva ; la percentuale relativa agli standard secondari può essere ridotta dal Comune fino al 2% con monetizzazione degli oneri secondari ;
- 1.3 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività stessa interessata dall'intervento nel caso di destinazione direzionale di cui almeno l'80% a parcheggio primario; per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici direzionali comprendendo anche le superfici destinate ad altri usi come archivi, servizi igienici, magazzini, depositi, con esclusione dei locali accessori interrati.

In relazione alla previsione di nuovi insediamenti commerciali, ai sensi della L. R. n. 15 del 13/08/2004, con intervento edilizio diretto è ammesso l'insediamento dei soli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 500 mq per i quali le zone destinate a parcheggio sono di seguito indicate:

- 1.4 per insediamenti in z.t.o. A devono essere reperiti parcheggi nella misura di 0,2 mq./mq. superficie di pavimento a destinazione commerciale. L'amministrazione comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui sopra, può concedere la monetizzazione degli spazi destinati a parcheggio ovvero le stesse possono essere reperite in aree circostanti;
- 1.5 per insediamenti in z.t.o. B1,B2,C1.1,C1.2,C1.3,D1,D1.1,D1.2,D1.3,E2,E3 deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 mq./mq. di superficie di pavimento a destinazione commerciale.
- 1.6 L'insediamento delle medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 500 mq e dei centri commerciali è ammesso solo mediante P.U.A. e pertanto si rimanda al successivo punto 2.5 in relazione alla dotazione degli spazi pubblici previsti per tali insediamenti.

L'insediamento di grandi strutture di vendita e di parchi commerciali non è ammesso.

- 1.7 È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 25, commi dodicesimo e tredicesimo della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni.
- 1.8 Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee purché compatibili con le norme del piano regolatore generale.
- 1.9 La localizzazione delle aree di sosta deve comunque essere individuata all'interno del territorio comunale.
- 1.10 Tali aree sono assicurate alla destinazione di aree pubbliche o ad uso pubblico, mediante atto unilaterale allegato al Permesso di Costruire o D.I.A.; l'utilizzazione pubblica di tali aree è comunque vincolata all'immobile per il quale sono state ricavate. Le predette aree saranno eseguite a cura e spese dei richiedenti, scomutate dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria o secondaria e conguagliate con il valore tabellare attribuito con delibera di Consiglio Comunale; resta escluso il conguaglio passivo a carico del Comune.  
Le aree a parcheggio di cui al precedente punto 1.1 non concorrono al soddisfacimento dello standard richiesto dalla L. 122/89.
- 1.11 Le aree per spazi pubblici destinate a verde possono essere monetizzate se la loro superficie è inferiore a 1000 mq. Sopra tale limite è prevista la cessione obbligatoria. Sono altresì monetizzabili i parcheggi a servizio di lotti unifamiliari o bifamiliari nel caso sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento all'interno dell'area di proprietà.

## 2. Dotazione di spazi pubblici nei Piani Urbanistici Attuativi.

Le dotazioni di spazi pubblici nei Piani Urbanistici Attuativi sono le seguenti:

### 2.1 Piani Urbanistici Attuativi per insediamenti residenziali.

a) Aree destinate all'urbanizzazione primaria :	
- strade	--
- spazi a verde attrezzato	5,00 mq/ab
- parcheggi	<u>6.50 mq/ab</u>
Totale a)	11.50 mq/ab
b) Aree destinate all'urbanizzazione secondaria :	
- aree per l'istruzione	4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse collettivo	4,50 mq/ab
- aree a verde pubblico e per impianti sportivi	<u>10,00 mq/ab</u>
Totale b)	19,00 mq/ab

Ad ogni abitante corrispondono 150 mc.

2.2 In aggiunta alle dotazioni minime di cui alle lettere a) e b) del precedente punto 2.1 dovranno essere reperiti specifici spazi attrezzati per il gioco e per il parco nella misura di almeno mq 3,00 per abitante da insediare. Qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo non consenta il reperimento di almeno mq 1.000 la dotazione aggiuntiva va monetizzata ed il Comune individua gli spazi corrispondenti tra quelli previsti dal Piano.

### 2.3 Piani Urbanistici Attuativi per insediamenti artigianali ed industriali :

- a) Aree destinate all'urbanizzazione primaria: minimo 10% della superficie territoriale di cui almeno la metà a parcheggio ;
- b) Aree destinate all'urbanizzazione secondaria: minimo 10% della superficie territoriale riducibile con monetizzazione fino al 4% della superficie territoriale.

#### 2.4 Piani Urbanistici Attuativi per insediamenti direzionali

Aree destinate a servizi: minimo 1 mq. per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento.

Il rapporto tra verde e parcheggio è fissato nel seguente modo : 80% parcheggio, 20% verde primario.

#### 2.5 Piani Urbanistici Attuativi per insediamenti commerciali

- 1) per le destinazioni d'uso commerciali devono essere garantiti spazi da destinare a servizi pubblici primari nella misura minima di 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento
- 2) Nelle zone A per tutti gli interventi a destinazione d'uso commerciale, devono essere reperiti parcheggi nella misura di 0,2 mq./mq. della superficie di pavimento a destinazione commerciale. L'amministrazione comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, o della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui sopra, può concedere la monetizzazione degli spazi destinati a parcheggio ovvero le stesse possono essere reperite in aree circostanti;
- 3) per gli interventi a destinazione d'uso commerciale, con l'esclusione di quelli insediati in z.t.o. A, in sede di P.U.A. ai sensi dell'art. 16 della L.R. n° 15/2004 devono essere reperite aree a servizi aventi una superficie minima complessiva non inferiore a quanto di seguito indicato e comunque la superficie da destinare ad area a servizi non può essere inferiore a quella prevista dal precedente punto 1):
  - a. per gli esercizi di vicinato, deve essere individuata a parcheggio pubblico almeno una quantità di 0,5 mq/mq di superficie di pavimento a destinazione commerciale;
  - b. per le medie strutture, come definite dalla L.R. 15/2004 all'articolo 17, comma 1, lettera a), deve essere individuata area destinata a parcheggio pubblico effettivo per i clienti non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie di pavimento a destinazione commerciale.
  - c. per le medie strutture di vendita dei settori alimentare e misto, come definite dalla L.R. 15/2004 all'articolo 17, comma 1, lettera b), deve essere prevista area libera non inferiore a 1,80 mq./mq. della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq./mq. della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq./mq. della superficie lorda di pavimento;
  - d. per le medie strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie deve essere prevista area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq./mq. della superficie di vendita, ovvero non inferiore a 0,80 mq./mq. della superficie lorda di pavimento;
  - e. l'insediamento di grandi strutture di vendita e di parchi commerciali non è ammesso.

Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multipiano o sotterranee purché compatibili con le norme di zona.

#### 2.6 Piani Urbanistici Attuativi per insediamenti misti.

Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni.

Qualora in fase di attuazione vengano realizzati edifici la cui necessaria dotazione di spazi pubblici sia superiore alle previsioni del Piano Urbanistico approvato, in sede di rilascio di concessione gli spazi pubblici eccedenti le quote già identificate nel Piano Urbanistico vanno ricavati all'interno della superficie fondiaria.

2.7 Le aree a spazi pubblici sono cedute al Comune o assicurate all'uso pubblico mediante vincolo di destinazione registrato e trascritto . In via alternativa, per gli insediamenti commerciali ed industriali, i rapporti di aree a standards sono osservati nei limiti del 40% anche mediante vincolo di destinazione di aree private limitrofe, anche esterne all'ambito.

2.8 Le aree per gli spazi pubblici destinati all'urbanizzazione secondaria possono essere monetizzabili a discrezione dell'Amministrazione Comunale , qualora venga giudicata, con apposita delibera del Consiglio Comunale , inidonea la localizzazione dei servizi nell'ambito oggetto di Piano Urbanistico Attuativo. Se la superficie a spazi pubblici secondari è inferiore a mq. 2.000 la monetizzabilità della stessa è a discrezione del Piano Urbanistico Attuativo.

2.9 Nei piani urbanistici attuativi dovrà essere posta particolare cura per il ricavo organizzato di viabilità ciclabile raccordata con la viabilità ciclabile prevista dal P.R.G.

### 3. Tabella esplicativa delle dotazioni minime di spazi pubblici per l'insediamento di esercizi commerciali.

Z.T.O.	Esercizi commerciali ammessi	Tipo di intervento	Dotazioni minime di spazi pubblici
A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• esercizi di vicinato generici</li> <li>• medie strutture di vendita ≤ 500 mq</li> </ul>	Intervento Diretto	• Parcheggi ≥ 0,2 mq/mq di sup. di pavimento commerciale
		P.U.A.	• Servizi ≥ 1 mq/mq di sup. lorda di pavimento commerciale di cui Parcheggi ≥ 0,2 mq/mq di sup. di pav. commerciale
B1 B2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• esercizi di vicinato generici</li> <li>• medie strutture di vendita ≤ 500 mq</li> </ul>	Intervento Diretto	• Parcheggi ≥ 0,4 mq/mq di sup. di pavimento commerciale
B3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• esercizi di vicinato generici</li> <li>• medie strutture di vendita ≤ 1.000 mq</li> </ul>	P.U.A.	• Servizi ≥ 1 mq/mq di sup. lorda di pavimento commerciale di cui Parcheggi ≥ 0,5 mq/mq di sup. di pav. commerciale
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• medie strutture di vendita &gt; 1.000 mq</li> </ul>	P.U.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servizi ≥ 1mq/mq di sup. lorda di pavimento commerciale</li> <li>• Per le medie strutture di vendita dei settori alimentare e misto: area libera ≥1,80 mq/mq di superficie di vendita di cui a parcheggio effettivo ≥ 1 mq/mq di superficie di vendita ovvero ≥ 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento</li> <li>• Per le medie strutture di vendita dei settori non alimentare generico ed a grande fabbisogno di superficie: parcheggio effettivo ≥ 1 mq/mq di superficie di vendita ovvero ≥ 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• centri commerciali</li> </ul>	P.U.A.	• in funzione degli esercizi commerciali che li costituiscono
C1.1 C1.2 C1.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• esercizi di vicinato generici</li> <li>• medie strutture di vendita ≤ 500 mq</li> </ul>	Intervento Diretto	• Parcheggi ≥ 0,4 mq/mq di sup. di pavimento commerciale
C2.1 C2.2 C2.c	<ul style="list-style-type: none"> <li>• esercizi di vicinato generici</li> <li>• medie strutture di vendita ≤ 500 mq</li> </ul>	P.U.A.	• Servizi ≥ 1 mq/mq di sup. lorda di pavimento commerciale di cui Parcheggi ≥ 0,5 mq/mq di sup. di pav. commerciale

D1 D1.1 D1.2 D1.3	• esercizi di vicinato generici • esercizi di vicinato "per l'agricoltura" • medie strutture di vendita ≤ 500 mq	Intervento Diretto	• Parcheggi ≥ 0,4 mq/mq di sup. di pavimento commerciale
	• medie strutture di vendita 500÷1000mq	P.U.A.	• Servizi ≥ 1 mq/mq di sup. lorda di pavimento commerciale di cui Parcheggi ≥ 0,5 mq/mq di sup. di pav. commerciale
	• medie strutture di vendita > 1.000 mq	P.U.A.	• Servizi ≥ 1mq/mq di sup. lorda di pavimento commerciale • Per le medie strutture di vendita dei settori alimentare e misto: area libera ≥1,80 mq/mq di superficie di vendita di cui a parcheggio effettivo ≥ 1 mq/mq di superficie di vendita ovvero ≥ 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento • Per le medie strutture di vendita dei settori non alimentare generico ed a grande fabbisogno di superficie: parcheggio effettivo ≥ 1 mq/mq di superficie di vendita ovvero ≥ 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento
	• centri commerciali	P.U.A.	• in funzione degli esercizi commerciali che li costituiscono
D2 D2.c	• esercizi di vicinato generici • esercizi di vicinato "per l'agricoltura" • medie strutture di vendita ≤ 1.000 mq	P.U.A.	• Servizi ≥ 1 mq/mq di sup. lorda di pavimento commerciale di cui Parcheggi ≥ 0,5 mq/mq di sup. di pav. commerciale
	• medie strutture di vendita > 1.000 mq	P.U.A.	• Servizi ≥ 1mq/mq di sup. lorda di pavimento commerciale • Per le medie strutture di vendita dei settori alimentare e misto: area libera ≥1,80 mq/mq di superficie di vendita di cui a parcheggio effettivo ≥ 1 mq/mq di superficie di vendita ovvero ≥ 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento • Per le medie strutture di vendita dei settori non alimentare generico ed a grande fabbisogno di superficie: parcheggio effettivo ≥ 1 mq/mq di superficie di vendita ovvero ≥ 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento
	• centri commerciali	P.U.A.	• in funzione degli esercizi commerciali che li costituiscono
D3	non ammessi	-----	-----
E1	non ammessi	-----	-----
E2 E3	• esercizi di vicinato "per l'agricoltura" (N.B. solo su fabbricati o porzioni di fabbricato a destinazione non residenziale esistenti alla data del 19/02/2009)	Intervento Diretto con cambio di destinazione d'uso	• Parcheggi ≥ 0,4 mq/mq di sup. di pavimento commerciale
E5	non ammessi	-----	-----

Le dotazioni di spazi pubblici per insediamenti commerciali riportate nel presente articolo sono quantificate nel rispetto delle dotazioni minime previste dalla L.R. 15/2004 che prevale comunque sul presente testo normativo qualora la stessa sia sottoposta a successive modifiche o integrazioni che introducano misure più restrittive;

## Art. 12 PARCHEGGI PRIVATI

- 1) In tutti gli interventi di demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso e nuova costruzione è obbligatorio predisporre parcheggi privati ai sensi dell'art. 18 Legge 765/1967 e dell'art. 2 Legge 122/1989 nelle seguenti misure:
  - a) per i fabbricati residenziali, un posto auto coperto per appartamento anche monocalera e comunque non meno di mq. 15,00 ogni 300,00 mc. di volume come definito al precedente art. 5 punto 10, per frazione di volume si applica il criterio proporzionale. Sono escluse le Z.T.O. A ;

- b) per attività artigianali, industriali, magazzini e simili mq. 30,00 per ogni 100,00 mq di superficie utile fuori terra per frazione di superficie si applica criterio proporzionale;
  - c) per attività commerciali con superficie di vendita maggiore di 400,00 mq. : 30,00 mq. ogni 100,00 mq. di superficie utile di vendita per frazione di superficie si applica criterio proporzionale ;
  - d) per attività commerciali con superficie di vendita inferiore ai 400,00 mq. e per attività artigianali di servizio : 15,00 mq. ogni 100,00 mc. di volume utile di vendita o di attività per frazione di volume si applica criterio proporzionale;
  - e) per attività direzionali e simili : mq 15,00 ogni 100,00 mc. di volume come definito al precedente art. 5 punto 10, per frazione di volume si applica il criterio proporzionale ;
  - f) per attività alberghiere, sanitarie e simili : un posto auto ogni camera e comunque non meno di 20,00 mq. ogni 100,00 mc. di volume come definito al precedente art. 5 punto 10, per frazione di volume si applica il criterio proporzionale;
  - g) per teatri, cinematografi, ristoranti e simili : 100,00 mq. ogni 100,00 mq. di superficie utile si applica criterio proporzionale;
- 2) Nelle aree suddette ove non specificatamente escluso, oltre al posto macchina, è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio nella quantità massima pari al 50% dello spazio adibito a posto macchina.
- 3) Le aree destinate a parcheggi – interne al lotto, coperte o scoperte -, devono essere non inferiori ad 1 mq. ogni 10 mc. di volume come definito al precedente art. 5 punto 10 e vincolate a parcheggio con apposita indicazione negli elaborati progettuali ed espressamente richiamata nel Permesso di Costruire 4) Gli spazi a parcheggio relativi alle singole unità costituiscono pertinenza delle unità medesime.

### **Art. 13 COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Per ogni fabbricato esistente, con destinazione residenziale, ricadente in qualsiasi zona e costituito da alloggi unifamiliari-bifamiliari o a schiera, è ammessa la costruzione di una struttura accessoria di giardinaggio e di arredo per unità secondo lo schema tipologico di seguito illustrato. Tali strutture devono essere costruite in legno con tetto a capanna e manto di copertura in coppi, rame o lamiera verniciata in tinta scura (rosso coppo) ovvero con materiali ad essi similari, con tamponamento in tavole trattato al naturale, pianta preferibilmente rettangolare. La struttura dovrà essere solo vincolata al suolo. L'altezza media interna non deve essere superiore a 2.40 ml.

La superficie coperta non può superare l'indice di 20% dell'area scoperta di pertinenza del fabbricato residenziale che ne legittima la realizzazione, e comunque fino ad un massimo di 12.00 mq. Le pareti della costruzione accessoria devono rispettare la distanza di almeno ml 1.50 dai confini di proprietà e ml 3.00 dai fabbricati di terzi ovvero dal fabbricato interessato se la struttura accessoria viene posizionata antistante a fori finestra con caratteristiche di veduta e comunque la cornice di gronda con sporto massimo di cm 80 dovrà rispettare dai confini ml 0.70 e ml 2.20 dai fabbricati.

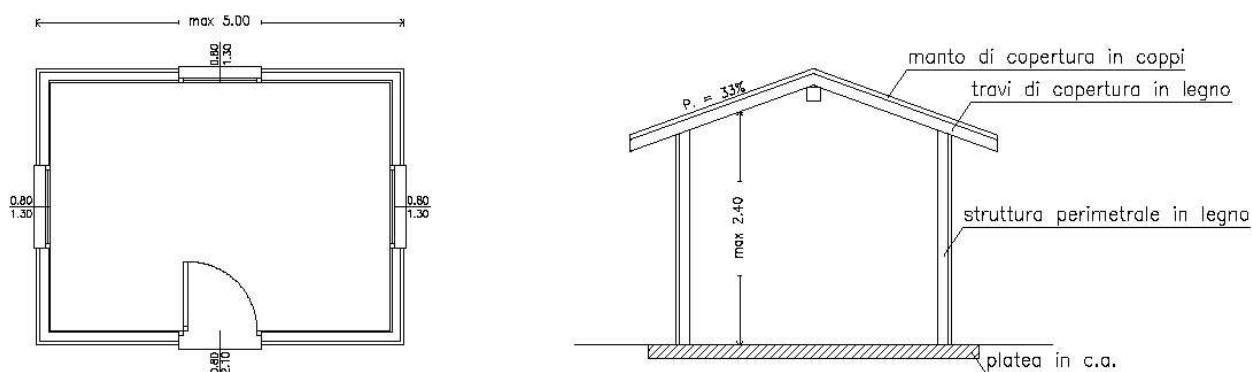
Per ogni fabbricato esistente con destinazione residenziale e costituito da alloggi a blocco o condominiale è ammessa la costruzione di una struttura accessoria di giardinaggio e di arredo per l'intero complesso residenziale secondo lo schema tipologico di seguito illustrato con le modalità, le quantità e le distanze sopra precisante a condizione che il lotto di pertinenza del fabbricato contenga una porzione di suolo ad uso giardino di almeno mq 30. Nel caso di

superficie scoperta adibita ad orto o giardino ed attribuita ad uso esclusivo degli alloggi costituenti il complesso interessato è ammessa la costruzione di una struttura accessoria e di giardinaggio per ciascuna delle aree scoperte attribuite a condizione che la stessa sia superiore a mq 30 e siano rispettati schema tipologico, modalità quantità e distanze sopra precisate.

Tali strutture non danno diritto ad alcun allacciamento autonomo ai servizi a rete pubblici, né a trasformazione d'uso né sostituzione dei materiali costruttivi originari sopra precisati e nel caso cessi il loro utilizzo, devono essere rimosse, non rivestono carattere di volume edilizio, pertanto non potranno mai essere accorpabili, trasformabili, sanabili o condonabili ed utilizzabili ai fini residenziali. Per la loro collocazione dovrà essere posta particolare attenzione evitandone l'installazione sui fronti principali e verso le pubbliche vie; solo a seguito di comprovata impossibilità di collocazione delle strutture in altri luoghi è ammessa deroga di posa sul fronte principale o verso la pubblica via.

Gli interventi previsti nel presente articolo non necessitano di certificazione di agibilità, e possono essere installati con D.I.A.. In zone di tutela ambientale il rispetto dei parametri di esclusione dall'invio in Soprintendenza viene valutato dalla C.E.I., purché l'installazione di tali strutture non comporti alcuna modifica del piano di campagna o che vengano posizionate in punti panoramici o comunque in vista da pubbliche vie.

#### Tipologia strutture accessorie in legno



Sono inoltre ammesse strutture di giardinaggio ed arredo quali:

- pergolati,
- berceaux,

con un limite dimensionale di 50.00 mq di superficie impegnata, un'altezza massima all'intradosso della struttura di ml 3.50, con uno sporto di copertura massimo di ml 0.80 e nel rispetto della distanza minima dal confine di ml 1.50 misurata all'esterno della struttura perimetrale portante.

Si definiscono pergolati o berceaux le strutture in legno o ferro fissate al suolo con colonne e costituite da tralicciatura superiore a maglia finalizzata al sostegno di piante rampicanti o materiali ombreggianti, ma permeabili alle precipitazioni atmosferiche.

## **PARTE II DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI SUL TERRITORIO. COORDINAMENTO URBANISTICO E MODALITÀ DI INTERVENTO.**

### **Art. 14 DESTINAZIONI DI ZONA PREVISTE DAL P.R.G..**

Il territorio comunale, secondo la grafia delle tavole di P.R.G., è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

Zone residenziali :

- "A" zone residenziali storiche o di identificazione culturale, sociale e funzionale delle aree centrali;
- "B1" zone residenziali di completamento intensive ;
- "B2" zone residenziali di completamento semintensive ;
- "B3" zone residenziali di riqualificazione ;
- "C1.1" zone residenziali di espansione parzialmente edificata;
- "C1.2" zone residenziali di espansione con edificazione rada ;
- "C1.3" zone residenziali di espansione con edificazione marginale;
- "C2.1" zone residenziali di espansione inedificate;
- "C2.2" zone residenziali e servizi di espansione inedificate;
- "C2.C" zone residenziali di espansione già convenzionate (P.d.L. vigenti) ;

Zone industriali artigianali :

- "D1" zone industriali ed artigianali di completamento;
- "D1.1" zone industriali ed artigianali di mantenimento allo stato di fatto;
- "D1.2" zone industriali ed artigianali di completamento con ampliamento del 15%;
- "D1.3" zone industriali ed artigianali di completamento con ampliamento del 60%;
- "D2.C" zone per industriali ed artigianali confermate;
- "D3" attrezzature ricettive con specifica normativa ;

Zone rurali :

- "E1" aree rurali caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata;
- "E2" aree rurali di primaria importanza per la funzione agricola - produttiva;
- "E3" aree rurali caratterizzate da elevato frazionamento fondiario;
- "E5" aree rurali di primaria importanza ambientale;

Zone a servizi:

- "FA" aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura;
- "FB" aree per attrezzature di interesse comune;
- "FC" aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- "FD" aree di parcheggio.



## **TITOLO I    ZONE RESIDENZIALI.**

### **Art. 15    NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI.**

Le zone residenziali "A", "B" e "C" sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi primari ad essa connessi. Su tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- residenza, esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 500 mq di cui all'art 5 punto 29, uffici sia privati che pubblici, studi professionali, attrezzature pubbliche e servizi sociali, istituzioni pubbliche statali rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attrezzature a carattere religioso, annessi residenziali (garage, tettoie, depositi), piscine private, impianti sportivi privati, bar, locali di divertimento, ristoranti, alberghi e pensioni, cinema, autorimesse purché funzionalmente collegate con attività la cui destinazione d'uso sia compatibile con le zone residenziali, attività a carattere artigianale di servizio compatibili con la residenza con un massimo di mq 200 di superficie di pavimento (quali lavanderie, barbieri, parrucchieri, sartorie, ecc., scuola guida, ecc.).

Il nuovo artigianato non di stretto servizio alla residenza, e comunque le nuove attività rivolte al pubblico, vanno autorizzate previa verifica di compatibilità con l'ambiente e le funzioni circostanti, nonché di idoneità infrastrutturale e dei servizi.

Tutti i fabbricati devono essere realizzati con caratteristiche tali da inserirsi armoniosamente nel tessuto residenziale della zona.

Non potranno essere insediate attività insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del R.D. 27.7.1934 n. 1265 o attività che comportino esalazioni o rumori o che possano essere causa di disturbo o molestia per il vicinato. Eventuali nuovi insediamenti devono comunque conseguire preventivo nulla osta dell'ufficio ULSS di competenza. Resta fermo il divieto assoluto di svolgere qualsiasi attività lavorativa nella fascia di riposo notturno (23.00 – 7.00).

Sono escluse dalle zone residenziali le seguenti destinazioni:

1. Le attività artigianali di produzione.
2. Le grandi strutture di vendita ed i parchi commerciali, gli ospedali e le case di cura, i depositi e i magazzini di merci all'ingrosso, gli allevamenti in genere, le industrie, le stalle e le scuderie, i pollai e le porcilaie, le caserme e gli istituti di pena, i mattatoi, i laboratori di confezionamento di carni con l'utilizzo di carni vive.

I depositi, i magazzini all'ingrosso, le attività commerciali e le industrie già esistenti nelle zone residenziali possono essere conservati, ma, qualora demoliti, il volume dovrà essere utilizzato con destinazioni compatibili con la zona . E' comunque ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel contesto degli interventi edificatori a fini residenziali, riguardanti l'esistente come le nuove costruzioni, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni (minialloggi o miniappartamenti con superficie compresa tra 28 mq. e 40 mq. al netto dei muri) va contenuta fino ad un massimo del 25% dell'entità complessivamente rappresentata da ciascun intervento concessionabile, fatta salva la possibilità di costruire sempre almeno un minialloggio.

## **CAPO I ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "A".**

### **Art. 16 FINALITÀ NORMATIVE E IDENTIFICAZIONE.**

Alle parti del territorio comunale definite come centro storico e nucleo storico si applicano le norme dei seguenti articoli.

Tali norme sono indirizzate:

- alla salvaguardia fisico - morfologica relativa all'aspetto urbanistico, architettonico ed ambientale;
- alla salvaguardia funzionale relativa alle destinazioni d'uso;
- alla salvaguardia dei valori ambientali costituiti dai tessuti urbanistici, dagli stessi edifici e dalle aree scoperte;
- alla riqualificazione e rivalutazione del tessuto urbano e dell'insieme ambientale qualora compromessi e degradati.

Queste zone sono indicate nelle tavole di progetto in scala 1:5000 e 1:2000 e più in dettaglio nelle tavole 1:1000 nelle quali sono meglio specificate le sottodestinazioni urbanistiche delle aree e degli edifici. La cartografia 1:1000 costituisce parte integrante della cartografia di P.R.G..

Gli ambiti delle unità minime di intervento, così come quelli dei piani di recupero, hanno il significato e l'efficacia giuridica di quelli di cui ai 2° commi degli art. 15 e 16 della L.R. 61/85.

Il perimetro del centro storico così come indicato nelle cartografie 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000 del P.R.G., coincide con le zone di degrado, ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

### **Art. 17 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'articolo relativo alle Norme generali per le zone residenziali, con la precisazione che per gli edifici esistenti vale quanto previsto dal rispettivo grado di tutela. Gli interventi comportati cambio di destinazione d'uso da residenziale ad altro sono ammessi con intervento edilizio diretto a condizione sia mantenuta la permanenza almeno al 50% della destinazione d'uso residenziale preesistente.

### **Art. 18 ATTUAZIONE.**

1. Su queste parti del territorio comunale l'attuazione del P.R.G. avviene:
  - per intervento edilizio diretto con Permesso di costruire o D.I.A. ;
  - per Permesso di costruire riferita all'unità minima di intervento (U.M.I.);
  - per Piano di Recupero di iniziativa privata;
  - per Piano di Recupero di iniziativa pubblica.
2. Con il Permesso di costruire o D.I.A., gli interventi ammessi sono relativi ai soli fabbricati esistenti, con le seguenti specificazioni:
  - interventi di manutenzione ordinaria su tutti gli edifici o porzione degli stessi;
  - interventi di manutenzione straordinaria su tutti gli edifici o porzione degli stessi ad eccezione degli edifici soggetti a demolizione obbligatoria;
  - interventi di restauro e risanamento conservativo su tutti gli edifici in relazione al diverso

grado di protezione, con esclusione di quelli soggetti a demolizione obbligatoria;

- interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti in relazione al grado di protezione;

in ogni caso l'intervento dovrà riguardare un intero edificio per tutto il suo fronte e la sua altezza e comunque, nel caso di fabbricati a schiera o a cortina, almeno una unità funzionale, anche nel caso in cui tale unità non venga individuata nella grafia delle tavole di progetto quale unità edilizia minima. Le demolizioni obbligatorie dovranno essere contenute nel Permesso di costruire o D.I.A..

3. Con il Permesso di costruire o D.I.A. riferita all'unità minima di intervento (U.M.I.) gli interventi ammessi sono i seguenti:

- per i fabbricati esistenti: tutti gli interventi edilizi relativi alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria, al restauro ed al risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia in relazione al diverso grado di protezione;
- le nuove costruzioni e gli ampliamenti secondo i sedimi obbligatori contenuti nei grafici di progetto di P.R.G., con facoltà di riduzione o ampliamento delle dimensioni di base dei sedimi, per esigenze distributive interne o di insediamento planimetrico, pari a più o meno il 10% e comunque nel rispetto delle norme previste dal Codice Civile. Le altezze indicate nelle tavole di progetto del P.R.G. sono obbligatorie. E' possibile modificare l'altezza indicata solo nei casi in cui i fabbricati contigui e/o contermini risultino più alti o più bassi di cm. 30 con l'esclusione degli edifici con grado di protezione 1, 2 e 3. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono rilasciati contestualmente alla previsione di eventuali demolizioni obbligatorie.

Nelle tavole di progetto del P.R.G. sono indicate le unità minime di intervento (U.M.I.). Gli ambiti sono obbligatori. E' possibile variare gli ambiti a seguito di documentata indagine con approvazione del nuovo ambito da parte del Consiglio Comunale. E' comunque ammessa l'esecuzione per stralci dell'intervento approvato. In tal caso, fermo restando l'obbligo dell'approvazione del progetto unitario, è ammesso il rilascio di tanti Permesso di costruire per quanti siano gli stralci richiesti.

4. Per ogni singola U.M.I. il P.R.G. prevede : le demolizioni obbligatorie , la sopraelevazione ammessa, la quantità degli ampliamenti previsti e la nuova edificazione.

#### 4.1 Z.T.O. "A 1 CENTRO"

U.M.I. N°	DEMOLIZIONI MC	SOPRAELEVAZIONI MC	AMPLIAMENTO MC	NUOVA COSTRUZIONE MC
1	/	/	/	/
2	Piano di recupero confermato			
3	/	/	/	/
4	/	/	/	1530
5	590	/	/	4080
6	/	/	/	/
7	Piano di recupero confermato			

8	13966	/	/	20400 h max 8,50 ± 20%
9	/	/	/	/
10	/	/	/	/
11	/	/	/	/
12	/	/	/	/
13	180	/	88	/
14	/	/	158	/
15	32	/	158	/
16	88	/	123	/
17	210	/	/	750
18	40	/	/	/
19	/	/	/	/
20	/	/	44	/
21	111	/	/	293
22	184	/	/	780
23	216	/	640	/
24	/	/	/	/
25	/	357	/	/
26	/	/	/	/
27	/	225	/	/
28	/	/	/	/
29	/	/	240	/
30	360	360	/	975
31	30	/	/	1170
32	/	/	/	1170
33	/	/	/	/
34	/	/	/	/
35	/	/	/	/
36	/	/	/	/
37	/	/	/	/
38	/	/	/	/
39	/	86	/	/
40	/	69	/	7
41	/	/	/	/
42	/	/	/	/
43	/	/	/	/
44	/	/	/	/
45	/	/	/	/
46	/	/	/	/
47	/	162	/	/
48	/	/	/	/

49	Piano di recupero confermato			
50	/	/	/	676
51	/	/	/	676
52	814	/	/	/
53	/	/	/	/
54	/	/	/	312
55	/	/	/	/
56	/	/	/	/
57	/	/	/	/
58	/	/	/	/
59	/	/	/	/
60	/	216	144	/
61	/	/	/	/
62	/	560	/	/
63	/	/	/	1560
64	/	/	90	/
65	/	/	/	/
66	/	/	/	/
67	/	/	/	/
68	/	/	/	/
69	/	384	105	/
70	/	560	416	/
71	/	/	/	/
72	/	/	/	/
73	/	/	/	/
74	/	/	/	/
75	/	/	/	/
76	/	108	/	/
77	/	/	216	/
78	Piano di recupero confermato			
79	/	180	171	/
80	/	/	/	/
81	/	/	/	/
82	Piano di recupero confermato			
83	519	110	/	/
84	/	95	49	/
85	/	/	/	/
86	/	/	/	/

87	Piano di recupero confermato			
88	/	/	/	/
89	/	/	/	/
90	20	270	/	7
91	/	/	/	/
92	/	/	/	/
93	/	/	/	/
94	/	/	212	/
95	/	/	210	6343
96	/	/	/	/
97	/	/	/	/
98	/	/	/	/
99	/	/	140	/
100	400	/	/	936
101	168	140	422	/
102	48	154	130	/
103	/	/	/	108
104	134	/	/	252
105	/	/	/	1300
106	/	90	/	/
107	/	167	18	/
108	/	131	/	/
109	/	/	117	/
110	/	/	/	/
111	315	/	/	360
112	/	154	/	/
113	/	/	/	/
114	78	/	/	/
115	114	/	245	/
116	58	/	/	/
117	/	/	/	/
118	/	/	/	/
119	/	100	/	/
120	/	215	/	/
121	/	250	/	/
122	165	/	/	572
123	126	/	/	280
124	/	/	/	/

#### 4.2. Z.T.O. "A 2 GRANZA"

U.M.I. N°	DEMOLIZIONI MC	SOPRAELEVAZIONI MC	AMPLIAMENTO MC	NUOVA COSTRUZIONE MC
1		/	/	/
2	/	430	160	/
3	50	/	/	/
4	/	/	/	/
5	/	/	/	1020
6	/	/	/	550
7	150	230	/	/
8	/	/	/	/
9	130	140	/	280
10	/	90	/	280
11	800	60	150	1100
12	/	560	/	/
13	/	40	/	/
14	/	/	/	/
15	450	/	/	750
16	150	/	70	/
17	70	/	150	/
18	3250	/	/	5800
19	/	150	220	600
20	260	/	80	650
21	400	/	/	250
22	250	150	250	/
23	/	/	150	/
24	/	/	180	/
25	/	/	/	/
26	50	/	/	420
27	/	/	/	/
28	/	5	/	/
29	/	/	/	/
30	85	/	/	1100
31	/	/	/	/
32	310	100	170	760
33	/	/	/	720
34	/	/	/	720
35	120	110	/	260
36	180	/	/	770
37	/	/	/	370
38	7	150	/	/

39	600	/	/	720
40	/	/	/	/
41	/	/	/	/
42	/	/	/	/
43	/	/	100	/
44	30	70	/	/
45	/	/	75	/
46	Piano di recupero confermato			
47	/	/	/	/
48	/	/	/	/
49	280	/	/	620
50	/	150	/	/
51	/	/	/	190
52	120	30	150	/
53	/	/	120	/
54	/	70	/	/
55	/	200	/	/
56	220	/	350	/
57	100	/	240	/
58	/	/	/	/
59	/	/	/	/
60	/	90	/	/
61	/	/	/	/
62	70	/	100	/
63	100	/	/	/
64	100	/	/	/
65	/	/	/	/
66	/	30	/	/

5. Con Piano di Recupero di iniziativa privata da redigersi per le zone specificatamente individuate nel P.R.G. e più in generale estendibile a tutta la Z.T.O. A in quanto zona di degrado è possibile modificare le indicazioni previste nei grafici di progetto relativamente a:
- l'assetto organizzativo e distributivo viario mantenendo però obbligatorio la posizione di imbocco;
  - la localizzazione delle aree a parcheggio;
  - la localizzazione delle aree a verde per servizi;
  - i sedimi dei nuovi fabbricati;
  - i sedimi dei fabbricati con grado di protezione 5 per i quali si ammette lo spostamento di sedime
  - i sedimi dei fabbricati soggetti a demolizione obbligatoria "grado di protezione 6" per i quali è possibile prevedere la trasformazione del grado da 6 a 5.



- le unità minime di intervento (U.M.I.).

Per ogni perimetro di P. di R. il P.R.G. fissa le quantità relative all'indice di edificazione territoriale e la dotazione di spazi pubblici

### 5.1 Z.T.O. "A 1 CENTRO"

P. DI R.	INDICE TERRITORIALE	H. MAX	VERDE 1° ATTREZZATO MQ/ABITANTI	PARCHEGGI MQ/ABITANTI
P1	2.00	8.50	5.00	3.50
P2	1.00	8.50 ± 20%	10% s.t.	5.00
P3	3.00	6.50	5.00	3.50
P4	1.20	6.50	20% s.t.	3.50

Opere di Urbanizzazione secondaria monetizzate

### 5.2 Z.T.O. "A 2 GRANZA"

P. DI R.	INDICE TERRITORIALE	H. MAX	VERDE 1° ATTREZZATO MQ/ABITANTI	PARCHEGGI MQ/ABITANTI
P1	1.50	7.80	5.00	3.50
P2	2.20	7.80	/	3.50
P3	2.70	8.50	5.00	10.00
P4	2.50	7.80	/	3.50
P5	4.00	7.80	/	3.50

Opere di Urbanizzazione secondaria monetizzate

6. Con il Piano di Recupero di iniziativa pubblica, per tutti gli ambiti che potranno essere identificati con apposita delibera di Consiglio Comunale, è possibile modificare le indicazioni di P.R.G. relativamente a:

- l'assetto organizzativo e distributivo viario;
- la localizzazione delle aree a parcheggio;
- la localizzazione delle aree per attrezzature e servizi;

nonché definire:

- i sedimi edificatori per i nuovi fabbricati;
- i sedimi dei fabbricati con grado di protezione 5 per i quali si ammette lo spostamento di sedime;
- i sedimi dei fabbricati soggetti a demolizione obbligatoria "grado di protezione 6" per i quali è possibile prevedere la trasformazione del grado da 6 a 5.
- i limiti volumetrici per l'edificazione delle aree a servizi;
- gli ambiti e le unità minime di intervento (U.M.I.)."

## **Art. 19 INTERVENTI AMMISSIBILI SULL'ESISTENTE EDIFICATO.**

Nei grafici di progetto del P.R.G. sono individuati, con apposita simbologia, sugli immobili in relazione al loro valore architettonico e ambientale, i gradi di tutela determinati secondo le seguenti categorie:

1. Grado di protezione 1. Edifici di valore storico ed artistico di cui si prevede il restauro filologico. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro filologico.
2. Grado di protezione 2. Edifici di valore storico e ambientale di cui si propone la conservazione. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (permessi solo la sostituzione dei solai, l'inserimento di impianti tecnologici e modifiche distributive)
3. Grado di protezione 3. Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, degradati e/o parzialmente ristrutturati di cui si propone la salvaguardia ripropositiva delle facciate e la parziale ristrutturazione interna. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e interventi di ristrutturazione edilizia con esclusione della totale demolizione interna. Va perseguita la salvaguardia anche ripropositiva delle facciate.
4. Grado di protezione 4. Edifici degradati e/o parzialmente ristrutturati di cui si propone l'intera ristrutturazione interna e la salvaguardia di una o più facciate o porzioni di facciate. Sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione 3 con possibilità di totale demolizione interna. Va perseguita la salvaguardia anche ripropositiva di una o più facciate o di parte di facciate se valutate con contenuti storico - ambientali. E' ammessa sopraelevazione per allineamenti con i fabbricati contermini anche se non indicata nei grafici 1/1000 solo per i fabbricati privi di valore storico ambientale e nei casi in cui tale intervento non snaturi i contenuti architettonici dello stesso e nel rispetto dei parametri relativi alle distanze.
5. Grado di protezione 5. Edifici privi di valore storico di cui si propone la sola salvaguardia del sedime. Sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione 4 oltre alla completa demolizione e ricostruzione. E' ammessa sopraelevazione anche se non indicati nei grafici nel rispetto dei parametri relativi alle distanze.
6. Grado di protezione 6. Edifici del tipo indicato al punto precedente, ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano in cui risultano collocati, di cui si prevede la demolizione senza ricostruzione.

Nei grafici di progetto di P.R.G. sono indicati i sedimi dei fabbricati con caratteristiche di superfetazione accessoria di cui si prevede la demolizione obbligatoria. Tali demolizioni devono essere previste nei progetti di intervento che interessano i fabbricati principali e i relativi Permesso di costruire o D.I.A. devono espressamente prevedere tempi e modalità per l'esecuzione delle stesse. In ogni caso, sui fabbricati individuati dalla classe 6 è possibile eseguire la sola manutenzione ordinaria.

## **Art. 20 NORME ATTUATIVE GENERALI:**

Il grado di protezione 1 è il grado superiore, il grado 6 è inferiore.

Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiore escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori.

I gradi di protezione inferiore ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore con la sola esclusione del grado 6 per il quale è obbligatoria la demolizione.

Le ricostruzioni successive a demolizioni e le nuove costruzioni dovranno avere altezze non maggiori a quelle degli edifici significativi contigui o distaccati dai fabbricati come prescrive l'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 e l'art. 23 della L.R. n° 61/1985.

Le distanze degli interventi definiti puntualmente dal P.R.G. (art. 23 della L.R. n° 61/1985 ultimo comma) si intendono determinate dal nuovo sedime definito nelle planimetrie alla scala 1:1000.

E' tuttavia consentita la costruzione in aderenza e in appoggio nel rispetto delle norme contemplate dal Codice Civile.

Sono ammesse distanze diverse in corrispondenza dei confini interni agli ambiti (U.M.I. o P. di R.) nei casi in cui si abbia l'attuazione di un intervento su U.M.I. o su un Piano Attuativo, a condizione che tale modifica alle distanze minime costituisca una soluzione igienicamente più razionale ed architettonicamente più corretta. Gli ampliamenti ed i nuovi sedimi risultano definiti dalla planimetria di progetto alla scala 1:1000.

Per gli edifici con grado di protezione 3 è ammesso l'ampliamento anche se non indicato nelle tavole di P.R.G. per necessità igieniche - sanitarie o di razionalizzazione pari a mc. 50. Tale ampliamento dovrà rispettare i parametri delle distanze di cui al precedente art. 6 tipologici di cui al precedente art. 19 e costruttivi - edilizi di cui al presente articolo 20.

Per gli edifici con grado di protezione 4 è ammesso l'ampliamento una tantum pari al 20% del volume preesistente nel rispetto dei parametri delle distanze di cui al precedente art. 6 tipologici di cui al precedente art. 19 e costruttivi - edilizi di cui al presente articolo 20.

Per gli edifici con grado di protezione 5 è ammesso l'ampliamento una tantum pari al 25% del volume preesistente nel rispetto dei parametri delle distanze di cui al precedente art. 6 tipologici di cui al precedente art. 19 e costruttivi - edilizi di cui al presente articolo 20.

Le sopraelevazioni sono ammesse nei limiti massimi individuati dalle categorie tipologiche di appartenenza degli edifici, ad eccezione dei casi di sopraelevazione individuati nelle tavole di P.R.G..

Per gli edifici esistenti, a seguito di apposita deliberazione del C.C. e in base ad appropriati approfondimenti ed indagini storico - conoscitive, supportate da relazione e rilievo accurato dello stato di fatto, è possibile modificare di un grado in più o in meno il livello di protezione per le classi 2-3-4-5-6.

Gli ampliamenti e le nuove edificazioni ammessi dovranno essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio o degli edifici contermini, risultando in armonia con la morfologia e l'insieme ambientale della zona. I materiali costruttivi, i particolari ed i dettagli adottati dovranno comporsi favorevolmente con i caratteri dei fabbricati preesistenti. Le coperture dovranno essere a due o quattro falde, con manto di copertura in coppi a canale. La pendenza di falda deve essere rapportata con quella del fabbricato principale o di quelli contermini, adottando uguale pendenza. Le pendenze ammesse possano variare da un minimo del 33% ad un massimo del 50%. Pendenze diverse sono ammesse solo a fronte di comprovata diversità degli edifici preesistenti adiacenti o contermini.

Gli infissi dovranno essere in legno ed in particolare i fori finestra dovranno prevedere ante d'oscuro.

## **Art. 21 AREE SCOPERTE.**

### **1. AREE A VERDE PRIVATO**

In relazione ai caratteri delle aree scoperte, con l'esclusione degli ambiti su cui è prevista la facoltà di intervento tramite P. di R. o nel caso in cui fosse invocata tale possibilità, il P.R.G. nelle tavole di progetto 1:1000, relativamente alle sole Z.T.O. A , attribuisce valore di aree a verde privato a tutte le aree scoperte

In queste aree sono ammesse le nuove edificazioni e gli ampliamenti individuati nella cartografia.

Sono consentiti:

- gli ampliamenti di cui al precedente art. 20;
- le strutture accessorie di giardinaggio e di arredo secondo le quantità e le modalità previste al precedente articolo 13, quelle sportive ad uso privato prive di copertura, la piantumazione di siepi ed essenze arboree rigorosamente autoctone appartenenti all'orizzonte vegetale del "piano basale " delle latifoglie eliofite con vegetazione sub - mediterranea e sub - montana con formazioni potenziali prevalentemente di latifoglie eliofile decidue, essenze vegetali consigliate:

Alberi: farnia, roverella, frassino, acero campestre, carpino bianco e nero, salice bianco, pioppo bianco e cipressino, orniello, faggio, olmo, acero riccio, ontano bianco e nero, tiglio, tilia, pioppo nero, bagolaro, ciliegio, gelso, platano.

Arbusti: ligostro, sambuco, evonimo, viburno, cantana, corniolo, salicone, s. viminalis, nocciolo, biancospino, sanguinella, acero frangola, nespolo, spin cervino, caprifoglio, gelso bianco e nero, rosa di macchia, pero selvatico, melo selvatico.

### **1. AREE DI PREGIO STORICO-MONUMENTALE (ambiti L. 1089/39 così come modificata dal D. Lgs 22/01/2004 n.42 s.m.i.).**

Possono ricadere in Z.T.O. A. o altra zona.

In queste aree non sono ammesse nuove costruzioni. L'utilizzazione consentita è di solo giardinaggio con l'esclusione di qualsiasi attrezzatura fissa. Per procedere alla sistemazione di tali aree è obbligatorio predisporre un progetto da sottoporre a parere della Commissione edilizia in cui siano individuate le macchie arboree, le siepi, i percorsi ed i camminamenti; nonché l'indicazione del tipo di materiali impiegati, le aiuole e quant'altro prevedibile in questi casi.

### **2. AREE DI RISPETTO E TUTELA AMBIENTALE (ambiti dei fabbricati segnalati nell'elenco ville venete).**

Possono ricadere in Z.T.O. A. o altra zona.

In queste aree non sono ammesse nuove edificazioni.

Sono consentite strutture accessorie di giardinaggio e di arredo di cui al precedente articolo 13 piantumazioni di siepi ed essenze arboree rigorosamente autoctone.

### **3. AREE DI VALORE VEGETAZIONALE**

Possono ricadere in Z.T.O. A o altra zona.

In queste aree non sono ammesse nuove edificazioni.

Qualsiasi intervento all'interno di dette aree deve essere preceduto da un progetto contenente il rilievo dello stato di fatto vegetazionale, le opere di giardinaggio, i percorsi, i camminamenti

ed ogni altro elemento costituente l'insieme.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria delle essenze vegetazionali esistenti, opere di giardinaggio e di arredo di cui al precedente articolo 13 .

## **Art. 22 VIABILITÀ NELLE ZONE "A".**

Nelle tavole di progetto di P.R.G. in scala 1:1000 e per le zone significative 1:2000 sono indicate:

1. Le sistemazioni viarie e la nuova viabilità pubblica. Il P.R.G. identifica la nuova viabilità pubblica di servizio alla residenza e le rettifiche viarie necessarie per eliminare strettoie e pericolosità. Tali indicazioni hanno valore prescrittivo e possono essere modificate solo tramite Piano di Recupero.

2. La viabilità privata e gli accessi carrai. Le tavole di progetto di P.R.G. 1:1000 identificano gli accessi carrai e la viabilità privata. Tali indicazioni hanno valore prescrittivo e possono essere modificate con progetto unitario di comparto o P. di R..

3. I portici e i passaggi coperti. Nelle tavole di P.R.G. sono specificati i portici e i passaggi coperti di uso pubblico esistenti e di progetto. Tali indicazioni sono prescrittive e possono essere modificate solo con P. di R..

4. I percorsi pedonali pubblici. Nelle tavole di progetto di P.R.G. sono indicati i percorsi pedonali pubblici. Tali indicazioni sono prescrittive e possono essere modificate solo tramite P. di R..

## **Art. 23 ORNATO.**

### **1. Muri ed elementi lineari da salvaguardare o costruire.**

Nelle tavole di progetto 1:1000 e per le zone significative alla scala 1:2000, sono cartografati i muri di recinzione esistenti di notevole pregio ambientale di cui si prevede il solo restauro conservativo con materiali e tecniche simili a quelli originari. Per le parti di recinzione previste di ricostruzione o nuova costruzione è obbligatorio il paramento esterno in sassi e mattoni pieni a vista. E' inoltre possibile derogare l'altezza massima prevista dal R.E. per adeguare il nuovo muro a quello preesistente, adiacente o contermina.

### **2. Elementi vegetazionali.**

Nelle tavole di P.R.G. sono identificati gli insiemi vegetazionali costituiti da siepi e filari notevoli o da essenze ad alto fusto di cui interessa la conservazione. I progetti di intervento edilizio devono, a seconda delle varie metodologie di intervento, prevedere il mantenimento delle essenze ricadenti nell'ambito ovvero prevederne il potenziamento.

### **3. Elementi originari di pregio**

Per gli edifici e tutti i manufatti storici, all'interno dei centri storici o comunque individuati nelle restanti zone, si precisa che siano fatti salvi senza eccezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni e originari e che le ricostruzioni o gli ampliamenti, qualora possibili, debbano avvenire con gli stessi materiali e modalità di impiego previsti per gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio e di arredo urbano, in sintonia con la tradizione costruttiva locale.

**Art. 24 FABBRICATI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE ESTERNI ALLE Z.T.O. "A" ED ALLE Z.T.O. "E" AGRICOLE.**

Il P.R.G. identifica fabbricati di valore storico ambientale isolati esterni alle Z.T.O. "A" storica e Z.T.O. "E" agricole. Per tali fabbricati gli interventi ammessi, con Permesso di costruire o D.I.A. , sono definiti dal grado di protezione sulla base dei contenuti e delle modalità di cui ai precedenti articoli 19 e 20. Le aree di pertinenza identificate in cartografia costituiscono relazione funzionale e formale all'edificio compresi gli elementi naturali ( alberi, siepi, carrarecce, sentieri, muri di cinta, ecc.) che concorrono alla formazione dell'unità ambientale dell'immobile. Di conseguenza le modalità di intervento si applicano anche a questi elementi. Tali zone sono dichiarate di degrado ai sensi dell'art. 27 delle L. 05/08/1978 n° 457. In queste zone è possibile applicare il precedente art. 13.

L'utilizzazione dell'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice fondiario di zona proprio dell'ambito di valore storico ambientale è assoggettato secondo la tipologia dell'intervento proposto a:

- 1) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro per tutti i fabbricati o porzione degli stessi, ristrutturazione edilizia per i soli fabbricati non tutelati o porzione degli stessi con intervento edilizio diretto, nel rispetto delle modalità previste ai precedenti articoli 19 e 20 per i fabbricati tutelati;
- 2) ristrutturazione edilizia su fabbricati esistenti tutelati con Permesso di Costruire riferito anche a porzioni di fabbricato purché costituenti almeno un'unità tipologica e funzionale nel rispetto della metodologia d'intervento dei precedenti articoli 19 e 20;
- 3) nuova edificazione in ampliamento sopraelevazione dei fabbricati e costruzione in corpo autonomo in base ad indice o quantità predefinite una tantum subordinato ad uno studio approfondito e dettagliato esteso all'intero ambito finalizzato a rapportare i nuovi volumi proposti con la valorizzazione e tutela degli elementi di valore storico ed ambientale contenuti nell'ambito.

## **CAPO II ZONE TERRITORIALI OMOGENEE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO.**

### **Art. 25 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO “B1” INTENSIVE E “B2” SEMINTENSIVE.**

#### **1. Individuazione**

Comprendono le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate di recente formazione la cui superficie coperta degli edifici risulta non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non inferiore a 1,5 mc/mq .

#### **2. Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 15 relativo alle norme generali per le zone residenziali.

#### **3. Tipologie d'intervento**

3.1 In queste zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

3.2 Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 9 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente a condizione che l'intervento non comporti cambio di destinazione d'uso per una volumetria superiore al 50% di quella originaria.

3.3 Per i fabbricati residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della variante al P.R.G. 06/06/2001 e che a tale data avessero saturato l'indice edificatorio, è comunque ammesso l'ampliamento nei seguenti limiti :

- a) per edifici uni - bifamiliari isolati e a schiera è concesso per una sola volta un ampliamento massimo fino a 50 mc di volume per alloggio fino ad un massimo complessivo di 350 mc ;
- b) per edifici plurifamiliari fino a 20 mc di volume per alloggio fino ad un massimo complessivo di 350 mc.

#### **4. Parametri urbanistici**

in queste zone si applicano i seguenti indici :

- a) zone “B1”
  - indice fondiario i.f. = 1,5 mc/mq
  - altezza massima degli edifici = 9,00 ml
- b) zone “B2”
  - indice fondiario i.f. = 1,3 mc/mq
  - altezza massima degli edifici = 7,80 ml

### **Art. 26 ZONE RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE “B3”.**

#### **1. Individuazione**

Comprendono le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate, per il quale il P.R.G. prevede la riqualificazione edilizia ed urbanistica mediante la ristrutturazione singola o d'insieme degli edifici esistenti, il trasferimento delle attività produttive ivi insediate con recupero di spazi pubblici a servizio della residenza e di riorganizzazione della viabilità e dell'arredo urbano.

Tali zone sono dichiarate zone di degrado.

Nelle tavole di P.R.G. a tali zone è associato un ambito di obbligo di P.U.A. corrispondente alle aree di pertinenza delle attività produttive da trasferire.

Nel caso in cui l'ambito di P.U.A. individuato non corrisponda per eccesso alle effettive superfici di pertinenza e proprietà dell'attività riferite alla data del 10.12.1999, per le sole zone "B3" cui è attribuito un indice territoriale non legato alla volumetria esistente gli ambiti stessi si possono intendere adeguati alle effettive corrispondenze pertinenziali; sulla scorta di tale presupposto, pertanto, all'interno dell'ambito di obbligo di P.U.A. possono essere costituiti più ambiti di intervento indipendenti così definiti:

- un ambito di trasformazione principale corrispondente alle effettive aree di pertinenza e proprietà dell'attività da trasferire;
- uno o più ambiti di trasformazione secondari sulle rimanenti aree.

Gli ambiti di trasformazione come sopra definiti possono essere autonomamente attuati a condizione che:

- sia già garantita o indipendentemente realizzabile l'accessibilità, opportunamente dimensionata ed adeguata alla normativa vigente;
- sia verificata e se necessario garantita un'adeguata accessibilità agli ambiti rimanenti se non già completamente attuati.

## **2. Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 15 relativo alle norme generali per le zone residenziali sono inoltre ammesse le medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 500 mq ed i centri commerciali di cui al precedente art 5 punto 29.

## **3. Tipologie d'intervento**

In queste zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto e/o piano urbanistico attuativo. Mediante intervento edilizio diretto sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo con mantenimento della destinazione d'uso attuale qualora sia residenziale sono inoltre ammessi:

- l'intervento di ristrutturazione dei fabbricati la cui destinazione sia già compatibile con la destinazione di zona;
- le costruzioni accessorie di cui al precedente articolo 13.

Mediante piano urbanistico attuativo sono ammessi la ristrutturazione edilizia, la demolizione con ricostruzione e la ristrutturazione urbanistica nel rispetto degli indici di zona o con mantenimento del volume attuale, anche se superiore agli indici di zona.

L'ambito di intervento individuato ai sensi degli artt.15 e 18 della L.R. 61 del 27.6.85 dovrà essere esteso fino a garantire le indispensabili opere di urbanizzazione: dovrà quindi essere garantita l'esecuzione delle opere funzionali all'intero intervento.

## **4. Parametri urbanistici**

In queste zone si applicano i seguenti indici:

Zona "B3.1"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 1,2
- altezza massima degli edifici = ml 7,80

L'edificazione dovrà essere concentrata al di fuori della zona di tutela fluviale e, lungo i



perimetri nord - est, nord, nord - ovest, dovrà essere messa a dimora una siepe arboreo arbustiva di essenze locali.

Zona "B3.2"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 0,80 volume esistente
- altezza massima degli edifici = ml 9,00

Zona "B3.3"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 0,80 volume esistente
- altezza massima degli edifici = ml 9,00

Zona "B3.4"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 0,80 volume esistente
- altezza massima degli edifici = ml 9,00

Zona "B3.5"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 1,5
- altezza massima degli edifici = ml 7,80

Zona "B3.6"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 1,5
- altezza massima degli edifici = ml 7,80

Zona "B3.7"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 1,7
- altezza massima degli edifici = ml 9,00

Zona "B3.8"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 0,80 volume esistente
- altezza massima degli edifici = ml 9,00

Zona "B3.9"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 1,2
- altezza massima degli edifici = ml 7,80

Zona "B3.10"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 1,7
- altezza massima degli edifici = ml 9,00

Zona "B3.11"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 1,7
- altezza massima degli edifici = ml 9,00

Zona "B3.12"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 1,7
- altezza massima degli edifici = ml 9,00

Zona "B3.13"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 1,7
- altezza massima degli edifici = ml 9,00

Zona "B3.14"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 0,80 volume esistente
- altezza massima degli edifici = ml 9,00

Zona "B3.15"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 0,80 volume esistente
- altezza massima degli edifici = ml 9,00

#### Zona "B3.16"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 1,5
- altezza massima degli edifici = ml 7,80

#### Zona "B3.17"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 1,5
- altezza massima degli edifici = ml 7,80

#### Zona "B3.18"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 1,5
- altezza massima degli edifici = ml 7,80

#### Zona "B3.19"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 1,7
- altezza massima degli edifici = ml 9,00

#### Zona "B3.20"

- indice territoriale i.t. = mc/mq 1,5
- altezza massima degli edifici = ml 7,80

#### Zona "B3.21"

- indice territoriale i.t. = mc/mq esistente + 210 mc
- altezza massima degli edifici = ml 7,80

Gli interventi edilizi di ricostruzione dovranno essere caratterizzati da una differenziazione tipologica in armonia con il tessuto urbano circostante, a tale scopo, in sede di strumento urbanistico attuativo, le altezze massime sopra riportate possono essere modificate del 20%.

### **Art. 27 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON EDIFICAZIONE PREESISTENTE "C1.1" E "C1.2"**

#### **1. Individuazione**

Comprendono le parti del territorio parzialmente edificate, di recente formazione, la cui superficie coperta degli edifici esistenti non risulta inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non inferiore a 0,50 mc./mq..

#### **2. Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 15 relativo alle norme generali per le zone residenziali.

#### **3. Tipologie d'intervento**

In queste zone il P.R.G. si attua mediante Intervento Edilizio Diretto.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'Articolo 31 della Legge 8 agosto 1978, n. 457.

Per ogni unità edilizia residenziale degli edifici uni e bifamiliari isolati ed a schiera è concesso, per una sola volta, un ampliamento fino a 90 mc..

Per la nuova edificazione nei lotti liberi ed il completamento di quelli già parzialmente costruiti, viene fissato l'indice di utilizzazione fondiaria.

L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle Zone "C1" o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ha la facoltà di subordinare il rilascio di ulteriori atti amministrativi concessori o autorizzativi alla realizzazione

delle dotazioni mancanti, a spese dei titolari delle proprietà direttamente interessate.

#### **4. Parametri urbanistici**

Zone territoriali omogenee C1.1:

- indice di densità fondiaria: 1,20 mc./mq.;
- altezza massima degli edifici: 9,00 ml.;

Zone territoriali omogenee C1.2:

- indice di densità fondiaria: 1,00 mc./mq.;
- altezza massima degli edifici: 7,80 ml.;

Per la zona C1.2/3 è inoltre prescritto che l'edificazione dovrà essere concentrata al di fuori della zona di tutela fluviale ,e lungo i perimetri nord – est, nord, nord – ovest, dovrà essere messa a dimora una siepe arboreo arbustiva di essenze locali.

### **Art. 28 ZONE RESIDENZIALI CON EDIFICAZIONE PREESISTENTE E LOCALIZZATE AI MARGINI DEGLI AGGREGATI RESIDENZIALI, DI TIPO "C1.3".**

#### **1. Individuazione**

Comprendono le parti del territorio parzialmente edificate e site ai margini degli aggregati residenziali o, in taluni casi, addirittura in zona agricola.

Nella maggioranza dei casi rappresentano fenomeni di urbanizzazione nastriforme lungo gli assi stradali di maggiore importanza. Brani urbanistici largamente dipendenti dal frazionamento fondiario che nulla hanno di caratteristico delle zone agricole e che vanno disciplinati affinché venga a cessare la situazione di paralisi normativa e di blocco urbanistico in cui si trovano.

All'interno di queste zone, gli interventi dovranno essere finalizzati: al risanamento delle condizioni di degrado urbanistico ed edilizio, all'adeguamento igienico-sanitario degli edifici ed al riordino funzionale e strutturale.

#### **2. Destinazione d'uso**

Premesso che l'azione amministrativa si intende finalizzata al blocco ed al riordino di tali fenomeni di abusivismo e di deregolamentazione, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali di cui all'art.15, con attenzione all'adeguamento funzionale delle unità abitative.

Si prevede, altresì, la localizzazione di attività commerciali e di servizio, tipiche delle zone residenziali.

Data la loro prevalente localizzazione nelle zone periurbane e rurali, per tali aree si fa esclusione di ogni altro tipo di insediamento, potenziale causa di inquinamento e di degradazione ambientale.

#### **3. Tipologie d'intervento**

In queste zone il P.R.G. si attua mediante Intervento Edilizio Diretto relativamente ai lotti ancora in condizioni di edificabilità, nonché agli edifici suscettibili di ampliamento, ristrutturazione o demolizione con ricostruzione.

Per gli edifici esistenti: sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione. Per ogni fabbricato

abitativo con relative pertinenze viene concesso per una sola volta un ampliamento fino al 20% del proprio volume , qualora l'ampliamento così ottenuto sia inferiore ai 180 mc. è concesso comunque il raggiungimento di tale limite. Tali ampliamenti dovranno rispettare i parametri edilizi e le distanze di cui all'art. 6.

L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle Zone "C1.3" o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ha la facoltà di subordinare il rilascio di ulteriori atti amministrativi concessori o autorizzativi alla realizzazione delle dotazioni mancanti, a spese dei titolari delle proprietà direttamente interessate.

#### **4. Parametri urbanistici**

Per la parte edificata:

- indice di densità fondiaria: pari ad esistente +20% fino alla decorrenza di mc 180 come previsto al precedente punto 3;
- altezza massima degli edifici: 7,80 ml.;

Per i lotti liberi ed individuati:

- indice di densità fondiaria: 1,00 mc./mq. max 800 mc
- altezza massima degli edifici: 7,80 ml..

#### **5. Accessi e viabilità**

Al fine di salvaguardare l'estendersi dell'edificazione nastriforme lungo gli assi stradali, nonché di impedire una eccessiva e pericolosa frammistione di traffico sulle sedi stradali di scorrimento e di collegamento, il P.R.G. identifica i lotti liberi la cui precisa suddivisione ed individuazione è corrispondente all'assetto di proprietà alla data di entrata in vigore della variante generale di riordino 06/06/2001, purché identificabili con superficie fondiaria superiore a mq 250, indicando l'indice di densità fondiaria pari ad 1,00 mc/mq fino ad un massimo di 800 mc..

Il P.R.G. identifica inoltre:

- gli accessi esistenti e i nuovi accessi di progetto di cui è possibile modificarne la posizione con intervento edilizio diretto, a seguito di approfondito studio nonché la costruzione di nuovi solo se giustificati dalla necessità di collegamento diretto, ed omessi dal P.R.G., tra viabilità e Z.T.O. C1.3 corredati da uno studio che garantisca il soddisfacimento delle future possibili utilizzazioni dell'area e di ulteriori insediamenti residenziali
- gli arretramenti obbligatori per il ricavo dei posto auto esterni.

Gli ambiti del Z.T.O. C1.3 così come indicato nelle cartografie 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000 del P.R.G., coincidono con le zone di degrado, ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

Con apposito P. di R. di iniziativa pubblica o privata, è possibile modificare il numero degli accessi, i posti auto nonché il taglio dei lotti liberi purché tale piano sia esteso all'intero ambito di zona identificato dal P.R.G..

## **CAPO III    ZONE TERRITORIALI OMOGENEE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.**

### **Art. 29    ZONE DI ESPANSIONE INEDIFICATE A DEST. RESIDENZIALE DI TIPO "C2.1".**

#### **1. Individuazione**

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale

#### **2. Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 15 relativo alle norme generali per le zone residenziali.

#### **3. Tipologie d'intervento**

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso il Piano Urbanistico Attuativo.

La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista dallo Strumento Urbanistico Attuativo deve rispettare i limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigenti nonché quanto previsto all'art. 11 delle presenti N.T.A.

Nei grafici di P.R.G. possono essere contenute indicazioni interne alla z.t.o. relativamente a tracciati viari e indicazioni di aree a standard. Tali indicazioni non hanno valore prescrittivo ma solo orientativo possono essere modificate purché opportunamente motivate da miglioramento di assetto complessivo della zona o in conseguenza a particolari configurazioni degli ambiti.

Tra gli elaborati obbligatori per la relazione del Piano Urbanistico Attuativo deve essere espressamente redatto, con valore vincolante, il planivolumetrico organizzativo delle altezze massime e dei volumi per l'intero intervento, nonché il tipo di copertura.

#### **4. Parametri urbanistici.**

Zone territoriali omogenee C2.1:

- densità territoriale: Massima pari a 1,20 mc/mq, minima pari al 75% della massima;
- altezza massima degli edifici: 9,00 ml;
- distacchi tra i fabbricati e distanze: valgono le norme di cui all'art.6 delle presenti N.T.A.;
- standard: valgono le norme di cui all'art. 11 punto 2 delle presenti N.T.A..

### **Art. 30    ZONE DI ESPANSIONE INEDIFICATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI DI TIPO "C2.2".**

#### **1. Individuazione**

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale ed a spazi pubblici per servizi della residenza.

#### **2. Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. 15 per le porzioni residenziali.

Per gli spazi pubblici a servizio della residenza le destinazioni previste sono quelle relative alle zone Fa - Fb - Fc di cui al successivo articolo 36.

### **3. Tipologie d'intervento**

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso il Piano urbanistico attuativo con le seguenti modalità:

1. viene prescritto un indice di edificabilità territoriale applicabile all'intero ambito di Piano;
2. la dotazione distandard primari da soddisfare relativa alla capacità insediativa, determinata dal rapporto tra volume come definito dal precedente art. 5 punto 13 e 150 mc/ab., da prevedere nel Piano Urbanistico Attuativo è riferita alla quota per l'urbanizzazione primaria stabilita in mq/ab. 5,00 per verde primario e mq/ab. 6.50 per parcheggio come precisato al precedente art. 11 punto 2.1 lettera a);
3. è prescritta inoltre la cessione di una quota parte dell'area, come precisato al successivo punto 4, destinata a soddisfare il fabbisogno di spazi pubblici per servizi alla residenza (Z.T.O. Fa, Fb e Fc) tale quota comprende le quantità di standard definite al precedente art. 11 punto 2.1 lettera b) nonché lo standard aggiuntivo previsto al citato articolo 11 punto 2.2. La delimitazione dell'area da cedere e la specifica categoria di appartenenza dell'area a servizi, nonché se necessario il tipo di servizio o attrezzatura, viene eseguita in sede di Piano urbanistico Attuativo, oppure a seguito di progetto esecutivo delle opere redatto dal Comune. La cessione del terreno relativa allo standard dovuto nelle quantità previste al precedente art. 11 punto 2.1 lettera b) e punto 2.2, è gratuita.

La cessione dell'area derivante dalla differenza tra la quantità di cui al successivo punto 4 e le quantità citate al precedente capoverso sarà indennizzata in base ad apposita perizia di stima redatta tenendo conto che tale area sarà ceduta priva della volumetria utilizzata, sia urbanisticamente che economicamente, dal Piano Urbanistico Attuativo. L'indennizzo si esplicherà attraverso lo scomputo e conguaglio dagli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria come l'eventuale esecuzione diretta di opere urbanizzazione secondaria.

Nei grafici di P.R.G. possono essere contenute indicazioni interne alla Z.T.O. relativamente a tracciati viari e indicazioni di aree a standard. Tali indicazioni non hanno valore prescrittivo ma solo orientativo possono essere modificate purché opportunamente motivate da miglioramento di assetto complessivo della zona o in conseguenza a particolari configurazioni degli ambiti.

Tra gli elaborati obbligatori per la relazione del Piano Urbanistico Attuativo deve essere espressamente redatto, con valore vincolante, il planivolumetrico organizzativo delle altezze massime e dei volumi per l'intero intervento, nonché il tipo di copertura.

### **4. Parametri urbanistici.**

- Densità territoriale: massima pari a 1,00 mc/mq, minima pari al 75% della massima;
- altezza massima degli edifici: 9,00 ml;
- distacchi tra fabbricati e distanze: valgono le norme di cui all'art. 6 delle presenti N.T.A.;
- superficie da destinare a spazi pubblici per servizi alla residenza: 25% della superficie territoriale oltre alle quantità definite al precedente art 11 punto 2.1 lettera a).

### **5. Norme particolari per le zone**

Gli indici da applicare nelle aree utilizzate per servizi pubblici sono quelli dell'art. 36 a seconda dei diversi tipi di servizio.

Per la zona C2.2/3 la cessione di area a spazio pubblico è destinata all'ampliamento della zona sportiva adiacente. Il potenziamento degli impianti sportivi dovrà tener conto del

mantenimento delle visuali panoramiche, riducendo al minimo l'impiego di piloni per l'illuminazione notturna, coperture presso - statiche e/o altre forme di copertura degli impianti, contenendone comunque le altezze.

Per la sola zona C2.2/2 la fornitura di aree da destinare a spazi pubblici, pari al prescritto 30% della s.t. di cui al precedente punto 4, è soddisfatta con la cessione e realizzazione a cura della ditta lottizzante, della strada di progetto necessaria al collegamento dell'area stessa con Via Sarano.

### **Art. 31 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI CONFERMATI DI TIPO "C 2.C".**

I Piani Urbanistici Attuativi approvati anteriormente alla data di adozione della variante generale al P.R.G. 10/12/1999 mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza dei periodi sottodefiniti:

- periodo fissato nella relativa convenzione, se trattasi di piani di iniziativa privata in ogni caso ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione la volumetria già assentita e non realizzata costituisce diritto acquisito del proprietario da realizzarsi secondo i parametri edilizi previsti dal P.U.A. originario;
- periodo fissato nel decreto di approvazione, se trattasi di Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica.

Durante il periodo di validità ed efficacia definito dal primo comma, i suddetti piani attuativi potranno essere assoggettati a varianti di assetto planivolumetrico che non incidano sul perimetro e criteri informativi.

Nelle tavole di P.R.G. è riportata per ogni singolo piano attuativo la nuova classificazione attribuita.

L'adeguamento al P.R.G. è possibile solo dopo la decadenza o revoca dello strumento urbanistico attuativo, oppure tramite apposita variante allo stesso.

## **TITOLO II ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DIREZIONALI E RURALI.**

### **CAPO I ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E DIREZIONALI .**

#### **Art. 32 IMPIANTI PRODUTTIVI – INDUSTRIALI – COMMERCIALI E DIREZIONALI.**

Il P.R.G. definisce le aree per gli impianti produttivi esistenti che si confermano e per le eventuali loro espansioni, oltre che per i nuovi impianti produttivi in aree di completamento e in aree attrezzate di nuovo impianto. Nei nuovi interventi, siano essi nelle zone di espansione che di completamento, comprese anche le ricostruzioni e gli ampliamenti, devono essere riservati spazi per verde e parcheggio in misura non inferiore al 30% della superficie di pavimento destinata all'attività produttiva.

Per superficie di pavimento si intende la superficie adibita sia ad attività produttiva principale che accessoria della stessa come pure ad abitazione del custode o commerciale calcolata al netto delle murature per ogni piano compresi gli interrati.

Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno della superficie del piano di maggiore estensione compresi i muri perimetrali, sono esclusi i corpi aggettanti senza sovrastanti parti chiuse, con sbalzi fino a ml. 1.50, non formano inoltre superficie coperta gli impianti tecnologici che per loro caratteristica e condizione debbono essere collocati all'esterno del fabbricato, gli stessi debbono comunque rispettare le distanze minime previste dai confini e da altri fabbricati.

In tutte le zone produttive le recinzioni non possono avere altezza superiore a ml 2.50.

A tal fine, il P.R.G. identifica i seguenti interventi:

#### **1. ZONA D1 : ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO**

##### **1.1 Individuazione**

Comprendono la parte di territorio parzialmente o totalmente edificate da interventi di tipo industriale o artigianale di recente formazione .

##### **1.2 Destinazione d'uso**

- Impianti artigianali ed industriali;
- servizi tecnici ed amministrativi degli impianti artigianali ed industriali;
- esercizi commerciali di vicinato (inclusi gli esercizi di vicinato per la sola commercializzazione di prodotti agricoli e per l'agricoltura), medie strutture di vendita ed i centri commerciali di cui all'art 5 punto 29, in misura non superiore al 25% della superficie massima realizzabile nella stessa zona;
- un'abitazione per ciascun impianto fino ad un massimo di 500 mc ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

E' inoltre consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, zone attrezzate per la sosta di automezzi pesanti, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli utenti delle zone stesse, uffici e mostre connessi alla attività della zona .



### **1.3 Tipologie d'intervento**

Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti con Permesso di costruire o D.I.A. di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione

La realizzazione di interventi con insediamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 500 mq e/o centri commerciali è ammessa solo mediante P.U.A. interessante il solo ambito oggetto di intervento.

### **1.4 Parametri urbanistici.**

- Superficie coperta massima : 50% della superficie fondiaria;
- altezza massima degli edifici:ml 12.00 (salvo impianti tecnologici);
- opere di urbanizzazione primaria : 5% della superficie fondiaria;
- opere di urbanizzazione secondaria : 5% della superficie fondiaria

## **2. ZONA D1.1 : ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI MANTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO**

### **2.1 Individuazione**

Comprendono la parte di territorio parzialmente o totalmente edificate da interventi di tipo industriale o artigianale di recente formazione in zone commistate con residenza.

### **2.2 Destinazione d'uso**

- Impianti artigianali ed industriali;
- servizi tecnici ed amministrativi degli impianti artigianali ed industriali;
- esercizi commerciali di vicinato (inclusi gli esercizi di vicinato per la sola commercializzazione di prodotti agricoli e per l'agricoltura), medie strutture di vendita ed i centri commerciali di cui all'art 5 punto 29, in misura non superiore al 25% della superficie massima realizzabile nella stessa zona;
- un'abitazione per ciascun impianto fino ad un massimo di 500 mc ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

E' inoltre consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, zone attrezzate per la sosta di automezzi pesanti, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli utenti delle zone stesse, uffici e mostre connessi alla attività della zona.

### **2.3 Tipologie d'intervento**

Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti con Permesso di costruire o D.I.A. di sola ristrutturazione dell'esistente.

La realizzazione di interventi con insediamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 500 mq e/o centri commerciali è ammessa solo mediante P.U.A. interessante il solo ambito oggetto di intervento.

### **2.4 Parametri urbanistici**

- Superficie coperta massima : pari all'esistente;
- altezza massima degli edifici: pari all'esistente.

### **3. ZONA D1.2 : ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO CON AMPLIAMENTO DEL 15%**

#### **3.1 Individuazione**

Comprendono la parte di territorio parzialmente o totalmente edificate da interventi di tipo industriale o artigianale di recente formazione non in contrasto con le destinazioni di zona limitrofe .

#### **3.2 Destinazione d'uso**

- Impianti artigianali ed industriali;
- servizi tecnici ed amministrativi degli impianti artigianali ed industriali;
- esercizi commerciali di vicinato (inclusi gli esercizi di vicinato per la sola commercializzazione di prodotti agricoli e per l'agricoltura), medie strutture di vendita ed i centri commerciali di cui all'art 5 punto 29, in misura non superiore al 25% della superficie massima realizzabile nella stessa zona;
- un'abitazione per ciascun impianto fino ad un massimo di 500 mc ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

E' inoltre consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, zone attrezzate per la sosta di automezzi pesanti, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli utenti delle zone stesse, uffici e mostre connessi alla attività della zona .

#### **3.3 Tipologie d'intervento**

Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti con Permesso di costruire o D.I.A. di ristrutturazione e ampliamento.

La realizzazione di interventi con insediamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 500 mq e/o centri commerciali è ammessa solo mediante P.U.A. interessante il solo ambito oggetto di intervento.

#### **3.4 Parametri urbanistici.**

- Superficie coperta massima : esistente più ampliamento del 15% degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. 22/4/1980, con esclusione dei fabbricati costruiti o già utilizzati per ampliamenti in virtù di norme speciali;
- altezza massima degli edifici:ml 12.00 (salvo impianti tecnologici).

### **4. ZONA D1.3 : ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO CON AMPLIAMENTO DEL 60%**

#### **4.1 Individuazione**

Comprendono la parte di territorio parzialmente o totalmente edificate da interventi di tipo industriale o artigianale di recente formazione compatibili con le destinazioni di zona limitrofe.

#### **4.2 Destinazione d'uso**

- Impianti artigianali ed industriali;
- servizi tecnici ed amministrativi degli impianti artigianali ed industriali;
- esercizi commerciali di vicinato (inclusi gli esercizi di vicinato per la sola commercializzazione di prodotti agricoli e per l'agricoltura), medie strutture di vendita ed i centri commerciali di cui all'art 5 punto 29, in misura non superiore al 25% della superficie

massima realizzabile nella stessa zona;

- un'abitazione per ciascun impianto fino ad un massimo di 500 mc ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

E' inoltre consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, zone attrezzate per la sosta di automezzi pesanti, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli utenti delle zone stesse, uffici e mostre connessi alla attività della zona .

#### **4.3 Tipologie d'intervento**

Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti con Permesso di costruire o D.I.A. di ristrutturazione e ampliamento.

La realizzazione di interventi con insediamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 500 mq e/o centri commerciali è ammessa solo mediante P.U.A. interessante il solo ambito oggetto di intervento.

#### **4.4 Parametri urbanistici**

- Superficie coperta massima : esistente più ampliamento del 60% degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. 22/4/1980, con esclusione dei fabbricati costruiti o già utilizzati per ampliamenti in virtù di norme speciali;
- altezza massima degli edifici:ml 12.00 (salvo impianti tecnologici).

### **5. ZONA D2 : ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE**

#### **5.1 Individuazione**

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di carattere industriale od artigianale .

#### **5.2 Destinazione d'uso**

- Impianti artigianali ed industriali;
- servizi tecnici ed amministrativi degli impianti artigianali ed industriali;
- esercizi commerciali di vicinato, medie strutture di vendita ed i centri commerciali di cui all'art 5 punto 29, in misura non superiore al 25% della superficie massima realizzabile nella stessa zona;
- un'abitazione per ciascun impianto fino ad un massimo di 500 mc ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

E' inoltre consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, zone attrezzate per la sosta di automezzi pesanti, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli utenti delle zone stesse, uffici e mostre connessi alla attività della zona .

#### **5.3 Tipologie d'intervento**

Il P.R.G. si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo

#### **5.4 Parametri urbanistici**

- Area minima di Piano Urbanistico mq 20.000,00;
- Superficie coperta massima : 50% della superficie territoriale
- Superficie permeabile del suolo : 25% della superficie territoriale
- altezza massima degli edifici degli impianti produttivi di tipo industriali e artigianale :ml 12,00

- (salvo impianti tecnologici);
- altezza massima degli edifici degli impianti commerciali :ml 9,00 ;
  - opere di urbanizzazione primarie, verde e parcheggi : 10% della superficie fondiaria ;
  - opere di urbanizzazione secondarie : 10% della superficie fondiaria riducibile al 4% ;
  - distanza dai confini ml 6,00 (sia per gli impianti produttivi che tecnologici);
  - distanza dalle strade ml 8,00, salvo fasce di rispetto stradale di P.R.G.(sia per gli impianti produttivi che tecnologici);
  - lotto minimo per intervento edilizio mq 1.500,00;
  - altezza massima delle recinzioni ml 2,00.

## **6. ZONA D2.C ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE CON P.U.A. APPROVATO**

Il P.R.G. identifica gli ambiti dei Piani Urbanistici Attuativi approvati anteriormente alla data di adozione della presente variante generale al P.R.G. i quali mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza dei periodi sottodefiniti:

- periodo fissato nella relativa convenzione, se trattasi di piani di iniziativa privata in ogni caso ad avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione la volumetria già assentita e non realizzata costituisce diritto acquisito del proprietario;
- periodo fissato nel decreto di approvazione, se trattasi di Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica.

Durante il periodo di validità ed efficacia definito dal primo comma, i suddetti piani attuativi potranno essere assoggettati a varianti di assetto planivolumetrico che non incidano sul perimetro e criteri informativi.

Nelle tavole di P.R.G. è riportata per ogni singolo piano attuativo la nuova classificazione attribuita.

L'adeguamento al P.R.G. è possibile solo dopo la decadenza o revoca dello strumento urbanistico attuativo, oppure tramite apposita variante allo stesso.

## **7. ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA BLOCCARE**

Il Piano Regolatore Generale individua con l'apposita simbologia le attività produttive esistenti esternamente alle zone produttive ed alle zone B3, come attività da bloccare.

Tali attività sono considerate ad esaurimento. Non sono possibili riconversioni produttive che non comportino il trasferimento dell'attività o sostituzioni con altre attività produttive non compatibili con le destinazioni di zona. Sono pertanto tollerate nella consistenza documentata alla data di adozione della presente Variante Generale fino al trasferimento o cessione dell'attività.

E' vietato l'ampliamento e la sopraelevazione. Sono possibili unicamente interventi di manutenzione ordinaria, nonché interventi di manutenzione straordinaria al solo scopo di assicurare stabilità e sicurezza alle persone.

Gli edifici produttivi, in caso di cessazione o di trasferimento possono essere utilizzati per attività compatibili con le destinazioni della zona territoriale omogenea di appartenenza.

Si precisa che tutte le attività produttive localizzate in zona impropria, ancorché non individuate puntualmente, sono da considerarsi attività da bloccare.

### **Art. 33 ATTIVITÀ INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI ED ALBERGHIERE DA CONFERMARE AI SENSI L.R. 11/87.**

Per le attività industriali, artigianali, commerciali ed alberghiere localizzate in difformità delle destinazioni di P.R.G. o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità di zona, esistenti alla data del 1 Ottobre 1983 ed individuate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G. in scala 1:5000, 1:2000 ed 1:1000, sono consentiti gli interventi di cui alle schede allegate.

Tali schede definiscono i dati dimensionali dell'ampliamento consentito, i relativi limiti e prescrizioni e la quantità di aree da destinare a verde e parcheggi.

Gli ampliamenti di attività produttive poste in ambiti in cui esiste obbligo di strumento attuativo sono consentiti con specifico Permesso di costruire o D.I.A. (I.D.), qualora avvengano nelle direzioni di sviluppo indicate nelle tavole di P.R.G. e non pregiudichino, a giudizio dell'amministrazione comunale, l'attuazione dello strumento relativo all'intero ambito.

Le aree da destinare a verde e parcheggi andranno individuate in modo da configurare un rapporto unitario con gli edifici produttivi, evitando la progettazione di aree di risulta e/o confinate in ambiti minimi slegati dal restante insediamento produttivo.

In particolare le aree a verde dovranno essere attrezzate con la messa a dimora di essenze arbustive ed arboree tipiche del luogo, scelte anche in rapporto alle condizioni morfologiche ed ecologiche delle stesse; le aree a parcheggio, salve specifiche prescrizioni previste nelle schede allegate delle attività, dovranno essere facilmente individuabili attraverso opportune pavimentazioni e delimitazioni.

Relativamente alle distanze dai confini, distacco tra i fabbricati e dalle strade vale quanto stabilito dalle norme specifiche della zona territoriale omogenea di appartenenza.

La quantità di aree da destinare a verde e parcheggio dovranno comunque rispettare gli standard minimi di legge per ogni specifica categoria di attività.

Gli obblighi derivanti dalla scheda di progetto, vanno riportati nella convenzione; l'inadempimento degli stessi comporta la decadenza del Permesso di costruire o D.I.A..

Gli ampliamenti vanno realizzati esclusivamente in aderenza all'edificio nel quale viene svolta l'attività ed all'interno dell'ambito individuato nelle schede di valutazione.

Gli ambiti di pertinenza delle attività individuati nelle schede di progetto sono classificati quali zone di degrado ai sensi dell'art. 27 della L. 05/08/1978 n° 457.

A cessazione dell'attività è possibile riconvertire gli immobili con piano di recupero che preveda destinazioni d'uso compatibile con la zona di appartenenza a parità di volume esistente o se superiore nel rispetto dell'indice di zona.

Le attività da confermare ai sensi del presente articolo sono:

- 1) F.LLI BARAZZA S.R.L. - Via Risorgimento
- 2) MILANESE ANTONIO - Via Risorgimento, 8/a
- 4) IMPRESA BOSCARATO MASSIMO - Via Risorgimento, 52
- 7) TESSER MARIO (OSTERIA GAMBERO) - Via Sarano, 40
- 8) DALLE CRODE ANTONIO E FIGLIO - Via Trieste, 13
- 9) ELPI S.R.L. - Via Trieste, 8
- 11) F.LLI DALLE CRODE S.p.A. - Via Trieste. 2

- 13) ZANCHETTA GREGORIO - Via artigianato, 7
- 14) PAMEK DI PASQUALOTTI GIOVANNI - Via artigianato
- 15) F.LLI PIAI MARIO E ROMEO - Via Distrettuale, 43
- 16) AUTOTRASPORTI CANZIAN DI CANZIAN ROBERTO & C. S.N.C. Via Dolomiti, 3/a
- 17) PASE GIULIO E PASE SERGIO - Via Distrettuale, 92
- 18) PLACIDO DALLA PACE & C. S.R.L. - Via Distrettuale, 79
- 19) BASEI ARTURO - Via Sarano, 16
- 20) CANZIAN GIORGIO - Via Casselon, 18/a
- 21) CANZIAN TARCISIO - Via Casselon, 18 bis
- 23) SOSSAI FLORA - Via Sarano, 2
- 24) CORROCHER E MARCON S.N.C - Via Bolda, 2
- 26) FOSSALUZZA FRANCO & C. S.N.C. - Via Leopardi, 1
- 27) OFF. MECCANICA PINESE RAFFAELLO & FIGLIO S.N.C.- Via Bolda, 30
- 28) PAGOT ANTONIO & C. S.N.C. - Via Bolda, 34
- 29) FOLTRAN UGO & C. S.N.C. - Via Crispi, 20
- 30) TRATTORIA PIAVE DI PERIN MARILENA - Via Caldamessa, 30
- 32) MONTICELLO GIANANTONIA & F.LLI - Via Mazzini
- 33) ZANARDO ERMINIA - Via Granza, 14
- 34) GRANZOTTO IDA - Via Crispi, 62
- 37) CARROZZERIA MAZZER DOMENICO - Via Mazzini, 29/31
- 38) BUSATTO BRUNO - Via Mazzini, 27
- 43) PICCIN FABIO - Via Ramoncello, 4
- 44) BARIVIERA EUGENIO - Via Cal del Molin, 25
- 45) RIZZO FERNANDA - Via Valentini, 4
- 46) BRISOTTO LUIGINO - Via del muro, 12
- 49) ZARDETTO LUIGIA - Via Roma, 5

Le attività su elencate sono state oggetto di apposita variante ex L.R.11/87 che in questa sede s'intende ribadire e pertanto le attività censite possono alla data odierna aver esaurito la possibilità edificatoria attribuitagli, la verifica puntuale degli ampliamenti concessi o concedibili va effettuata in sede di rilascio di apposito Permesso di Costruire

**ATTIVITÀ n.1**

AZIENDA : F.lli Barazza S.r.l.

UBICAZIONE :Via Risorgimento

ATTIVITÀ : produzione e commercio di mobili ed arredi metallici

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 23.900
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 10.299
	SUPERFICIE UTILE	mq. /
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. /
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. coperta) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie fondiaria)	mq. 1.500  % 10

**PARAMETRI EDILIZI**

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 50
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	ml. 12

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 6
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 8
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	1/2 (h1+h2) oppure minima 10.00ml.

**NOTE E PRESCRIZIONI**

A) Messa a dimora essenze arboree tipiche del luogo lungo il confine Nord.

**ATTIVITÀ n.2**

AZIENDA: Milanese Antonio

UBICAZIONE: Via Risorgimento n.8/a

ATTIVITÀ: vendita prodotti per l'edilizia

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 1.954
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 780
	SUPERFICIE UTILE	mq. 500
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 100
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. coperta) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie fondiaria)	mq. 300  % 10

**PARAMETRI EDILIZI**

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 60
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	non sup. max esist.
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 6
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 8
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	1/2 (h1+h2) oppure minima 10,00ml.

**NOTE E PRESCRIZIONI**

**ATTIVITÀ n.4**

AZIENDA: Impresa Boscarato Massimo

UBICAZIONE: Via Risorgimento n.52

ATTIVITÀ: servizi ecologici - espurgo pozzi neri

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 5.000
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 477
	SUPERFICIE UTILE	mq. 873,4
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 553
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. lorda di pavimento) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie lorda di pavimento)	mq. 270  % 20

**PARAMETRI EDILIZI**

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 50
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	non sup. max esist.
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 10
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 20
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	ml. 10

**NOTE E PRESCRIZIONI**

A) L'ampliamento ammesso va inteso come cambio di destinazione d'uso di volumetrie e superfici esistenti.

B) Messa a dimora essenze arboree tipiche del luogo lungo il confine Sud.

**ATTIVITÀ n.7**

AZIENDA: Tesser Mario (Osteria Gambero)

UBICAZIONE: Via Sarano n.40

ATTIVITÀ: bar - trattoria - gioco bocce

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 1.310
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 158
	SUPERFICIE UTILE	mq. 145
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 145
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. lorda di pavimento) VERDE e PARCHEGGI	mq. 150
	(sul totale della superficie lorda di pavimento)	0,8 mq/mq

**PARAMETRI EDILIZI**

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	%	50
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	non sup.	max esist.
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml.	10
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml.	20
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml.	/
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	ml.	10

**NOTE E PRESCRIZIONI****ATTIVITÀ n.8**

AZIENDA: alle Crode Antonio e figlio

UBICAZIONE: Via Trieste n.13

ATTIVITÀ: officina meccanica galvanica

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 2.860
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 1.220
	SUPERFICIE UTILE	mq. /
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. /
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. lorda di pavimento) VERDE e PARCHEGGI	mq. 250
	(sul totale della superficie fondiaria)	% 10

**PARAMETRI EDILIZI**

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	%	60
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	non sup.	max esist.
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml.	6
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml.	8
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml.	/
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.		1/2 (h1+h2) oppure minima 10,00ml.

**NOTE E PRESCRIZIONI**

A) L'ampliamento ammesso dovrà essere destinato prioritariamente alla costruzione di strutture ed impianti anti - inquinamento ed, in subordine nel caso di residui di possibilità edificatorie, al miglioramento delle condizioni generali di salubrità dell'ambiente di lavoro;

B) Gli interventi di cui sopra, dovranno essere accompagnati da una generale ricomposizione formale delle strutture edilizie esistenti, al fine di migliorare il decoro architettonico dell'insediamento;

C) Il perimetro dell'area dovrà essere opportunamente piantumato al fine di mascherare adeguatamente l'insediamento produttivo;

D) La realizzazione degli impianti tecnologici di cui al punto A) è obbligatoria e deve essere contestuale alla realizzazione dell'ampliamento dell'attività. Tali impianti possono trovare localizzazione all'interno dell'area perimetrata nella relativa scheda di valutazione.



**ATTIVITÀ n.9**

AZIENDA: ELPI S.r.l.

UBICAZIONE: Via Trieste n.8

ATTIVITÀ: produzione e vendita minuterie metalliche ed altro

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 3.659
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 1.633
	SUPERFICIE UTILE	mq. 1.652
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. /
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. coperta) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie fondiaria)	mq. 560  % 10
<b>PARAMETRI EDILIZI</b>		
	INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 60
	ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	ml. 12
	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 6
	DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 8
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	1/2 (h1+h2) oppure minima 10,00ml.

**NOTE E PRESCRIZIONI**

A) Messa a dimora essenze arboree tipiche del luogo lungo il confine Sud.

**ATTIVITÀ n.11**

AZIENDA: F.lli Dalle Crode S.p.a.

UBICAZIONE: Via Trieste n.2

ATTIVITÀ: produzione ghiera ferro e manici plastica pennelli

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq.25.000
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 8.500
	SUPERFICIE UTILE	mq. /
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 80
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. coperta) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie fondiaria)	mq. 2.500  % 10
<b>PARAMETRI EDILIZI</b>		
	INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 50
	ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	ml. 12
	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 6
	DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 8
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	1/2 (h1+h2) oppure minima 10,00ml.

**NOTE E PRESCRIZIONI**

A) Messa a dimora essenze arboree tipiche del luogo lungo il confine Sud.

**ATTIVITÀ n.13**

AZIENDA: Zanchetta Gregorio

UBICAZIONE: Via Artigianato n.7

ATTIVITÀ: officina meccanica accessori cicli

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 4.060
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 1.578
	SUPERFICIE UTILE	mq. /
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. /

- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. coperta) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie fondiaria)	mq. 500  % 10
------------	--	---------------------

**PARAMETRI EDILIZI**

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 50
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	ml. 12
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 6
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 8
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	1/2 (h1+h2) oppure minima 10,00ml.

**NOTE E PRESCRIZIONI**

A) L'ampliamento dovrà essere conseguente all'edificio esistente; dovranno essere evitate aggiunte casuali di superfici e volumetrie che alterino la compattezza formale del fabbricato esistente.

**ATTIVITÀ n.14**

AZIENDA: Pamek di Pasqualotti Giovanni

UBICAZIONE: Via Dell'artigianato

ATTIVITÀ: officina meccanica

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 2.670
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 813
	SUPERFICIE UTILE	mq. /
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. /

- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. coperta) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie fondiaria)	mq. 100  % 10
------------	--	---------------------

**PARAMETRI EDILIZI**

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 50
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	ml. 12
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 6
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 8
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	1/2 (h1+h2) oppure minima 10,00ml.

**NOTE E PRESCRIZIONI**

A) L'ampliamento ammesso dovrà essere conseguente all'esistente; vanno evitate aggiunte casuali di superfici e volumetrie che alterino la compattezza formale del fabbricato esistente.

**ATTIVITÀ n.15**

AZIENDA: F.Ili Piai Mario e Romeo

UBICAZIONE: Via Distrettuale n.43

ATTIVITÀ: officina meccanica

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 2.610
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 541
	SUPERFICIE UTILE	mq. /
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 165
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. coperta) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie fondiaria)	mq. 250  % 10
<b>PARAMETRI EDILIZI</b>		
	INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 50
	ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	non sup. max esist.
	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 6
	DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 8
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	1/2 (h1+h2) oppure minima 10,00ml.

#### NOTE E PRESCRIZIONI

A) L'ampliamento nei caratteri formali dovrà essere conseguente all'esistente anche attraverso una ricomposizione formale dell'intero organismo edilizio.

#### **ATTIVITÀ n.16**

AZIENDA: Autotrasporti Canzian di Canzian Roberto & c. S.n.c.

UBICAZIONE: Via Dolomiti n.3/a

ATTIVITÀ: trasporti su strada di persone e merci

#### DATI URBANISTICI

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 1.160
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 158
	SUPERFICIE UTILE	mq. 225
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 115
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. lorda di pavimento) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie lorda di pavimento)	mq. 100  % 20
<b>PARAMETRI EDILIZI</b>		
	INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 50
	ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	non sup. max esist.
	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 6
	DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 8
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	ml. 10

#### NOTE E PRESCRIZIONI

A) L'ampliamento va inteso prioritariamente come sopraelevazione della parte abitativa ad un solo piano; l'intervento dovrà portare ad un organismo edilizio unitario a livello formale/architettonico.

#### **ATTIVITÀ n.17**

AZIENDA: Pase Giulio e Pase Sergio

UBICAZIONE: Via Distrettuale n.92

ATTIVITÀ: distributore di benzina, commercio ricambi ed accessori auto, carrozzeria.

#### DATI URBANISTICI

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 1.880
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 1.000
	SUPERFICIE UTILE	mq. /
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 320
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. coperta)	mq. 70

VERDE e PARCHEGGI  
(sul totale della superficie fondiaria)

% 10

PARAMETRI EDILIZI

INDICE MASSIMO DI COPERTURA pari quello esis.

ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI ml. 5

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI pari quello esis.

DISTANZA MINIMA DALLE STRADE pari quello esis.

DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ /

DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP. pari quello esis.

NOTE E PRESCRIZIONI

A) L'ampliamento indicato va inteso come ristrutturazione di una volumetria precaria oggetto di condono edilizio; è ammessa la sopraelevazione della volumetria di cui sopra, finalizzata ad una integrazione architettonica con l'edificio principale.

**ATTIVITÀ n.18**

AZIENDA: Placido dalla Pace & c S.r.l.

UBICAZIONE: Via Distrettuale n.79

ATTIVITÀ: fabbrica accessori cicli

DATI URBANISTICI

- attuali SUPERFICIE FONDIARIA mq. 2.723

SUPERFICIE COPERTA mq. 1.137

SUPERFICIE UTILE mq. 1.000

SUPERFICIE RESIDENZIALE mq. /

- progetto AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. coperta) mq. 320

VERDE e PARCHEGGI

(sul totale della superficie fondiaria) % 10

PARAMETRI EDILIZI

INDICE MASSIMO DI COPERTURA % 60

ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI non sup. max esis.

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI ml. 6

DISTANZA MINIMA DALLE STRADE ml. 8

DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ ml. /

DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP. ml. 10

NOTE E PRESCRIZIONI

A) Messa a dimora di essenze arboree tipiche del luogo lungo il confine sud - est.

**ATTIVITÀ n.19**

AZIENDA: Basei Arturo

UBICAZIONE: Via Sarano n.16

ATTIVITÀ: pitture edili

DATI URBANISTICI

- attuali SUPERFICIE FONDIARIA mq. 969

SUPERFICIE COPERTA mq. 209

SUPERFICIE UTILE mq. 28

SUPERFICIE RESIDENZIALE mq. 176

- progetto AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. lorda di pavimento) mq. 30

VERDE e PARCHEGGI

(sul totale della superficie lorda di pavimento) % 20

PARAMETRI EDILIZI

INDICE MASSIMO DI COPERTURA % 50

ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI non sup. max esis.

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 10
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 20
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	ml. 10

**NOTE E PRESCRIZIONI**

A) L'ampliamento dovrà ricomprendere anche le strutture edilizie esistenti utilizzate dall'attività; i caratteri formali del nuovo edificio dovranno rifarsi a quelli dell'architettura rurale tipica dell'area, evitando l'impiego di elementi di tipo prefabbricato (calcestruzzo, metallici, ecc.).

**ATTIVITÀ n.20**

AZIENDA: Canzian Giorgio

UBICAZIONE: Via Casselon n.18/a

ATTIVITÀ: produzione ferramenta per infissi

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 2.927
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 754
	SUPERFICIE UTILE	mq. 455
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 273
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. coperta) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie lorda di pavimento)	mq. 120  % 20

**PARAMETRI EDILIZI**

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 50
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	non sup. max esis.
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 6
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 8
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	1/2 (h1+h2) oppure minima 10.00ml.

**NOTE E PRESCRIZIONI**

A) Va piantumato il perimetro dell'area verso le zone agricole con essenze vegetali tipiche del luogo al fine di mascherare opportunamente l'insediamento produttivo;

B) Nell'ampliamento è ammessa la sola destinazione d'uso a magazzino per lo stoccaggio dei prodotti.

**ATTIVITÀ n.21**

AZIENDA: Canzian Tarcisio

UBICAZIONE: Via Casselon n.18/bis

ATTIVITÀ: costruzione generatori aria calda

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 2.273
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 678
	SUPERFICIE UTILE	mq. 459
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 144,5
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. coperta) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie lorda di pavimento)	mq. 250  % 20

**PARAMETRI EDILIZI**

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 60
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	non sup. max esis.
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 6

DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 8
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	1/2 (h1+h2) oppure minima 10.00ml.

#### NOTE E PRESCRIZIONI

A) Va piantumato il perimetro dell'area verso le zone agricole, con essenze vegetali tipiche del luogo, al fine di mascherare opportunamente l'insediamento produttivo.

#### **ATTIVITÀ n.23**

AZIENDA: Sossai Flora

UBICAZIONE: Via Sarano n.2

ATTIVITÀ: negozio alimentare ed ambulante

#### DATI URBANISTICI

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 700
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 300
	SUPERFICIE UTILE	mq. /
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 162
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. lorda di pavimento) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie lorda di pavimento)	mq. 50  0,8 mq/mq

#### PARAMETRI EDILIZI

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 60
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	non sup. esistente
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 5
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 5
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	ml. 10

#### NOTE E PRESCRIZIONI

A) Il nuovo edificio dovrà formare con l'esistente un organismo edilizio unitario dal punto di vista formale riprendendone i caratteri architettonici.

#### **ATTIVITÀ n.24**

AZIENDA: Corrocher e Marcon S.n.c.

UBICAZIONE: Via Bolda n.2

ATTIVITÀ: officina meccanica auto ed automezzi

#### DATI URBANISTICI

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 4.742
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 622
	SUPERFICIE UTILE	mq. /
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. /
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. coperta) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie fondiaria)	mq. 300  % 10

#### PARAMETRI EDILIZI

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 50
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	non sup. max esis.
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 6
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 8
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	ml. 10

#### NOTE E PRESCRIZIONI

A) Va studiata una viabilità su Via Bolda, da e per l'insediamento produttivo, capace di ridurre al minimo il generarsi di punti di conflitto viario.

**ATTIVITÀ n.26**

AZIENDA: Fossaluzza Franco &amp; c. S.n.c.

UBICAZIONE: Via Leopardi n.1

ATTIVITÀ: tessitura filati

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 2.845
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 713
	SUPERFICIE UTILE	mq. 642
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 111
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. lorda di pavimento) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie lorda di pavimento)	mq. 160  % 20

**PARAMETRI EDILIZI**

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 50
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	non sup. max esis.
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 5
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 5
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	ml. 10

**NOTE E PRESCRIZIONI**

- A) L'ampliamento ammesso dovrà portare anche ad una ricomposizione formale dei volumi precari legali esistenti;
- B) Nell'ampliamento ammesso sono consentite le sole destinazioni d'uso a magazzino e deposito;
- C) L'ampliamento è subordinato a preventivi interventi di riduzione delle emissioni di polveri e materiali di tessitura; la verifica dell'efficacia degli interventi di cui sopra sarà eseguita dall'Amministrazione attraverso gli Enti pubblici preposti e/o studi incaricati.

**ATTIVITÀ n.27**

AZIENDA: Off. meccanica Pinese Raffaello e figlio S.n.c.

UBICAZIONE: Via Bolda n.30

ATTIVITÀ: produzione minuterie metalliche

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 5.000
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 700
	SUPERFICIE UTILE	mq. 630
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. /
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. coperta) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie fondiaria)	mq. 1.000  % 10

**PARAMETRI EDILIZI**

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 50
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	ml. 12
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 6
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 8
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	1/2 (h1+h2) oppure minima 10.00ml.

**NOTE E PRESCRIZIONI**

- A) Va migliorata l'accessibilità all'insediamento produttivo da Via Bolda procurando di evitare il generarsi di un punto di conflitto viario.
- B) Messa a dimora essenze arboree tipiche del luogo lungo il confine sud - ovest.

**ATTIVITÀ n.28**

AZIENDA: Pagot Antonio &amp; c. S.n.c.

UBICAZIONE: Via Bolda n.34

ATTIVITÀ: falegnameria e commercio al minuto mobili

## DATI URBANISTICI

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 2.442
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 938
	SUPERFICIE UTILE	mq. /
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 193
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. coperta) VERDE e PARCHEGGI	mq. 570
	(sul totale della superficie fondiaria)	% 10
PARAMETRI EDILIZI		
	INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 50
	ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	ml. 12
	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 6
	DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 8
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	1/2 (h1+h2) oppure minima 10.00ml.

## NOTE E PRESCRIZIONI

A) Messa a dimora essenze arboree tipiche del luogo lungo confine.

**ATTIVITÀ n.29**

AZIENDA: Foltran Ugo &amp; c. S.n.c.

UBICAZIONE: Via Crispi n.20

ATTIVITÀ: panificio

## DATI URBANISTICI

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 460
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 264
	SUPERFICIE UTILE	mq. 196
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 85
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. lorda di pavimento) VERDE e PARCHEGGI	mq. 30 % /
PARAMETRI EDILIZI		
	INDICE MASSIMO DI COPERTURA	pari all'esistente
	ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	pari all'esistente
	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	pari all'esistente
	DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	pari all'esistente
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	/
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	pari all'esistente

## NOTE E PRESCRIZIONI

A) L'ampliamento ammissibile va inteso come cambio di destinazione d'uso di spazi esistenti.

**ATTIVITÀ n.30**

AZIENDA: Trattoria Piave di Perin Marilena

UBICAZIONE: Via Caldamessa n.30

ATTIVITÀ: trattoria - esercizio pubblico

## DATI URBANISTICI

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 767
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 316



	SUPERFICIE UTILE	mq. 223
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. /
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. lorda di pavimento) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie lorda di pavimento)	mq. 70  0,8 mq/mq
<b>PARAMETRI EDILIZI</b>		
	INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 60
	ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	non sup. max esis.
	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 5
	DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 5
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	ml. 10

#### NOTE E PRESCRIZIONI

A) L'ampliamento dovrà ricomprendere parte delle strutture edilizie esistenti (il riferimento è a quelle più recenti e di altezza minore) al fine di dar luogo ad una struttura compatta e formalmente integrata con l'edificio originario;

B) Le aree scoperte dovranno essere opportunamente arredate con specifici elementi (fioriere, panchine, pavimentazioni, corpi illuminanti, ecc.) rapportati al contesto ambientale dell'area.

#### **ATTIVITÀ n.32**

AZIENDA: Monticello Gianantonia & F.lli

UBICAZIONE: Via Mazzini

ATTIVITÀ: vendita capi di abbigliamento

#### DATI URBANISTICI

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 1.220
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 777
	SUPERFICIE UTILE	mq. 550
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 110
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. lorda di pavimento) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie lorda di pavimento)	mq. 300  0,8 mq/mq

#### PARAMETRI EDILIZI

	INDICE MASSIMO DI COPERTURA	come da p.a.
	ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	come da p.a.
	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	come da p.a.
	DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	come da p.a.
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	come da p.a.
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	come da p.a.

#### NOTE E PRESCRIZIONI

A) L'ampliamento indicato è consentito previa approvazione di un piano di recupero; tale piano definirà modi, limiti e prescrizioni relativi all'intervento.

#### **ATTIVITÀ n.33**

AZIENDA: Zanardo Erminia

UBICAZIONE: Via Granza n.14

ATTIVITÀ: pubblico esercizio di bar caffè - trattoria

#### DATI URBANISTICI

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 1.200
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 150
	SUPERFICIE UTILE	mq. 270
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 130
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. lorda di pavimento) VERDE e PARCHEGGI	mq. 120

(sul totale della superficie lorda di pavimento)	0,8 mq/mq
<b>PARAMETRI EDILIZI</b>	
INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 60
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	non sup. max esis.
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI vedi sagoma limite	
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	vedi sagoma limite
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	vedi sagoma limite
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	vedi sagoma limite

**NOTE E PRESCRIZIONI**

- A) L'ampliamento ammesso dovrà essere eseguito all'interno della sagoma limite indicata nella tav. 13.3.2;  
 B) L'area scoperta dovrà essere opportunamente arredata con specifici elementi (fioriere, pavimentazioni, corpi illuminanti, ecc.) rapportati allo specifico contesto dell'area;  
 C) I caratteri architettonici dell'intervento dovranno rapportarsi a quelli tradizionali dell'area, anche ricomprendendo le parti più recenti e/o scarsamente integrate nel contesto edilizio originario; vanno mantenute nei limiti del possibile le caratteristiche ambientali dell'osteria tradizionale, ancora presenti;  
 D) La superficie a verde e parcheggi va calcolata sulla base di quella lorda di pavimento relativa all'ampliamento.

**ATTIVITÀ n.34**

AZIENDA: Granzotto Ida

UBICAZIONE: Via Crispi n.62

ATTIVITÀ: commercio generi per l'agricoltura

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 350
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 124
	SUPERFICIE UTILE	mq. 73
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 61
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. lorda di pavimento)	mq. 25
	VERDE e PARCHEGGI	% /

**PARAMETRI EDILIZI**

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	vedi sagoma limite
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	secondo neces. ma non sup. ml.4.00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI vedi sagoma limite	
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	/
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	/
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	/

**NOTE E PRESCRIZIONI**

- A) Ulteriori 25 mq. di ampliamento della superficie lorda di pavimento sono ammessi attraverso il cambio di destinazione d'uso degli spazi esistenti.  
 B) L'ampliamento all'interno della sagoma limite dovrà avvenire in rispetto dei caratteri formali dell'esistente e, più in generale, dell'architettura di antica origine tipica del luogo; in questo senso andranno rispettati ritmi e dimensioni dei fori, inclinazione delle falde, uso dei materiali, intonaci, ecc.

**ATTIVITÀ n.37**

AZIENDA: Carrozzeria Mazzer Domenico

UBICAZIONE: Via Mazzini n.29/31

ATTIVITÀ: carrozzeria

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 1.700
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 270
	SUPERFICIE UTILE	mq. 210
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 100

- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. coperta) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie fondiaria)	mq. 70 % 10
<b>PARAMETRI EDILIZI</b>		
	INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 50
	ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	ml. 4
	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 6
	DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 8
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	1/2 (h1+h2) oppure minima 10,00ml.

#### NOTE E PRESCRIZIONI

A) L'ampliamento dovrà formalmente integrarsi ai caratteri architettonici dell'edilizia circostante, anche se l'edificazione dovrà limitarsi a semplici strutture per il ricovero degli automezzi.

#### **ATTIVITÀ n.38**

AZIENDA: Busatto Bruno

UBICAZIONE: Via Mazzini n.27

ATTIVITÀ: commercio ambulante prodotti ittici

#### DATI URBANISTICI

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 780
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 195
	SUPERFICIE UTILE	mq. 111
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 137
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. lorda di pavimento) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie lorda di pavimento)	mq. 140 % 20

#### PARAMETRI EDILIZI

	INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 60
	ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	non sup. max esis.
	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 5
	DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 5
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	ml. 10

#### NOTE E PRESCRIZIONI

L'ampliamento ammesso va eseguito ricomprendendo le attuali strutture edilizie adibite ad attività commerciale, anche attraverso la loro sopraelevazione; i caratteri formali dovranno rifarsi a quelli dell'edilizia residenziale ed, in ogni caso, integrarsi con il tessuto edificato circostante.

#### **ATTIVITÀ n.43**

AZIENDA: Piccin Fabio

UBICAZIONE: Via Ramoncello n.4

ATTIVITÀ: negozio generi alimentari

#### DATI URBANISTICI

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 768
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 210
	SUPERFICIE UTILE	mq. 56
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 44
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. lorda di pavimento) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie lorda di pavimento)	mq. 30 0,8 mq/mq

**PARAMETRI EDILIZI**

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	pari all'esistente
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	pari all'esistente
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	pari all'esistente
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	pari all'esistente
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	/
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	pari all'esistente

**NOTE E PRESCRIZIONI**

A) L'ampliamento ammissibile va inteso come cambio di destinazione d'uso di spazi esistenti; è consentita la deroga dell'altezza minima fissata dal P.R.G. per i locali commerciali in 3,20 ml, con quella minima fissata dall'U. S. L. territorialmente competente pari a ml. 3,00.

**ATTIVITÀ n.44**

AZIENDA: Bariviera Eugenio

UBICAZIONE: Via Cal del Molin n.25

ATTIVITÀ: stampaggio materie plastiche

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 1.925
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 276
	SUPERFICIE UTILE	mq. 240
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 130
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. coperta) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie lorda di pavimento)	mq. 100  % 20

**PARAMETRI EDILIZI**

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 50
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	non sup. max esis.
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 10
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 20
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	ml. 10

**NOTE E PRESCRIZIONI**

A) L'ampliamento dovrà ricomprendere le strutture precarie esistenti legali, riferendosi nei caratteri architettonici all'edificio produttivo principale;

B) Va piantumato il perimetro dell'area prossima all'edificio produttivo; con essenze vegetali tipiche dell'area, al fine di mascherare opportunamente l'insediamento.

**ATTIVITÀ n.45**

AZIENDA: Rizzo Fernanda

UBICAZIONE: Via Valentini n.4

ATTIVITÀ: laboratorio maglieria

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 3.253
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 270
	SUPERFICIE UTILE	mq. 78
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 316
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. lorda di pavimento) VERDE e PARCHEGGI (sul totale della superficie lorda di pavimento)	mq. 300  % 20

**PARAMETRI EDILIZI**

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 50
-----------------------------	------

ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	non sup. max esis.
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 10
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 20
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	ml. 10

**NOTE E PRESCRIZIONI**

L'ampliamento dovrà essere conseguente al fabbricato esistente di cui dovrà riprendere i caratteri compositivi (sagoma dell'edificio, ritmo e tipo delle aperture, cornici di gronda, copertura, ecc.); per quanto riguarda prescrizioni di carattere architettonico saranno di volta in volta concordate con l'ufficio tecnico comunale.

**ATTIVITÀ n.46**

AZIENDA: Brisotto Luigino

UBICAZIONE: Via Del Muro n.12

ATTIVITÀ: lavorazione marmi ed affini

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 4.000
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 120
	SUPERFICIE UTILE	mq. 120
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. 140
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. lorda di pavimento)	mq. 230
	VERDE e PARCHEGGI	
	(sul totale della superficie lorda di pavimento)	% 20

**PARAMETRI EDILIZI**

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 50
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	ml. 6
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 10
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 20
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml. /
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	ml. 10

**NOTE E PRESCRIZIONI**

- A) L'ampliamento dovrà ricomprendere anche il fabbricato esistente al fine di dare luogo ad un edificio integrato dal punto di vista formale al contesto ambientale circostante (il riferimento va fatto con l'edilizia rurale tipica del luogo);  
 B) Eventuali prescrizioni di ordine architettonico saranno concordate di volta in volta con l'ufficio tecnico comunale;  
 C) Sono consentite le sole destinazioni d'uso a magazzino e deposito materiale, attrezzi e ricovero automezzi;  
 D) Messa a dimora essenze arboree tipiche del luogo lungo confine.

**ATTIVITÀ n.49**

AZIENDA: Zardetto Luigia

UBICAZIONE: Via Roma n.5

ATTIVITÀ: negozio cartoleria, mercerie, filati, chincaglierie, ecc.

**DATI URBANISTICI**

- attuali	SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 858
	SUPERFICIE COPERTA	mq. 537
	SUPERFICIE UTILE	mq. 95
	SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq. /
- progetto	AMPLIAMENTO AMMESSO (sup. lorda di pavimento)	mq. 100
	VERDE e PARCHEGGI	% /

**PARAMETRI EDILIZI**

INDICE MASSIMO DI COPERTURA	% 60
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	non sup. max esis.
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml. 5
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml. 5

DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI PROPRIETÀ	ml.	/
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI DI ALTRA PROP.	ml.	10
NOTE E PRESCRIZIONI		

A) L'ampliamento ammissibile va eseguito sopraelevando il magazzino esistente parzialmente interrato.

## **Art. 34 D3 ATTREZZATURE RICETTIVE CON SPECIFICA NORMATIVA.**

### **1. Individuazione**

Il P.R.G. individua le aree per l'insediamento di attrezzature ricettive la cui attuazione è subordinata alla redazione di un piano urbanistico attuativo.

### **2. Destinazioni d'uso**

Premesso che la finalità dell'azione amministrativa è indirizzata al ricavo di strutture ricettive la destinazione d'uso ammessa è quella collegata a tale utilizzo e pertanto sono ammesse destinazioni alberghiere e conseguenti quali bar, ristorante, locali di divertimento, sale riunioni, residenza collegata con la "Golf House" per la sola zona D3/2, ecc.. ."

### **3. Tipologie d'intervento**

In queste zone il P.R.G. si attua mediante piano urbanistico attuativo in particolare:

- Z.T.O. D3.1 è prescritto piano di recupero di iniziativa privata.

Il fabbricato esistente deve essere recuperato secondo le indicazioni del grado di protezione, la costruzione del nuovo fabbricato potrà avvenire ma l'esatta ubicazione sarà verificata in sede di P. di R. rapportandola al valore ambientale del paesaggio agrario, alle emergenze floristiche ed alla percezione paesaggistica del sito dalla viabilità principale.

L'intera area ricade in zona di valore ambientale e del paesaggio agrario pertanto dovrà essere posta particolare attenzione nella progettazione delle aree scoperte. L'intero patrimonio vegetazionale esistente dovrà essere cartografato e catalogato.

Per l'area scoperta sono ammessi interventi di valorizzazione e miglioramento dell'assetto vegetazionale esistente, le eventuali pavimentazioni non potranno essere superiori al 10% della superficie territoriale, ulteriori pavimentazioni sono possibili con soluzioni che prevedono l'utilizzo di soluzioni miste tipo cemento - erba. E' ammesso l'insediamento di attrezzature sportive scoperte purché non costituenti impatto ambientale.

- Z.T.O. D3.2 è prescritto piano di lottizzazione con :

- l'individuazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'utilizzo della struttura
- il recepimento delle opere prescritte nella valutazione di compatibilità idraulica.
- l'attribuzione dei sedimi dei nuovi fabbricati (è possibile motivatamente modificare i sedimi indicati nella tavola di P.R.G. proposta di variante avendo gli stessi valore indicativo).
- la bozza di convenzione che dovrà inoltre contenere la distinta delle attrezzature di uso pubblico previste in esecuzione nonché le modalità ed i termini di regolamentazione per la parziale fruizione pubblica.

- si dovranno inoltre rispettare le prescrizioni introdotte con il voto regionale di approvazione della variante "D3/2 Gol Club Le Noghere" (D.G.R.V. 1783 del 16/06/2009) ed in particolare:

- 1) con il termine "residenza collegata al golf", sia intesa la tipologia del residence, cioè della residenza turistica (precisazione introdotta con l'accoglimento dell'osservazione pervenuta n° 1);
- 2) non è ammessa la destinazione a residenza disgiunta dall'attività alberghiera;
- 3) la volumetria proposta deve essere ridotta in proporzione alla superficie (dei sedimi proposti) individuata con la ZTO D3, riportando la volumetria complessiva ad un livello più accettabile;
- 4) l'edificio di pregio storico-architettonico vincolato con grado di protezione 3, inoltre già schedato in sede di variante ai sensi della L.R. 11/87 come "attività produttiva", necessita di una particolare attenzione per rispettare i limiti imposti dalle norme di piano a tutela delle facciate principali in considerazione del fatto che i nuovi fabbricati vanno ad attaccarsi all'edificio vincolato.

Detti fabbricati che si attaccano all'edificio vincolato, ricadono parte in area di pertinenza della scheda ex L.R. 11/87 e parte nella quasi medesima area vincolata a protezione dell'edificio storico con grado 3. E' pertanto indispensabile, pur nel rispetto delle indicazioni grafiche allegate alla variante, che lo strumento attuativo tenga conto del rapporto dei nuovi volumi con i caratteri tipologici, le forature, i materiali dell'edificio di pregio, ecc;

- 5) l'area oggetto di variante "D3/2 Gol Club Le Noghere" è identificata nelle tavole di PRG come superficie con carattere di valore vegetazionale nonostante la classificazione dell'area come D3/2; Pertanto le assenze vegetali esistenti vengono mantenute come è stato evidenziato nella tavola di variante , integrativa;
- 6) con il parere dell'ULSS è prescritto, in particolare, la necessità di realizzare la pista ciclopedonale; la posizione individuata dal PRG deriva dallo studio di organizzazione dei percorsi ciclopedonali individuati ed il tratto interessato costituisce porzione di un disegno più generale. Via Ungheresca, costituente la viabilità di accesso alla struttura alberghiera, sarà potenziata in sede di realizzazione della prevista pista ciclopedonale;
- 7) relativamente alla normativa, l'assimilazione della destinazione alberghiera alla residenza ai fini della quantificazione delle aree standard, può risultare ammissibile ai soli fini dimensionali. In ogni caso la normativa stabilisce che almeno il 60% della S.T. va mantenuta a tappeto erboso, parco o giardino, e quindi la quantità a parcheggio saranno proporzionate ai posti letto presenti nell'area, a cui dovranno essere aggiunti quelli previsti dall'art. 12 lett. f);
- 8) va auspicata la redazione di una convenzione con il limitrofo comune di Mareno di Piave per l'utilizzo degli impianti;

9) recepimento delle prescrizioni pervenute con i pareri sulla variante “D3/2 Gol Club Le Noghere” dell’ULSS 7, del Genio Civile di Treviso, e del Distretto Idrografico Regionale dei Fiumi Piave-Sile-Livenza di seguito riportate:

- i nuovi edifici previsti dovranno essere allacciati alla fognatura comunale collegata all’impianto di depurazione terminale. In alternativa i reflui fognari potranno essere smaltiti con impianto di subirrigazione o fitodepurazione.
- va presentata in sede di adempimento dell’art. 18 della legge 02.02.1974 n° 64 e per ciascun edificio, la relazione sulle opere di fondazione di cui all’art. 17 della stessa legge ed al punto A.2 dei D.M. 16.01.1996, in osservazione ai criteri esposti nei D.M. 11.03.1988 con richiamo degli estremi del parere emesso dal Genio Civile.
- per l’area di variante dovranno essere adottate integralmente le “prescrizioni tecniche”, di cui ai paragrafi 7.0, e successivi 7.1,7.2 dello studio di valutazione compatibilità idraulica e descritte negli allegati numero 1, 2.1, 2.2, 2.3, 3 e numero 4 . Tali prescrizioni sono riassunte sinteticamente nella “scheda riassuntiva”, di cui al paragrafo 7.3
- per quanto riguarda l’aspetto qualitativo delle acque dovranno essere adottate le norme di cui ai paragrafi 6.0, 6.1, 6.2 dello studio di valutazione compatibilità idraulica
- in merito alla possibilità di realizzare nuove tombinature di alvei demaniali le stesse potranno essere autorizzate solo in presenza di situazioni eccezionali opportunamente dimostrate dal soggetto richiedente.
- Il rilascio del “permesso a costruire” sarà subordinato alla presentazione di progetto specifico delle opere idrauliche di mitigazione previste per l’area in esame. La relazione idraulica dovrà contenere una valutazione quantitativa delle portate di massima piene (relative ad un tempo di ritorno non inferiore a 30 anni) effettuata in corrispondenza della sezione di chiusura relativa al bacino sotteso dall’area in esame. La relazione idraulica dovrà inoltre contenere il dimensionamento delle opere idrauliche necessarie per la compensazione degli effetti idraulici prodotti dalla trasformazione urbanistica secondo i criteri indicati nel paragrafo 7.0 e successivi dello studio idraulico
- Si recepisce integralmente il parere espresso dal Consorzio di Bonifica Sinistra Piave condividendo in particolare l’indicazione di prevedere la periodica pulizia e manutenzione del disoleatore
- Lo scarico di acque di pioggia o depurate nei fossati e corsi d’acqua deve avvenire con le modalità e limitazioni che saranno indicate dall’Ente gestore degli stessi a tutela dell’idoneità all’uso cui le acque fluenti nei canali sono destinate e a tutela della sicurezza idraulica del territorio



#### 4. Parametri urbanistici

- Z.T.O. D3.1

- L'indice territoriale è pari al volume esistente con un ampliamento di mc 3000 da posizionarsi sul sedime obbligatorio.
- Altezza massima dell'edificio del nuovo fabbricato ml. 9,00.
- Quota minima di area da mantenersi a tappeto erboso, parco o giardino, 60% della S.T..
- Aree a standard secondo precedente articolo 11 punto 2, con la precisazione che la sola attività alberghiera è assimilata alla residenza.

- Z.T.O. D3.2

- L'indice territoriale è pari al volume esistente con un ampliamento di mc 18.300 da posizionarsi sui sedimi indicati.
- Altezza massima dell'edificio del nuovo fabbricato ml. 9,00.
- Quota minima di area da mantenersi a tappeto erboso, parco o giardino, 60% della S.T..
- Aree a standard secondo precedente articolo 11 punto 2, con la precisazione che la sola attività alberghiera è assimilata alla residenza; le quantità a parcheggio saranno comunque proporzionate ai posti letto presenti nell'area, a cui dovranno essere aggiunti quelli previsti dall'art. 12 lett. f).

## **CAPO II ZONE RURALI.**

### **Art. 35 PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USI AGRICOLI.**

#### **1. Definizione delle zone rurali.**

Sono definite Zone Territoriali Omogenee di tipo "E" le parti del territorio comunale destinate all'uso agricolo e forestale.

Per tali zone il P.R.G. regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali ed antropici del territorio.

Il P.R.G. individua, con apposita grafia, le parti del territorio riservate agli usi agricoli e disciplina gli interventi ammessi nel rispetto della tutela delle risorse rurali, favorendo, nel contempo, il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi edilizi connessi all'attività agrituristica sono regolati dalla L.730/1985 e L.R. n°9/1997

#### **2. Destinazioni d'uso**

In queste zone sono ammessi solo gli interventi edificatori relazionati alla conduzione del fondo e cioè:

a) Abitazione degli agricoltori (proprietari, coltivatori diretti, mezzadri, fittavoli) o comunque interessati alla coltivazione del fondo.

b) Attrezzature a servizio diretto della produzione.

c) Attrezzature per lo stallaggio, l'allevamento, il magazzinaggio, le concimaie, i silos, le serre.

d) Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali e forestali, canali, opere di difesa idraulica e simili.

e) Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decomposizione per il gas, acquedotti e simili.

f) Serre fisse e serre mobili.

g) Il cambio di destinazione d'uso degli edifici è soggetto al combinato disposto dagli articoli 4 comma I della L.R.24/85, art. 31 della Legge 5/8/1978 n. 457 e art. 76 commi I e II della L.R.27/5/85 n. 61.

Inoltre, ai sensi dell'art.11 della L.R.24/85 ultimo comma, il cambio d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali degli edifici stessi, salvaguardando la conservazione del patrimonio storico-ambientale e il rispetto delle tradizioni locali.

In tutte le sottozone agricole il cambio d'uso è consentito per gli edifici preesistenti nel rispetto dai parametri edificatori stabiliti dal P.R G. e dalla L.R 24/85.

h) Accessi carrai: lungo le strade statali e provinciali, la nuova edificazione sarà ammessa solo se verranno utilizzati gli accessi già esistenti. Tale divieto resta valido, per le strade provinciali fino all'approvazione di un progetto, coordinato tra Provincia e Comune, di razionalizzazione, sostituzione ed eventualmente eliminazione degli accessi esistenti. In queste zone l'edificazione è condizionata dalla presenza delle opere di urbanizzazione primaria essenziali relativamente al fabbricato oggetto della domanda di Permesso di costruire o D.I.A. (strada di accesso, acquedotto, pozzo artesiano, fognatura o impianto specifico di depurazione, rete elettrica).

### **3. Tipologie d'intervento**

#### 3.1. Tipi di interventi.

L'edificazione nelle zone agricole è regolamentata dalla L.R.24./1985, così come integrate dalle presenti norme.

#### 3.2. Sottozone

Queste parti si dividono nelle seguenti sottozone, in conformità alla L.R.24/85

E1 -AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA

E2 - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA.

E3 - AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO.

E5 - AREE AGRICOLE DI PRIMARIA IMPORTANZA AMBIENTALE.

#### 3.3. Definizioni

- C è l'indice di copertura;
- Sf è la superficie fondiaria;
- H è l'altezza degli edifici;
- Ds è la distanza dalle strade;
- Dc è la distanza dai confini;
- Df è la distanza tra i fabbricati;
- Dz è la distanza dell'edificio dai limiti di un'altra Zona Territoriale Omogenea (d'ora in poi ZTO) diversa dalle ZTO E1, E2, E3, E5;
- Da è la distanza dell'edificio dalle abitazioni;
- Da/c è la distanza delle concimaie dalle abitazioni;
- allevamento a carattere familiare: è quello che non ha più di 80 capi da cortile e non più di 10 bovini o 4 suini adulti;
- allevamento a carattere non intensivo: è quello in cui almeno il 25% del fabbisogno alimentare è coperto da prodotti aziendali, comprovato mediante adeguata certificazione rilasciata dall'Ispettorato Provinciale della Agricoltura;
- allevamento zootecnico - intensivo: è quello in cui meno del 25% del fabbisogno alimentare è coperto da prodotti dell'azienda. E' comunque fatto salvo quanto precisato e disposto dal D.G.R. 7949/89.

### **4. Norme generali per gli edifici residenziali.**

#### **4.1. Le edificazioni di nuovi edifici residenziali e gli interventi su quelli esistenti, ancorché ammessi, devono rispettare i seguenti indici:**

- H = 6,50 ml
- Ds = come da D.M. 1 aprile 1968 n.1404 e precedente art.6
- Dc = 5,00 ml e precedente art.6
- Df = 10,00 ml e precedente art.6

Si danno le seguenti prescrizioni circa le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi edifici residenziali e degli interventi su quelli esistenti.

- a) Tipologia edilizia: edifici di tipo isolato o a schiera costituenti nuclei di due o più unità, di forma prevalentemente parallelepipedica;
- b) Aggregazioni: è consentita l'aggregazione di due o più edifici purché allineati lungo un

asse principale posto conformemente a quello degli edifici "storici" della zona in cui si realizza l'intervento;

c) Coperture: obbligatoriamente a falde, preferibilmente due con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato o quattro, nel caso di edifici a pianta quadrata: pendenze e aggetti devono essere di tipo tradizionale: non sono consentiti aggetti di copertura sulle facciate a timpano. La mantella dovrà essere esclusivamente in tegole in cotto (coppi), le grondaie in lamiera di rame o zincata o preverniciata in colore testa di moro, con sezione semicircolare e i pluviali dello stesso materiale, ma con sezione circolare;

d) Materiali di finitura: muratura a faccia vista, oppure con finitura ad intonaco con colore incorporato, a calce, a fresco o a marmorino, purché esclusivamente di colore tipico della zona (rosso mattone, rosato chiaro, avorio chiaro, bianco). E' assolutamente vietato l'uso di pitture a base sintetica o lavabile in genere;

e) Forature: devono essere dimensionate in modo da risultare in armonia con quelle tradizionali e soprattutto al fine di rispettare i rapporti tipici tra larghezza e altezza. I serramenti dovranno essere obbligatoriamente in legno compresi gli oscuri del tipo a libro o ad anta. Sono vietate sia le persiane (avvolgibili) esterne sia i serramenti metallici o in materiale plastico; qualora venga eccezionalmente concesso l'uso di serramenti metallici, concedibili, per motivate ragioni tecniche, per fori di dimensioni eccezionali, dovranno essere o in alluminio elettrocolorato o in ferro verniciato;

f) Porticati: è consentita la realizzazione di porticati purché compresi all'interno del corpo di fabbrica principale, salva la possibilità di realizzazione di porticati in aderenza, anche su fabbricati esistenti, purché realizzati esclusivamente con andamento a falda, con orditura in legno e con mantellata in coppi;

g) Poggioli: è vietata la realizzazione di poggioli, di terrazze e di ogni altro genere di elementi a sbalzo (pensiline, tettoie, ecc.);

h) Coni visuali: devono essere salvaguardati i coni visuali sui crinali, sui ruderi monumentali, sui fabbricati di valore monumentale, storico o ambientale e sul paesaggio, al fine di garantirne la vista ed il godimento dalla viabilità pubblica;

i) Aree di pertinenza: dovranno essere sistemate esclusivamente a verde inerbato e piantumato con essenze tipiche, con obbligo di conservazione delle alberature di pregio esistenti: solamente il 20% potrà essere pavimentato per la realizzazione di spazi a parcheggio; la viabilità interna, pedonale e/o carraia, potrà essere realizzata esclusivamente in pietra naturale, cotto o ghiaia, con divieto assoluto di zone asfaltate o in cemento: la eventuale realizzazione di zone pavimentate in materiali tipo "linea verde" può essere concessa anche in eccesso rispetto alla percentuale sopra riportata e fino alla concorrenza massima del 50% dell'area;

j) I progetti dei nuovi edifici e degli interventi su quelli esistenti devono essere accompagnati da un'adeguata documentazione dello stato di fatto degli alberi e delle siepi, nonché da una accurata previsione dei nuovi interventi arborei. La scelta delle specie deve essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali, restando comunque escluse le esotiche in genere.

k) Le pertinenze si intendono, identificate ai fini urbanistici, contestualmente all'edificato. Pertanto le aree a corte, a cortile, ad aia, gli elementi puntuali e lineari significativi dovranno essere salvaguardati e valorizzati.

l) In tutte le sottozone è ammessa la costruzione di locali interrati a fini residenziali all'interno della superficie coperta degli edifici residenziali per un'estensione pari al 100% della superficie coperta medesima. È inoltre concessa la realizzazione di piani interrati esterni alla superficie coperta degli edifici residenziali, in aggiunta a quanto stabilito precedentemente, per un'estensione pari al 50% della superficie coperta medesima. E' consentita la costruzione di cantine interrante, esclusivamente funzionali alle esigenze del fondo, all'interno della superficie coperta dei fabbricati per un'estensione massima pari a 100% della superficie coperta medesima; in aggiunta è possibile un'ulteriore ampliamento pari al 100% della superficie coperta esternamente alla stessa.

m) Per i locali delle abitazioni si applicano le norme legislative e regolamentari relative ai locali delle abitazioni civili.

Sono ammessi nel corpo del fabbricato piccoli locali per ricovero di animali, fienile e granaio, purché accessibili dall'esterno e comunque non dall'alloggio e separato da questo preferibilmente mediante un muro dello spessore di almeno 25 cm.

#### **4.2. Tutela dei beni culturali ed ambientali.**

La schedatura degli edifici di valore storico e/o ambientali ricadenti nel territorio agricolo e indicati nelle tavole di progetto costituisce l'individuazione di cui all'art. 10 della L.R.24/85 e successive modificazioni. Per detti edifici, le destinazioni d'uso consentite sono quelle definite dal precedente punto 2 con le modalità di intervento di cui al precedente art. 19 e 20, è inoltre ammesso il recupero di tutta la volumetria esistente a fini abitativi ed agrituristici.

Per gli edifici individuati e classificati, il P.R.G. fissa un perimetro di rispetto ambientale entro il quale non dovrà esservi nuova edificazione in corpo autonomo, salvo gli ampliamenti di cubatura consentiti dalla citata L.R.24/85, sempreché nel rispetto degli allineamenti piano altimetrici esistenti. Tali zone sono dichiarate di degrado ai sensi dell'art della L. 05.08.78 n°457.

Negli interventi di recupero della volumetria esistenti sono escluse tipologie residenziali che prevedano il ricavo di alloggi mono e bivano o comunque alloggi con superficie utile abitabile, calcolata come da D.M.L.L. 10/05/77 art. 3 , inferiore a mq. 70 con esclusione del primo alloggio.

La Commissione Edilizia ove previsto verifica per ogni intervento proposto la congruità e la compatibilità della tipologia prevista negli interventi con l'organismo edilizio originario esprimendosi specificatamente nel merito.

Restano ferme altresì le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1 giugno 1939 n. 1089, 20 giugno 1939 n. 1497, L. 08.08.85 n ° 431 e successive modificazioni ed integrazioni così come modificate dal D. Lgs 22/01/2004 n.42 s.m.i..

Nelle zone agricole sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto o nelle schede di rilevamento. Esse riguardano particolarmente:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade, le carrarecce, i percorsi ed i sentieri;
- le rogge, i fossi, i canali di irrigazione e di scolo;
- le tracce di antiche colonizzazioni del territorio;
- le alberature isolate in aperta campagna;

- i filari alberati;
- i pozzi, i capitelli, i sacelli votivi.

I lavori relativi a movimenti di terra, lavori di terrazzamento o di demolizione, alterazioni di corsi d'acqua, abbattimento di macchie e filari alberati, sono ammessi per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo con l'esclusione degli elementi cartografati ed individuati nelle tavole di progetto del P.R.G..

Gli elementi sopraccitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati, le alberature eventualmente abbattute dovranno essere ricostituite, utilizzando essenze locali tipiche.

#### **4.3. Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo.**

Gli edifici individuati nelle tavole di progetto del P.R.G. e catalogati con le schede di censimento (art.12 della L.R.24/85 ) costituiscono i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo e per tali edifici il P.R.G. stabilisce:

- Gli interventi ammessi sono quelli relativi alle classi 1-2-3-4-6-8 dell'art. 9 delle presenti norme.
- Destinazioni d'uso consentite sono quelle definite dal precedente art. 15 purché compatibili con il carattere agricolo della zona.
- In ogni caso, deve essere privilegiata la funzione residenziale e in subordine le attività di agriturismo, di artigianato artistico e di servizio ed eventualmente le piccole attività commerciali, quest'ultime connesse esclusivamente alla commercializzazione dei prodotti del fondo ( impianti orticoli, floricoli, ecc. ).
- Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso miste va privilegiata la funzione prevalente se compatibile con le caratteristiche tipologiche e funzionali dell'edificio e del contesto ambientale.
- Per i fabbricati residenziali è inoltre ammesso (purché stabilmente abitati da almeno sette anni) ampliamenti dell'esistente purché tale ampliamento raggiunga una volumetria massima complessiva (esistente più ampliamento) di mc 800. Per stabilmente abitato deve intendersi un alloggio destinato in modo continuativo (e non occasionale quale può essere una casa di vacanza) ad uso di abitazione.
- Nel caso di fabbricati tipologicamente rilevanti, ancorché non identificati quali beni architettonici di cui all'art. 10 della L.R.24/85, l'ampliamento potrà essere concesso usufruendo prioritariamente dell'eventuale parte rustica.
- Nelle schede di rilevamento di cui al primo comma del presente punto 3.6 sono specificatamente individuati i fabbricati e le porzioni degli stessi riconosciuti non più in funzione del fondo.

#### **4.4. Vincolo delle superfici.**

In tutte le sottozone i volumi dei fabbricati esistenti anche se classificate "non più funzionali alle esigenze del fondo" si computano ai fini degli indici di cui alla L.R.24/85 così come integrati delle presenti norme.

Restano validi i vincoli apposti ai sensi della L.R.58/78.

In queste zone, qualsiasi richiesta di Permesso di costruire o D.I.A.dovrà essere completata dal progetto schematico o esecutivo (a richiesta della C.E. in relazione alla pericolosità dell'impianto) per il trattamento dei rifiuti sia domestici che derivanti dalle attività agricole di trasformazione.

#### **4.5. Riaccorpamento dei volumi diversi.**

In queste aree è sempre possibile, nel rispetto della norme di zona, aggregare e riaccorpare volumi diversi preesistenti in funzione di una migliore organizzazione distributiva delle preesistenze, purché tali operazioni siano espressamente menzionate e quindi autorizzate nella relativo Permesso di costruire o D.I.A..

Non sono comunque possibili demolizioni di fabbricati dotati di valore storico, ambientale o paesaggistico, ancorché non individuati nella grafia di P.R.G. o nelle schede di indagine redatte ai sensi dell'art. 12 della L.R. 24/85.

Nelle zone agricole, tutte le preesistenze ancorché non individuate catastalmente, o individuate dalle schede di cui sopra, purché preesistenti al 1967, possono essere recuperate secondo la destinazione originaria senza aumento volumetrico, se non quello ammesso in relazione allo specifico grado di protezione.

La legittimità delle preesistenze ai fini del recupero dovrà essere dimostrata dal tecnico professionista asseverandone la veridicità sulla base della consistenza degli elementi e organismi strutturali esistenti (fondazioni, murature, solai, tetto) che debbono essere tali da individuare con chiarezza, la volumetria, la superficie, la tipologia e la destinazione originaria e certificata dallo stesso.

### **5. Annessi rustici ed allevamenti**

#### **5.1. Norme generali per gli annessi rustici e gli insediamenti produttivi.**

Le norme tipologiche costruttive e formali del precedente punto 3.3. si applicano, per quanto possibile, anche agli annessi rustici ed agli altri insediamenti produttivi di cui all art.6 della L.R. 24/85, ancorché ammessi.

Gli annessi rustici devono per lo più far corpo unico con la parte residenziale ed essere realizzati con le medesime prescrizioni della parte residenziale, salvo che per la copertura che dovrà essere obbligatoriamente a due falde. E' ammesso l'uso di materiali diversi esclusivamente per i fabbricati per allevamenti zootecnici e per quelli adibiti ad insediamenti produttivi (agricoli).

Particolare cura deve essere dedicata all'ubicazione dei manufatti in relazione al paesaggio, all'andamento dei venti dominanti, all'igiene del suolo e degli abitanti.

Devono altresì essere accuratamente studiati i problemi relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in relazione alla natura dei terreni ed all'andamento della falda freatica.

Devono essere indicate nel progetto le alberature e le siepi, esistenti e previste, le adduzioni di acqua, gli impianti di scarico, depurazione ed allontanamento dei rifiuti.

Si applicano le disposizioni della Legge 10 maggio 1976 n.3 19, della L.R. 7 settembre 1979 n. 71, della Legge 24 dicembre 1979 n. 650, della Legge 5 marzo 1982 n. 62 e della L.R. 16 aprile 1985 n. 33.

Si applicano altresì le disposizioni della Autorità Sanitaria competente.

I ricoveri per gli animali, gli impianti e le attrezzature relative, devono essere aerati ed illuminati dall'esterno, con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie di pavimento; devono inoltre essere ventilate con canne, che partendo dal soffitto, si elevino oltre il tetto.

I pavimenti devono essere costruiti con materiali ben connessi, impermeabili, raccordati con le pareti ed inclinati verso canalette di scolo a superficie liscia ed impermeabile, le quali adducano i liquami di scarico agli impianti di depurazione o alle vasche di deposito temporaneo, assolutamente stagne.

Mangiatoie, rastrelliere, abbeveratoi, devono essere costruiti con materiali di facile lavatura e disinfezione.

Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.

Le altezze dei locali non devono essere inferiori a ml 2,40 e le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Oltre alle sue consuete competenze il Responsabile dell'Igiene Pubblica si pronuncia con particolare attenzione sulla osservanza delle vigenti Leggi Sanitarie ed in particolare sul rispetto degli articoli 216, 233 e seguenti del Testo Unico 27 luglio 1934 n. 1265.

Il Responsabile dell'Igiene Pubblica, con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, attiva e conserva un catasto di tutti gli allevamenti industriali esistenti nell'ambito del territorio comunale, nonché di tutti gli impianti di cui all'art. 24 del Regolamento di Polizia Veterinaria (D.P.R. 8 febbraio 1954 n. 320).

Le stalle destinate alle mucche lattifere devono essere conformi ai requisiti di cui al D.M. 184/185 del 9.5.1991 e le concimaie debbono essere costruite nelle immediate vicinanze delle stalle

## **5.2. Norme speciali per gli annessi rustici e gli insediamenti produttivi.**

Per l'edificazione di nuovi annessi rustici ed insediamenti produttivi e per gli interventi su quelli esistenti, si applicano le norme che seguono e comunque nel rispetto della deliberazione G.R. 7949/79:

### ANNESI RUSTICI NON DESTINATI A RICOVERO DEGLI ANIMALI NÉ AD ACCUMULO DI DEIEZIONI

- C = 1%, per Sf fino a 5000 mq
- = 1,5%, per Sf da 5001 a 10000 mq
- = 2%, per Sf da 10001 a 50000 mq
- = 1,5%, per Sf da 50001 a 100000 mq
- = 1%, per Sf oltre 100000 mq

H = 5,50 ml; nel caso di costruzione in continuità al fabbricato principale, l'altezza non deve superare quella del fabbricato esistente, con il massimo di due piani;

Ds= come da D.M. 1 aprile 1968 n.1404;

Dc= 10,00 ml;

Dz= 10,00 ml;

### SERRE FISSE

- C = 50% con strutture murarie fuori terra;
- = 90% senza strutture murarie fuori terra;

H = 4.50 ml massima al colmo;

Ds= come da D.M. 1 aprile 1968 n. 1404;

Dc= 3,00 ml;

Dz= 5,00 ml;



#### ALLEVAMENTI A CARATTERE FAMILIARE

C = come gli annessi rustici non destinati a ricovero degli animali né ad accumulo di deiezioni;

H = 3,50 ml;

Ds = come da D.M. 1 aprile 1968 n. 1404;

Dc = 10,00 ml;

Dz = 10,00 ml;

Da = 10,00 ml;

Da/c = 20,00 ml.

#### ALLEVAMENTI A CARATTERE NON INTENSIVO

C = come gli annessi rustici non destinati a ricovero degli animali né ad accumulo di deiezioni;

H = 3,50 ml;

Ds = come da DM 1 aprile 1968 - n. 1404;

Dc = 20,00 ml;

Dz = 50,00 ml;

Da = 30,00 ml;

Da/c = 30,00 ml.

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICO - INTENSIVI

C = 50%;

H = 4,50 ml;

Ds = come da D.M. 1 aprile 1968 n. 1404;

Dc = 50,00 ml;

Dz = 200,00 ml per allevamenti bovini;

Dz = 300,00 ml per allevamenti avicunicoli;

Dz = 500,00 ml per allevamenti suinicoli;

Da = 200,00 ml;

Da/c = 50,00 ml.

La distanza fra i singoli allevamenti zootecnici - intensivi nn deve essere inferiore a 100,00 ml.

La distanza dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzate a scopo idropotabile non deve essere inferiore a 500,00 ml..

Lungo i confini dell'area di pertinenza deve essere predisposto un doppio filare di alberi di alto fusto con interasse dei soggetti non inferiore a 5,00 ml. La distanza della fila esterna dal confine di proprietà non deve essere inferiore a ml 3,00.

#### IMPIANTI PER ACQUACOLTURA

C = 50% ;

H = 3,00 ml;

Ds = come da D.M. 1 aprile 1968 n. 1404;

Dc = 20,00 ml (solo per gli edifici);

Dz = 100,00 ml;

Da = 30,00 ml;

Eventuali discordanze tra le Ds definite nel presente articolo, il citato D.M. 1404/1968 e l'art.

27 L.R. 61/85 e le indicazioni grafiche delle tavole del Piano Regolatore Generale, si intendono risolte a favore della zona di rispetto più estesa.

Si applicano le norme del penultimo comma dell'art.27 della Legge 27 giugno 1985 n.61.

## **6. Norme speciali per le singole sottozone.**

Per ciascuna sottozona si applicano le norme particolari che seguono.

ZTO E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata.

Si applica l'art 11 della L.R. 24 con le seguenti ulteriori prescrizioni:

Non sono ammessi allevamenti di animali diversi da quelli destinati alla produzione zootecnica primaria (cani, gatti, uccelli da gabbia, colombi viaggiatori, ecc. ).

Non sono ammessi insediamenti agro industriali, secondo la definizione del presente articolo per le ZTO E5.

ZTO E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva.

Si applica l'articolo 11 della L.R. 24, con le ulteriori prescrizioni del presente articolo per le ZTO E1 e con la precisazione che gli interventi dovranno essere compresi nei perimetri indicati nelle tavole di P.R.G.

ZTO E3 - Aree utilizzabili per scopi agricolo - produttivi e per scopi residenziali.

Si applica l'articolo 11 della L.R. 24.

ZTO E5 - Aree agricole di primaria importanza ambientale.

Sono consentite in queste zone, parzialmente interessate dal Parco del Medio Corso del Piave, proposto dal P.T.R.C. e parzialmente caratterizzate da fenomeni alluvionali, soltanto operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento e restauro senza cambio alcuno di destinazione d'uso; per la zona E5 adiacente all'ansa e alla confluenza del torrente Crevada con il fiume Monticano oltre agli interventi sopra precisati sono ammessi anche gli ampliamenti previsti dall'art. 4 della L.R. 24/85. Vanno comunque rispettate le norme di salvaguardia previste dal P.T.R.C. per il parco di competenza provinciale n°.41 - Medio Corso del Piave.

Nelle Z.T.O. E2 ed E3 è ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato per la sola commercializzazione di prodotti agricoli e per l'agricoltura su fabbricati o porzioni di fabbricato a destinazione non residenziale esistenti alla data del 19.02.2009 (data di adozione della variante parziale al P.R.G. denominata "precisazioni ed assestamenti").

## **7. Recinzioni**

In tutte le zone agricole le recinzioni dei fondi rurali devono essere giustificate da particolari necessità di protezione da intrusi che possano danneggiare particolari allevamenti o colture specializzate.

Il lotto massimo recintabile di pertinenza dei fabbricati ad uso annessi o abitazioni è pari a mq. 3.000.

Sono comunque vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o materiali plastici. Dovranno essere utilizzati materiali locali e tipologie tradizionali con preferenza per le siepi, salvo i casi documentati di esigenze aziendali..

L'altezza delle recinzioni opache non dovrà superare 0,50 ml.; l'altezza totale non dovrà superare 1,80 ml..

E' concessa deroga per le recinzioni opache fino a ml. 2,00 se eseguite con materiali e tipologie tradizionali in misto sassi e mattoni.

## **8. Modalità per la presentazione del progetto.**

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

Dovranno inoltre essere accompagnati da un'adeguata documentazione dello stato di fatto degli alberi e delle siepi, nonché da una accurata previsione di nuovi interventi arborei.

La scelta delle specie deve essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali, restando comunque escluse quelle esotiche in genere.

I progetti dovranno inoltre essere integrati da un elaborato grafico che evidenzi in scala adeguata i particolari costruttivi adottati unitamente all'uso dei materiali.

## **9. Strade agrarie e sentieri.**

Le strade agro - silvo - pastorali e i sentieri esistenti nelle sottozone agricole ed anche quelli scomparsi o caduti in desuetudine dovranno essere ripristinati per essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo.

Le eventuali recinzioni sui lati delle strade agrarie e dei sentieri devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche, purché mascherate da vegetazione arbustiva. Ne è vietata l'asfaltatura.

## **10. Attività ricreative nelle zone agricole.**

Al fine dell'utilizzazione di aree agricole per attività ricreative potranno essere autorizzati interventi, anche edilizi, alle seguenti condizioni:

1) che sia approvato dal Consiglio Comunale il programma di intervento, corredato di dettagliata relazione illustrativa, delle caratteristiche tecniche e funzionali di ogni singola componente, nonché dell'iniziativa nel suo complesso;

2 - che sia stipulata con il Comune e trascritta a suo favore ai sensi dell'art. 2644 del C.C., una convenzione a valere ai sensi dell'art. 63 della Legge regionale n. 61/1985, la quale:

a) individui con precisione la destinazione conferita all'area e ne preveda l'assoluta unitarietà di conduzione e di gestione;

b) regoli l'effettiva apertura al pubblico in tempi ed orari da stabilire con diretto controllo comunale anche sulla tariffazione;

c) regoli il pagamento degli oneri di concessione dovuti ai sensi di legge;

d) preveda i ripristini resi necessari dagli eventuali interventi modificativi dell'ambiente preesistente e congrue garanzie per la relativa attuazione.

## TITOLO III ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.

### Art. 36 AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI.

Le aree per attrezzature e servizi sociali esistenti e confermati, le aree di espansione per i predetti e le aree per il nuovo impianto di attrezzature e di servizi sociali sono individuate dal P.R.G..

Tali zone sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti . L'amministrazione comunale può convenire l'esecuzione da parte dei privati e loro associazioni a condizione che sia adeguatamente garantito nella forma e nella sostanza il perseguimento delle finalità proprie della zona.

Al loro interno sono ammesse funzioni residenziali con un massimo di 500 mc. per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e di norma nella misura strettamente necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti.

È ammessa la realizzazione di recinzioni, con esclusione delle zone destinate a parco, giardino di quartiere o gioco, purché con altezza e tipologie identiche a quelle previste nelle zone territoriali limitrofe ovvero alle recinzioni confinanti esistenti.

- Modo di intervento:

- ove non diversamente specificato il P.R.G. si attua a mezzo di interventi edilizi diretti.

- Tipi di intervento:

ove non diversamente specificato sono eseguibili tutti i tipi di intervento.

La disciplina delle funzioni e dei parametri di intervento è definita a seconda della categoria di servizi identificata dalle tavole di P.R.G. ; in :

1 Fa - aree per l'istruzione

2 Fb - aree per attrezzature di interesse comune

3 Fc - aree attrezzate a parchi gioco e sport

4 Fd - aree di parcheggio

#### 1 Fa. Aree per l'istruzione

- Per le tipologie dei servizi ricadenti in questa categoria si fa riferimento al repertorio "c" sulle tavole di progetto del P.R.G. e al repertorio contenuto nella D.G.R. n. 2705 del 24.05.83 relativo alla tavola n.9.

- L'intensità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie all'edificio scolastico risultano definite dal D.M. 18/12/1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica".

Per attrezzature e parametri che non risultino normati dal suddetto D.M. si osserverà:

- indice fondiario complessivo mc/mq 2.00
- indice di copertura 5/10
- altezza massima degli edifici ml 10.00 salvo deroga specificatamente motivata e deliberata dal C.C. e comunque non superiore a ml 12.00
- distacco tra i fabbricati in conformità a quanto previsto nel precedente art. 6 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68
- distanza dal confine metà dell'altezza degli edifici, con minimo di ml. 5.00
- distanza dalle strade o da aree considerate pubbliche metà dell'altezza degli edifici con minimo di ml 5.00 comunque nel rispetto del D.M. 1444/68 art. 9

- parcheggi 0.40 mq. per mc. di volume edificato
- Per attrezzature pubbliche esistenti anteriormente alla emanazione del D.M. 18/12/1975, l'indice fondiario ed il rapporto di copertura di cui sopra sono incrementati del 50%.
- I parametri di intervento qui previsti si applicano sia per interventi pubblici che privati.

## 2 Fb. Aree per attrezzature di interesse comune

- Per le tipologie dei servizi ricadenti in questa categoria si fa riferimento al repertorio "c" sulle tavole di progetto del P.R.G. e al repertorio contenuto nella D.G.R. n. 2705 del 24.05.83 relativo alla tavola n.9.
- L'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:
  - indice fondiario mc/mq 2.00
  - rapporto di copertura 6/10
  - altezza massima degli edifici ml 10.00 salvo deroga specificatamente motivata e deliberata dal C.C. e comunque non superiore a ml 12.00
  - distacco tra i fabbricati con finestratura in conformità a quanto previsto nel precedente art. 6 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68
  - distanza dal confine metà dell'altezza , con minimo di ml. 5.00
  - distanza dalle strade o da aree considerate pubbliche metà dell'altezza degli edifici con minimo di ml 5.00 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68 art. 9
  - parcheggi 0.60 mq. per mc. di volume edificato
- I parametri di intervento previsti per questa categoria si applicano solo per gli interventi pubblici . Per gli interventi privati i parametri sono:
  - indice fondiario 1,5 mc/mq
  - indice di copertura 4/10
  - altezza massima degli edifici ml 10.00
  - distacchi e distanze come interventi pubblici
  - parcheggi 0.60 mq per mc di volume edificato

## 3 Fc. Aree attrezzate a parco gioco e sport

- Per le tipologie dei servizi ricadenti in questa categoria si fa riferimento al repertorio "c" sulle tavole di progetto del P.R.G. e al repertorio contenuto nella D.G.R. n. 2705 del 24.05.83 relativo alla tavola n.9.
- Per tali attrezzature si prevede la seguente distinzione
  - 3.1 aree attrezzate a gioco e sport
  - 3.2 aree a parco

### 3.1 Aree attrezzate a gioco e sport

- Tali attrezzature devono essere inserite in un contesto con significativa presenza di spazi a verde; i parametri da osservarsi sono:
  - a - per impianti coperti
    - indice fondiario 1.00 mc/mq
    - rapporto di copertura 4/10
    - altezza massima degli edifici ml 10.00 salvo deroga specificatamente motivata e deliberata dal C.C. e comunque non superiore a ml 12.00
    - distacco tra i fabbricati con finestratura in conformità a quanto previsto nel successivo

art. 18 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68

- distanza dal confine metà dell'altezza degli edifici, con minimo di ml. 5.00
- distanza dalle strade o da aree considerate pubbliche metà dell'altezza degli edifici con minimo di ml 5.00 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68 art. 9
- parcheggi 0.80 mq. per mc. di volume edificato

b - per impianti scoperti

- indice fondiario 0.10 mc/mq
- rapporto di copertura 1/10
- altezza massima degli edifici ml 10.00 salvo deroga specificatamente motivata e deliberata dal C.C. e comunque non superiore a ml 12.00
- distacco tra i fabbricati con finestratura in conformità a quanto previsto nel precedente art. 6 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68
- distanza dal confine metà dell'altezza degli edifici, con minimo di ml. 5.00
- distanza dalle strade o da aree considerate pubbliche metà dell'altezza degli edifici con minimo di ml 5.00 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68 art.9
- parcheggi 10% della superficie fondiaria corrispondente

- I parametri di intervento previsti per questa categoria si applicano solo per gli interventi pubblici . Per gli interventi privati i parametri relativi all'indice fondiario ed alla superficie coperta sono dimezzati la superficie a parcheggi resta invariata.

Ogni intervento ricadente nell'area a parco gioco e sport localizzata nell'alveo del Piave (Tav. 13.1.2) è sottoposto a preventivo parere del Magistrato alle Acque.

Per la zona Fc 17 il potenziamento degli impianti dovrà tener conto del mantenimento delle visuali panoramiche, riducendo al minimo l'impiego di piloni per l'illuminazione notturna, coperture presso statiche e/o altre forme di copertura degli impianti, contenendone comunque le altezze.

### 3.2 Aree a parco

- In tali zone sono ammessi solo : chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini o per la ginnastica con esclusione di attrezzature o campi sportivi. Qualsiasi costruzione si rendesse inderogabilmente necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà essere opportunamente ambientata (cespugli, alberature)

Parametri :

- indice fondiario 0.01 mc/mq
- altezza massima degli edifici ml 3.50 salvo deroga specificatamente motivata e deliberata dal C.C. e comunque non superiore a ml 12.00 distacco tra i fabbricati con finestratura in conformità a quanto previsto nel precedente art. 6 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68
- distanza dal confine metà dell'altezza degli edifici, con minimo di ml. 5.00
- distanza dalle strade o da aree considerate pubbliche metà dell'altezza degli edifici con minimo di ml 5.00 comunque nel rispetto del D.M. 1444/68 art.9
- parcheggi 10% della superficie fondiaria corrispondente

- I parametri di intervento previsti per questa categoria si applicano sia per gli interventi pubblici che privati.

#### 4 Fd. Aree di parcheggio

- I parcheggi sono di norma da realizzarsi ad unico livello corrispondente al piano di campagna ; è ammesso che nel contesto di zone residenziali o urbane siano realizzati su diversi livelli sia sopra che sotto il piano di campagna
  - indice fondiario 3.00 mc/mq
  - rapporto di copertura 6/10
  - altezza massima degli edifici ml 10.00 salvo deroga specificatamente motivata e deliberata dal C.C. e comunque non superiore a ml 12.00
  - distanza dal confine metà dell'altezza degli edifici, con minimo di ml. 5.00
  - distanza dalle strade o da aree considerate pubbliche metà dell'altezza degli edifici con minimo di ml 5.00 e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68 art. 9
- I parametri di intervento previsti per questa categoria si applicano sia per gli interventi pubblici che privati.

## **TITOLO IV ZONE A VINCOLO SPECIALE.**

### **Art. 37 VIABILITÀ.**

Il P.R.G. indica nelle sue differenti soluzioni rappresentative, la gerarchica organizzazione della rete viaria stradale. Valgono le indicazioni tecniche riportate alla scala di maggior dettaglio.

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- le strade - i nodi stradali - i percorsi ciclabili - i percorsi pedonali - le aree di rispetto e di servizio.

L'individuazione nel P.R.G. del tracciato è vincolante, mentre quella delle opere è indicativa, competendo ai singoli progetti esecutivi l'esatta definizione.

I percorsi ciclabili di progetto posizionati indicativamente su un lato della sede stradale nelle tavole di P.R.G. possono essere realizzati sul lato opposto della sede stradale stessa, senza costituire variante urbanistica al P.R.G., demandandone l'esatta definizione ai singoli progetti esecutivi purchè non comporti variazioni di zona delle fasce perimetrali.

I marciapiedi, ove previsti, devono essere dotati di apposite rampe per disabili in carrozzina, in accordo con le norme vigenti in materia di barriere architettoniche.

Nell'attuazione del P.R.G. si dovranno modificare o sopprimere le immissioni e gli accessi carrabili esistenti in difformità alle norme vigenti o alle indicazioni grafiche del P.R.G. medesimo. Per ciò che attiene alle caratteristiche geometriche delle strade ed alle distanze delle costruzioni dal ciglio stradale vale quanto previsto dal Codice della Strada

Qualora una strada non serva più di tre lotti essa viene considerata accesso privato e come tale non è più soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso da un cancello.

In caso di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, devono essere realizzati parcheggi per biciclette adeguati come numero ed in posizione idonea come dislocazione (prossima agli edifici, raggiungibile in sicurezza e predisposta per la collocazione degli stalli di sosta) salvo dimostrata impossibilità di reperire gli idonei spazi.

### **Art. 38 IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI**

L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti è consentita nel rispetto della specifica normativa vigente in materia, e da quanto previsto dal P.R.G. vigente.

#### **RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE**

1 Il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distribuzione di carburanti da autorizzare, viene suddiviso nelle seguenti quattro zone omogenee:

a) zona 1 comprendente la zona territoriale omogenea A del P.R.G.. All'interno di detta area non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti.

b) zona 2 comprendente le zone territoriali omogenee B - C1 - C2 del P.R.G.. All'interno di detta area possono essere installati impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo stazioni di rifornimento e di servizio con prevalente dotazione di servizi ai veicoli (deposito olio lubrificante, gommista, grassaggio elettrauto e officina e simili);

c) zona 3 comprendente le zone territoriali omogenee D (con esclusione delle zone D3) e F (limitatamente alle zone che prevedono l'insediamento di impianti stradali di carburanti) del P.R.G.. All'interno di detta zona possono essere installati impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo stazione di rifornimento e di servizio con annessi centri commerciali per prodotti



rivolti prevalentemente al mezzo o di centri commerciali integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito di lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto ed officina con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili);

d) zona 4 comprendente le zone territoriali omogenee E del P.R.G.. All'interno di detta zona possono essere installati impianti stradali di distribuzione di carburanti di tipo stazioni di rifornimento e di servizio con la presenza di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) anche se non vengono esclusi servizi all'automezzo (deposito olio lubrificante, grassaggio, lavaggio. Gommista, elettrauto, officina e simili).

Nelle aree di valore ambientale e del paesaggio agrario e nelle sottozone E5 non si possono installare nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti.

## PRINCIPI GENERALI

2 I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti, in fregio a tutte le strade comunali, devono avere le caratteristiche dei chioschi, delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio, così come definito dalla legge statale e regionale nonché dal piano regionale distribuzione carburanti ed essere ubicati su aree conformi alle previsioni ed alle norme tecniche del P.R.G. vigente.

3 I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti devono essere dimensionati in modo tale da prevedere l'installazione dei prodotti benzine e gasolio per autotrazione e dove possibile anche gpl e metano.

4 Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (art. 22 N.C.d.S. ed art. 61 comma 3 Regolamento).

4.1 La localizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e contesti di valore ambientale e gli stessi non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

4.2 L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti non è consentita in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.

4.3 La distanza da dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel N.C.d.S. e nel Regolamento.

4.4 Lungo le curve di raggio inferiore a mt. 300 (trecento) non è possibile installare alcun impianto di distribuzione di carburanti. Ove i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i mt. 300 (trecento) ed i mt. 100 (cento) l'installazione è consentita fuori dalla curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a mt. 100 (cento) gli impianti stradali di distribuzione di carburanti potranno sorgere a mt. 95 (novantacinque) dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni.

4.5 Qualora per la realizzazione e la ristrutturazione di un impianto stradale di distribuzione di carburanti sia necessaria l'occupazione in via precaria di aree di proprietà comunali, l'occupazione è soggetta a concessione e dovrà essere corrisposto il canone previsto.

5 L'impianto stradale di distribuzione di carburanti deve essere installato su un'area avente una superficie minima non inferiore a quella definita all'art.81 del R.E.. All'interno di detta area saranno installate le colonnine di erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse e la presenza di almeno un punto aria e di un punto acqua. Sia le colonnine che i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto ivi comprese che l'impianto di lavaggio, devono essere sempre ubicati ad una distanza minima di mt. 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini, così come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale. Il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti deve essere di mt. 10 (dieci).

5.1 All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e camper.

5.2 I sostegni per l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di mt. 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

5.3 Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzolini, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.

6 Gli impianti stradali di carburanti devono essere conformi alle vigenti normative ambientali, statali e regionali.

6.1 Tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente. Devono essere adottate le misure più adeguate perchè le acque provenienti dal dilavamento degli spazi esterni non costituiscano pericolo di inquinamento.

6.2 I serbatoi di stoccaggio per l'immagazzinamento dei carburanti devono essere dotati, oltre che di doppia parete, anche del sistema di rilevazione di eventuali perdite.

#### TUTELA DI BENI AMBIENTALI-ARCHITETTONICI

6.3 Non si possono installare impianti stradali di distribuzione di carburanti nei seguenti casi:

- nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi della legge 1089/39 così come modificata dal D. Lgs 22/01/2004 n.42 s.m.i.;
- nei coni visuali o in particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal P.R.G. e comunque tali da impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico - artistico - architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

6.4 Nelle aree di tutela paesaggistica e ambientale (parchi e riserve) e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi della legge 1497/39 così come modificata dal D. Lgs 22/01/2004 n.42 s.m.i. sono consentiti solo impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo. In tali aree è consentito anche l'installazione di stazione di rifornimento purché situate in fregio a strade statali e provinciali.

6.5 L'abbattimento di piantagioni è disciplinato dalle norme contenute nella Circolare 11 agosto 1966 n.8321 del Ministero dei Lavori pubblici – Ispettorato Generale Circolazione.

In particolare l'abbattimento di alberature e piantagioni può essere ammesso una volta che ne sia accertata l'assoluta necessità per l'istituzione degli accessi ed ove non siano assolutamente possibile spostare l'accesso in altre posizioni.

In tale inderogabile presupposto, ogni caso deve essere esaminato con la massima attenzione e la richiesta di abbattimento sarà sottoposta alla procedura stabilita nei punti b) e c) della precitata Circolare.

In ogni caso l'abbattimento delle piantagioni deve essere limitato al minimo indispensabile e ne è prescritta a cura e spese del richiedente la reintegrazione laddove indicato dal Comune ed in numero di 3 (tre) esemplari per ogni albero abbattuto.

## SUPERFICI EDIFICABILI

7 La superficie minima di insediamento degli impianti stradali di distribuzione di carburanti è quella fissata dall'art. 7 del Piano regionale carburanti approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 18 febbraio 1998, n. 3.

La superficie da destinare alle attività complementari dell'impianto, ad esclusione delle aree coperte dalle pensiline, non può superare il 10% della superficie complessiva dell'area dell'impianto stesso, esclusa l'area occupata dalle corsie di accelerazione e di decelerazione.

La superficie minima degli impianti stradali di distribuzione di carburante che hanno al proprio interno attività commerciali (negozi, bar, edicole, ristoranti, e simili) deve essere aumentata del 250% della superficie commerciale di cui 180% destinata a parcheggio con un minimo di 300 mq. di cui 200 a parcheggio.

8 Le dimensioni delle strutture dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti, ad eccezione della pensilina in quanto volume tecnico, non devono superare i 5 metri di altezza nonché, per singola tipologia di impianto, i seguenti parametri:

a) Chiosco: trattasi di locali per ricovero addetti, dotato di servizi igienici e pertanto la struttura non può superare una volumetria pari a mc 27;

b) Stazione di rifornimento: tali strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali ricadono; pertanto non devono essere superati gli indici previsti per le zone B, C1, C2, D ed F e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza. Nella zona E, invece va precisato che per la zona E4 si applicano le modalità previste per la zona C2, mentre per la restante parte della zona E la struttura non può superare i 300 mc con un rapporto di copertura non superiore al 10% e può essere posizionata anche fuori dalla fascia di rispetto stradale a condizione che venga demolita una volta smantellato l'impianto stradale di distribuzione di carburanti.

c) Stazione di servizio: tali strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabilite per le zone all'interno delle quali ricadono; pertanto non devono essere superati gli indici previsti per le zone B, C1, C2, D ed F e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza. Nella zona E, invece, va precisato che per la zona E4 si applicano le modalità previste la zona C2, mentre per la restante parte della zona E la struttura non può superare i 600 mc. Con un rapporto di copertura non superiore al 10% e può essere posizionata anche fuori dalla fascia di rispetto stradale a condizione che venga demolita una volta smantellato l'impianto stradale di distribuzione di carburanti.

## DISTANZE MINIME

9 Le distanze minime tra impianti stradali di distribuzione di carburanti sono quelle fissate dall'art. 8 del Piano regionale carburanti approvato con deliberazione del Consiglio regionale 18 febbraio 1998 n.3.

9.1 Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale più breve tra due impianti lungo la stessa direttrice di marcia (nord - sud /est - ovest). Nel caso in cui l'impianto da installare si trovi ad una distanza da un impianto esistente inferiore a quella fissata al precedente punto 8 e i due impianti siano localizzati in zone omogenee comunali diverse la distanza minima da rispettare è uguale alla media aritmetica delle distanze proprie di ognuna delle zone.

9.2 E' ammessa la possibilità di installare nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti all'interno di aree di pertinenza di centri commerciali nel rispetto delle distanze minime previste al precedente punto 8.

## ATTIVITÀ COMPLEMENTARI.

10 Le attività di commercio al dettaglio in sede fissa di edicole e di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, possono essere esercitate, all'interno delle aree di servizio, nel rispetto del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114, della Legge 25 agosto 1991, n. 287 e della Legge 25 febbraio 1987, n. 67 nonché dei relativi piani comunali di settore.

10.1 E' possibile il rilascio di autorizzazioni amministrative per l'apertura di edicole e di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande all'interno degli impianti di distribuzione di carburanti, in deroga al numero massimo previsto, nel rispetto delle seguenti condizioni:

### a) CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI STRADALI DI CARBURANTI

- stazioni di servizio o di rifornimento;
- superficie minima di servizio non inferiore a quella prevista dall'art. 20;
- erogato nell'anno precedente alla presentazione della domanda non inferiore a mc. 1.500 (mille e cinquecento);
- distanza minima da attività similari pari a mt. 1.000 (mille) ridotti a mt. 200 (duecento) all'interno dei centri abitati formalmente delimitati ai sensi del N.C.d.S.; (modificato con DGR 1313 del 4 aprile 2000)
- sono ritenuti similari tutti gli esercizi in cui le attività riportate alla successiva lettera b) sono autorizzate anche congiuntamente ad altre.

### b) SUPERFICIE MASSIMA CONCEDIBILE

- rivendita di giornali e riviste mq. 5
- pubblico esercizio di alimenti e bevande mq. 20

### c) AREA LIBERA E PARCHEGGI

- l'area libera non deve essere inferiore a mq. 300 (trecento) e l'area destinata a parcheggio, parte dell'area libera, non deve essere inferiore a mq. 200 (duecento);
- l'area libera e di parcheggio devono risultare in aggiunta alla superficie minima di servizio di cui all'art. 20 e devono essere organizzate in modo tale da non interferire con il livello di sicurezza e di funzionalità dell'impianto.

10.2 Le autorizzazioni concesse per la rivendita di giornali e riviste e di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande in deroga al numero massimo previsto dai piani di

settore, non possono essere trasferite in altro luogo salvo il trasferimento dell'impianto stesso nell'ambito comunale, nel qual caso e relativamente alle edicole e ai pubblici esercizi, devono essere sempre rispettati i requisiti di cui alle lettere a) b) e c) dell'art. 28.

10.3 Ove vengano richieste superfici superiori a quelle fissate dalla lettera b) dell'art. 28, le stesse dovranno essere esaminate applicando integralmente le norme fissate dalla pianificazione di settore.

11 Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammissibili ai sensi dell'art. 2, comma 3 del D. Lgs. n. 32/98 le seguenti attività accessorie:

- attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti prevalentemente al veicolo;
- attività rivolte alla persona: bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona.

11.1 Per area di pertinenza dell'impianto stradale di distribuzione di carburante si intende l'area su cui insiste l'impianto.

11.2 In presenza di carenza di servizio e relativamente ad attività rivolte al mezzo quali il lavaggio e grassaggio e ove l'area su cui insiste l'impianto sia insufficiente per un corretto servizio all'utente e non sia oggettivamente possibile ampliarla è da considerare area pertinente all'impianto anche l'area posta ai lati o antistante l'impianto, purché sia dimostrabile che le attività site nelle aree interessate formino tra loro un complesso funzionalmente unitario.

## MODIFICHE, POTENZIAMENTI E RISTRUTTURAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

12 Gli impianti esistenti ricadenti in z.t.o. adeguata possono procedere a:

- opere di cui all'art. 3 lettera h) della L.R. 28.06.1988 n.3 e successive modifiche ed integrazioni;
- potenziamenti alle condizioni previste dalla normativa regionale;
- ristrutturazioni, nel rispetto delle varie normative sull'inquinamento espressamente previste nella presente norma.

12.1 La sostituzione dei serbatoi di stoccaggio, dando origine a rifiuti solidi e liquidi, deve avvenire nel rispetto del D. Lgs. 22/97 e successive modificazioni ed integrazioni e del D.M. 20.10.1998. Al termine delle operazioni di rimozione dei serbatoi, prima di procedere al posizionamento di nuovi, deve essere effettuata l'analisi del terreno prelevato dal fondo dello scavo e dell'acqua di falda al fine di escludere inquinamenti effettuati nel corso delle operazioni di sostituzione o perdite pregresse.

## SMANTELLAMENTO E RIMOZIONE

13 Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, deve essere richiesta l'autorizzazione edilizia allo smantellamento. L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione deve prevedere:

- a) la cessazione delle attività complementari all'impianto;
- b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del P.R.G.;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sotto suolo, secondo la

normativa vigente;

- d) la bonifica del suolo (deve essere presentata idonea documentazione attestante l'assenza di episodi, anche pregressi, di inquinamento del suolo).

### **Art. 39 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI AD USO PRIVATO.**

1 L'installazione di impianti di distribuzione di carburanti ad uso privato è consentita in relazione alla suddivisione in z.t.o. del territorio comunale prevista dal presente P.R.G. nelle zone territoriali omogenee di tipo B - C1 - C2 – D con esclusione delle D3 - F (limitatamente alle zone Fb in cui è previsto l'insediamento di attrezzature tecnologiche) ed E con esclusione delle sottozone E5 e delle aree di valore ambientale e del paesaggio agrario.

Due impianti esistenti sono individuati come attività produttive da confermare.

Le modalità per nuovi insediamenti sono definite dal regolamento edilizio

2 I serbatoi di contenimento degli impianti ad uso privato devono avere le stesse caratteristiche tecniche degli impianti ad uso pubblico (cisterna con doppia parete, dotata di rilevatore di eventuali perdite e sistema di aspirazione dei vapori).

Tale norma si applica per i nuovi impianti e per la sostituzione di serbatoi esistenti.

3 Nell'area dove avviene il rifornimento dei mezzi è necessario porre in essere sistemi di protezione dell'inquinamento della falda idrica (impermeabilizzazione del piazzale, raccolta delle acque meteoriche, eventuali sistemi di contenimento versamenti di idrocarburi).

### **Art. 40 FASCE E ZONE DI RISPETTO.**

Nelle tavole di P.R.G. sono individuate fasce e zone di rispetto, comprendenti:

- A. Zone a vincolo cimiteriale: è previsto il vincolo assoluto di inedificabilità, compresa quella interrata. Possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Sono altresì consentite le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade di accesso al servizio del cimitero, verde naturale.

A1- zone di rispetto pozzi idropotabili: deve essere rispettato il decreto legislativo 11.05.99 n°152 art 21

A2- zone di rispetto di impianti di depurazione comunale: è inibita l'edificabilità sull'area compresa nel raggio di 100 ml

- B. Zone di rispetto fluviale: sono fasce inedificabili; sono consentiti gli interventi sull'edificato che riguardino opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione.

All'interno della fascia di rispetto dai corsi d'acqua demaniali sono sempre vietati in modo assoluto tutti gli interventi previsti all'art 96 R.D. 523/904 ed in particolare qualsiasi edificazione a distanza minore di metri dieci dal piede degli argini e loro accessori.

Per gli edifici non di pregio è ammessa la possibilità di demolizione e ricostruzione con recupero integrale del volume legittimo a condizione che la riedificazione avvenga al di fuori della fascia di rispetto idraulico di ml 10,00 stabilita dal R.D. 523/904 art 96.

- C. Zone per la viabilità e fasce di rispetto stradale: come determinato dal Codice della Strada.

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare. Esse indicano, ove necessario, l'intera area nella quale sarà ricavata la viabilità e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria. Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G..

Qualora sia indicata solo la sede stradale potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale, fuori dalla sede esistente, entro una fascia di ml. 10 di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.R.G.

La viabilità secondaria, interna, pedonale e ciclabile, segnata nel P.R.G. è indicativa: essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

2. Le fasce di rispetto stradale relative alla viabilità esistente indicate nelle tavole di P.R.G. hanno carattere ricognitivo di vigenti disposizioni di legge: la variazione di tali disposizioni comporta l'adeguamento delle fasce di rispetto senza che sia richiesta variante allo strumento urbanistico. In queste aree potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.
3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la sede stradale, la stessa deve essere esclusa dal computo.
4. Nel caso di nuove strade previste dal P.R.G. mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dalla legislazione, senza che ciò costituisca variante al P.R.G..
5. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti tortuosi o strozzature, e di imporre arretramenti stradali, per una profondità non superiore a ml. 3 dal limite del fabbricato o dalla recinzione esistente.
6. Per insediamenti produttivi, commerciali e direzionali, in zona impropria è vietata l'apertura di nuovi accessi sulla viabilità principale

#### D. Zone ferroviarie e fasce di rispetto ferroviario:

1. Comprendono le aree occupate dalle linee ferroviarie esistenti e sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario.
2. In questa zona l'intervento spetta unicamente alle pubbliche Amministrazioni; il P.R.G. si attua attraverso I.E.D..
3. Per quanto riguarda gli edifici esistenti o la costruzione di nuovi edifici a lato delle linee ferroviarie esistenti, vanno rispettate le prescrizioni del D.P.R. 753/80.

4. Le fasce di rispetto ferroviario indicate nelle tavole di P.R.G. hanno carattere ricognitivo di vigenti disposizioni di legge: la variazione di tali disposizioni comporta adeguamento delle fasce di rispetto senza che sia richiesta variante allo strumento urbanistico.
- E. Zone di rispetto tecnologiche: elettrodotti – metanodotti – oleodotti  
Nelle tavole di P.R.G. sono riportate le fasce di rispetto relative alle reti tecnologiche. L'individuazione ha carattere ricognitivo la variazione di disposizione di legge comporta adeguamento automatico delle fasce senza necessità di variante al P.R.G.. Il rispetto della distanza fissata dalla condotta dovrà essere comunque valutata in sede di eventuale rilascio di Permesso di costruire o D.I.A.. All'interno di tali zone sono ammessi:
- le colture e l'attività agricola
  - per gli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Le aree sottoposte a vincolo di rispetto tecnologico sono computabili agli effetti dell'edificabilità delle zone adiacenti, secondo gli indici delle stesse.  
Come precisato dalla DGR 1526/2000, qualora siano presenti gli elettrodotti di cui alle LR 27/93 e LR 48/99, le fasce di rispetto sono da ritenersi operanti in tutto il territorio comunale e pertanto in tali fasce è esclusa l'edificazione di manufatti che comportino una abituale e prolungata permanenza umana.
- F. Zone di rispetto L. n.431/85 così come modificata dal D. Lgs 22/01/2004 n.42 s.m.i.:  
nelle tavole di P.R.G. sono individuate le aree di valore paesaggistico ed ambientale vincolate ai sensi della L. 431/85 così come modificata dal D. Lgs 22/01/2004 n.42 s.m.i..In tali zone gli interventi edilizi sono subordinati al parere favorevole della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici secondo le modalità previste dalla L.R. 31.10.94 n.63. Gli interventi ammessi sono quelli delle z.t.o. di competenza sono comunque vietati movimenti di terra ed abbattimento di alberature.  
Fatti salvi gli interventi per la sicurezza del territorio, di salvaguardia e tutela idrogeologica ed idraulica parte delle competenti autorità.
- G. Zone di rispetto ambiti naturalistici di livello regionale  
Gli interventi in questi ambiti devono essere compatibili con gli indirizzi generali degli artt. 13-17-18-19-23-32-36 e 51 del P.T.R.C..  
In particolare l'ambito fluviale dei corsi d'acqua T. Rujo, T. Crevada e F. Monticano, indicato con i perimetri n. 8 e n. 9, costituisce zona ad alta sensibilità ambientale sulla quale le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono applicate nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse ambientali che caratterizzano tale ambito, in sintonia con quanto disposto all'art. 19 del PTRC.  
Il piano rappresenta attraverso le tavole di analisi il censimento delle risorse all'interno dell'ambito naturalistico in argomento individuando:
- i corsi d'acqua e gli argini fluviali;
  - le aree di "argine fluviale";
  - le siepi ed i filari;
  - le macchie boscate e gli alberi isolati ( di pregio );
  - i beni vincolati ed i coni visuali.
- Per tali elementi valgono le specifiche disposizioni riportate nelle presenti norme. Per le



aree di “ argine fluviale” inoltre, si sottolinea l’opportunità che le stesse mantengano integro il rapporto visuale verso gli argini, come in parte già indicato dai coni visuali.

Nelle zone interessate dai presenti ambiti gli interventi comunque possibili per effetto delle presenti norme devono essere accompagnati da una relazione tecnica sulla sostenibilità delle opere in relazione agli elementi individuati ed agli obiettivi generali di tutela.

Non è consentita l’apertura di nuove cave.

Per le finalità di cui al presente articolo il Comune può redigere una specifica variante urbanistica con valenza ambientale, con lo scopo di verificare la compatibilità per usi “turistico – ricreativi” di alcune parti degli ambiti in argomento, con gli obiettivi di tutela e salvaguardia, nonché di sicurezza del territorio:

In particolare la variante può:

- definire i nuovi interventi e le eventuali opere di difesa idraulica, privilegiando le tecniche della “bio - ingegneria”;
- valorizzare i percorsi ( pedonale o ciclabile ) esistenti anche quali elementi di connessione delle aree per servizi e delle funzioni previste;
- provvedere al censimento dei prelievi, pozzi storici, degli scarichi e dei sistemi di depurazione delle acque;
- definire le norme per lo spargimento dei liquami;
- porre in essere norme di indirizzo ed incentivo per il mantenimento e/o ripristino delle coltivazioni tradizionali ed il miglioramento delle siepi e delle masse boscate.

#### H. Zone di rispetto aree di tutela paesaggistica di interesse regionale:

il P.R.G. identifica con l n. 10 l’area di tutela paesaggistica di interesse regionale soggette a competenza provinciale -“medio corso del Piave”- coincidente con le zone umide e ambiti con aree di rilevante valore ambientale, naturalistico, paesaggistico per la formazione di parchi e riserve: settore planiziale.

Per queste aree di tutela di competenza provinciale è richiesta la valutazione di impatto ambientale nei casi previsti dalla normativa prevista in materia.

Vanno osservate specifiche norme di tutela ai sensi dell’art 54 di P.T.R.C..

Gli interventi in questi ambiti devono essere compatibili con gli indirizzi generali degli artt. 13-17-18-19-21-23-32-36 e 51 del P.T.R.C..

Il P.R.G. individua inoltre con il n. 11 un ambito di struttura ecosistemica di elevato recupero ambientale, con la finalità di salva guardare l’equilibrio ecologico esistente.

Il piano rappresenta attraverso le tavole di analisi il censimento di alcune risorse presenti all’interno dell’area di tutela paesaggistica di interesse regionale, individuando:

- le siepi;
- le macchine boscate;
- i coni visuali.

Per tali elementi valgono le specifiche disposizioni riportate nelle presenti norme. Le macchie boscate sono rappresentate nelle tavole di progetto come “aree di valore vegetazionale”.

Nelle zone interessate dai presenti ambiti gli interventi comunque possibili per effetto delle presenti norme devono essere accompagnati da una relazione tecnica sulla sostenibilità delle opere in relazione agli elementi individuati ed agli obiettivi generali di tutela.

Non è consentita l’apertura di nuove cave.

I. Zone di rispetto aree di valore ambientale ed evoluzione ambientale:

All'interno della zona "E5" (aree agricole di primaria importanza ambientale) il Piano Regolatore Generale individua le "aree di valore ambientale ad evoluzione naturale" costituite dall'insieme del territorio non urbanizzato e non utilizzato o utilizzabile in altro modo, sia sotto il profilo agro – produttivo che silvo – pastorale e destinate ad evoluzione naturale.

Tali aree assumono una propria classificazione di zona, diversa dalla zona agricola, sono inedificabili e non concorrono alla determinazione dei parametri per l'edificabilità.

Su tali aree ancorché già individuate in ambiti di tutela paesaggistica o altri vincoli di natura ambientale, è fatto inoltre divieto di operare movimenti di terra, di aprire nuove strade e di realizzare ogni altra opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti, fatti salvi gli interventi di salvaguardia e tutela idrogeologica ed idraulica da parte delle competenti autorità.

Per le zone umide individuate dal PTRC si applicano le norme di cui all'art. 21 PTRC.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni del "Piano Stralcio" per la sicurezza idraulica del medio e basso corso del Piave e le relative norme di salvaguardia approvate con deliberazione dell'Autorità di Bacino n. 2 in data 05.02.2001.

## **PARTE III CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE DEL TERRITORIO. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.**

### **Art. 41 TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE.**

1. L'ambiente sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le trasformazioni storico operate dagli uomini, è di interesse pubblico. Il Comune, d'intesa con gli organi competenti a livello regionale e statale, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione.
2. Qualsiasi progetto di strumento urbanistico e qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve conformarsi al principio enunciato al comma precedente.

### **Art. 42 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.**

1. i piani urbanistici attuativi ed i progetti edilizi riguardanti gli interventi su edifici di valore architettonico ed ambientale, devono comprendere elaborati dai quali risultino evidenti:
  - a. materiali previsti per ogni tipo intervento sia strutturale che di ripristino;
  - b. le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
  - c. le tinteggiature;
  - d. le zoccolature, gli stipiti e architravi di apertura, gli altri eventuali elementi di arredo;
  - e. gli infissi, le chiusure, ecc.;
  - f. le ringhiere, le recinzioni, ecc.;
  - g. le targhe, le tabelle, le insegne, l'illuminazione, ecc..
2. Accanto agli elementi progettuali elencati al precedente punto 1 dovranno essere forniti adeguati e completi elaborati di rilievo della situazione attuale, riferiti a tutti gli elementi di cui al precedente paragrafo; integrati da una chiara e completa documentazione fotografica.
3. La stessa procedura va seguita per gli elementi relativi a manufatti ed elementi facenti parte della tradizione locale di cui al seguente art. 43.

### **Art. 43 STORIA, CULTURA E TRADIZIONI LOCALI.**

1. Nella tavole di P.R.G. sono individuate le testimonianze più significative della storia, della cultura e delle tradizioni locali. In particolare sono stati individuati:
  - a. spazi e percorsi pubblici, scalinate, sentieri;
  - b. fontane, lavatoi, abbeveratoi, ecc.;
  - c. monumenti, statue, sculture;
  - d. chiesette, cappelle, capitelli, immagini sacre, croci, alberi votivi, ecc.;
  - e. ringhiere, recinzioni, delimitazioni in materiali tradizionali, ecc.;
  - f. luoghi legati a tradizioni, fatti storici;
2. nelle tavole di P.R.G. vengono distinti con apposita simbologia elementi puntuali, lineari ed aree. Nel caso che gli elementi individuati non facciano parte di zone già vincolate, sono stati individuati i rispettivi ambiti di tutela ai sensi dell'art. 24.
3. E' vietato qualsiasi intervento edilizio o manomissione dell'ambiente, sia nel caso di manufatti isolati sia all'interno degli ambiti di tutela. E' ammessa solamente la manutenzione, il restauro

ed il ripristino degli elementi deteriorati e distrutti, al fine della conservazione dei manufatti, della vegetazione e dell'ambiente in generale.

4. Tali prescrizioni si devono osservare anche nel caso di elementi assimilabili ai precedenti ma non individuati dal P.R.G..

#### **Art. 44 PAESAGGIO NATURALE, FLORA E FAUNA.**

1. Nelle tavole di P.R.G. sono individuate le aree e gli elementi di particolare valore paesaggistico. Esse comprendono zone vincolate ai sensi della L.431/85 così come modificata dal D. Lgs 22/01/2004 n.42 s.m.i. e ad esse assimilabili. In particolare sono stati individuati:

- a. aree di valore ambientale e del paesaggio agrario;
- b. aree di valore del paesaggio agrario;
- c. fiumi, corsi d'acqua, rogge, zone umide relative ad aree di pertinenza (argini, zone golenali, fasce alberate, ecc.);
- d. macchie alberate con vegetazione di particolare interesse, filari di alberi, grandi alberi isolati, verde religioso e monumentale ecc.;
- e. impianti di aucupio;
- f. con visuali.

2. Per le aree di valore ambientale del paesaggio agrario il P.R.G. prescrive:

- restano validi gli indici e le modalità di intervento fissati per le Zone Territoriali Omogenee di appartenenza;
- la nuova edificazione è subordinata ad uno studio planovolumetrico da sottoporre agli Organi comunali competenti, con particolare attenzione per l'andamento planoaltimetrico e per i con visuali;
- l'altezza massima dei fabbricati non può superare i ml. 5,80 salvo z.t.o. D3;
- i fabbricati dovranno essere realizzati nel rispetto delle tipologie edilizie e dell'uso dei materiali caratteristici dei luoghi;
- gli insiemi vegetazionali dovranno essere salvaguardati ed è, in ogni caso, esclusa l'edificazione che preveda l'abbattimento di essenze vegetazionali esistenti;
- la posa di cavi per le telecomunicazioni o per la distribuzione di energia elettrica deve essere interrata e comunque effettuata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio;
- è esclusa l'apertura di nuove attività di cava.

3. Il P.R.G. individua le aree di valore del paesaggio agrario contenute nella tavola n.12 "Beni culturali".

In queste zone il P.R.G. prevede:

- restano validi gli indici e le modalità di intervento fissati per le zone territoriali omogenee "E" a seconda delle varie sottozone di pertinenza;
- sono vietati i movimenti di terra, l'abbattimento di alberature, l'apertura di strade carrabili e l'eliminazione di canali irrigui e di scolo;
- lungo i corsi d'acqua è previsto il mantenimento della vegetazione ripariale autoctona senza l'eliminazione delle ceppaie;
- l'eventuale asportazione di vegetazione per motivi fito - sanitari richiede la sostituzione delle piante rimosse con specie autoctone simili;
- ogni intervento mirante alla modificazione dell'assetto idraulico dei corsi d'acqua o canali

esistenti deve essere sottoposto a verifica di compatibilità idraulica ed ambientale al fine di garantire lo scolo delle acque meteoriche e il mantenimento dei valori ambientali;

- la posa di cavi aerei di telecomunicazione o di distribuzione dell'energia elettrica potrà essere consentita solo eccezionalmente e solo qualora non esista alcuna alternativa, anche se più lunga, all'esterno di dette zone;
- è esclusa l'apertura di nuove attività di cava;

4. Il P.R.G. identifica fiumi, corsi d'acqua, rogge, zone umide e le relative aree di pertinenza. In queste zone il P.R.G. prescrive il divieto di procedere al movimento di terra, alterazioni di manti erbosi, abbattimento di alberature, aperture di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo. Eventuali deroghe sono concedibili previo parere favorevole da parte degli Enti preposti e della Commissione edilizia integrata. La chiusura o la modifica di qualsiasi corpo idrico dovrà essere accompagnata da relazione sull'impatto ambientale finalizzata alla tutela del sistema idraulico superficiale.

La tombatura di fossi per la costruzione di accessi è concessa a condizione che sia utilizzata una sezione per il deflusso delle acque tale da garantire l'ipotesi di massima portata e comunque la parte coperta non può essere superiore a ml. 10,00, previa redazione di progetto specifico comprensivo di relazione idraulica, dimensionamento e profilo di posa.

5. Macchie alberate con vegetazione di particolare interesse, filari di alberi, grandi alberi isolati, verde religioso e monumentale ecc. costituiscono gli elementi floristici che il P.R.G. ha puntualmente identificato.

Il loro pregio ambientale, naturalistico, paesistico, sta nelle notevoli capacità di articolazione ed animazione del spazio rurale; spesso rappresentano anche la memoria storica dei luoghi e sono legati alla tradizione religiosa. In ogni caso costituiscono una componente fondamentale del paesaggio "costruito".

Per questi elementi il P.R.G. prevede il divieto di espanto, sono ammessi tutti gli interventi necessari al mantenimento in efficienza e quelli conseguenti a necessità fito - sanitarie, eventuali interventi di sostituzione anche parziale delle essenze ammalate sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella richiesta deve essere indicato sia il tipo di essenza da sostituire che la nuova essenza e deve essere prodotta esauriente documentazione fotografica.

6. Il P.R.G. ha schedato un impianto di aucupio con alberature di carpino. Per tale struttura il P.R.G. prescrive la conservazione ed ammette i soli interventi necessari al mantenimento delle piante in buone condizioni fito - sanitarie, viene inoltre istituita una fascia di rispetto circostante pari a ml. 50,00.

7. Nella cartografia sono individuati i coni di visuale. In tali ambiti per una profondità di ml. 150,00 è vietata qualsiasi alterazione dei luoghi che limiti la visuale. Eventuali piantumazioni arboree dovranno essere posizionate in modo tale da non limitare la veduta e comunque anch'esse sono soggette ad autorizzazione edilizia. Per interventi edilizi situati in vicinanza del cono di visuale si prescrive l'obbligo di fornire tra la documentazione per il rilascio di Permesso di costruire o D.I.A. anche adeguate viste fotografiche estese all'ambiente circostante, la commissione edilizia può comunque prescrivere l'obbligo di predisporre opportune sagome volumetriche sul sito.

## **Art. 45 TIPOLOGIE DI INTERVENTO AMBIENTALE.**

Al fine di riqualificare il territorio comunale sotto l'aspetto dei valori ambientali, gli interventi di carattere vegetazionale faranno riferimento ad essenze autoctone e compatibili con le condizioni fitoclimatiche dei luoghi.

Le tipologie di intervento sono:

1. alberature stradali;
2. quinte per la schermatura di manufatti;
3. alberature di fossi, corsi d'acqua e sorgenti;
4. siepi per confini;
5. giardini e parchi pubblici;
6. giardini privati.

Per quanto riguarda le singole tipologie di intervento, valgono le seguenti indicazioni:

1. Alberature stradali: sono le alberature presenti lungo gli assi viari. Si prevedono interassi non inferiori a mt. 8,00 per le essenze arboree con impianto a filari misti (di specie autoctone diverse e tra loro compatibili).
2. Quinte per la schermatura dei manufatti: si prevede la piantumazione autoctona mista arborea ed arbustiva, ad opportuna distanza dal filo del fabbricato.
3. Alberature di fossi, corsi d'acqua e sorgenti: si prevede la piantumazione autoctona mista arborea ed arbustiva, con riferimento alle specie del bosco ripariale.
4. Siepi per confini: si tratta delle siepi interpoderali; si prevedono specie arbustive autoctone miste al fine di incentivare la diversità biologica nell'ambiente agrario.
5. Giardini e parchi pubblici: in questi spazi le specie arboree ed arbustive autoctone dovranno assolvere una funzione paesistica, percettiva, ambientale e ricreativa.
6. Giardini privati: per i giardini privati si prevede la piantumazione di alberi ed arbusti autoctoni misti, compatibili con le condizioni fito - climatiche dei luoghi.

## **Art. 46 ATTIVITÀ DI CAVA.**

L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il proseguimento di esercizio di quelle esistenti è regolato dalle norme della L.R. n.44/1982 e successive modificazioni nell'ambito delle zone agricole.

Non sono consentite aree per l'escavazione nel territorio comunale compreso nei limiti di protezione indicati nelle tavole di P.R.G. per le Z.T.O. E5, per le aree di valore ambientale e del paesaggio agrario e per le aree di valore del paesaggio agrario.

Le cave esistenti eventualmente ricadenti in tali limiti ed attive alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.A. dovranno cessare l'attività di escavazione; potranno comunque svolgere temporaneamente in sito attività concernenti la trasformazione e la lavorazione dei materiali di cava e, successivamente, essere recuperate per uso agricolo.

Le cave attualmente in uso come discariche, dovranno essere recuperate per utilizzazioni agricole o ambientalmente compatibili.

Le altre cave attualmente in corso di riempimento e/o quelle non attive dovranno essere recuperate anch'esse per usi agricoli o ambientalmente compatibili.

Per tutte le zone comunque interessate da attività di cava si rinvia obbligatoriamente alla predisposizione di un apposito Piano di Ricomposizione Ambientale.

## **Art. 47 DISCARICHE.**

1. L'apertura di una discarica sia di iniziativa comunale che privata è sottoposta a concessione deliberata dal Consiglio Comunale, sentito il parere delle autorità competenti.
2. La domanda di concessione deve essere accompagnata da un "Piano di scarico" comprendente almeno gli elaborati e le indicazioni seguenti:
  - planimetria e sezioni in numero sufficiente e in scala adeguata comunque non inferiore a 1:2000 completa di curve di livello, relative allo stato del terreno prima della discarica e di discarica completata, con indicazione del volume di scarico di singoli settori, qualora il riempimento della discarica sia appunto previsto per settori;
  - fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
  - relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo completa del necessario numero di carotaggi e sullo stato delle acque superficiali o incanalate;
  - relazione sui modi e tempi di funzionamento della discarica, comprensiva di eventuali disposizioni particolari per accesso, ripianamento, sicurezza, ecc.;
  - progetto di sistemazione finale del terreno nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, completo della messa in essere di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazione o di quanto altro necessario per garantire la rapida ricostruzione di una situazione geologicamente stabilizzata utilizzando piante erbacee, arbustive ed eventualmente arboree locali;
  - relazione delle spese necessarie per la suddetta sistemazione finale e piano finanziario.
3. Si richiama il rispetto delle prescrizioni di leggi vigenti.

## **Art. 48 DEPOSITI DI MATERIALI.**

1. Per i depositi di materiali vari (prodotti per l'edilizia, rottami ferrosi, carcasse di autoveicoli e simili), valgono le norme previste dal precedente art. 47 punto 1.
2. La domanda di Permesso di costruire deve essere accompagnata da un progetto comprendente almeno gli elaborati e le indicazioni seguenti:
  - planimetria e sezioni dell'area in numero sufficiente ed in scala adeguata comunque non inferiore a 1:2000 complete di curve di livello;
  - fotografia in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
  - progetto di utilizzo del suolo, che preveda il mascheramento del materiale mediante recinzione cieca dell'altezza di ml. 2,00, con la realizzazione all'esterno di una barriera sempreverde di altezza a regime ml. 3,00.

## **Art. 49 MISURE DI SALVAGUARDIA PER RISCHI GRAVI.**

### 1) Superfici golenali non perimetrare

In tali aree caratterizzate a bassa vulnerabilità per assenza di persone residenti, insediamenti produttivi o fabbricati di altra natura, ma dove vi è comunque un grado elevato di pericolosità, è vietata la nuova edificazione. Per nuova edificazione si intendono fabbricati ad uso residenziale, nuovi insediamenti produttivi, attività commerciali ed ogni altra struttura che possa peggiorare il buon funzionamento idraulico del fiume.

## 2) Aree a rischio medio

In dette aree spetta agli Enti competenti (Regioni ed Enti Locali) attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica regolamentare le attività consentite, i limiti ed i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24.02.92 n.225. per le aree a rischio moderato ove sia prevista la realizzazione di strutture ricettive a scopo ricreativo di basso impatto, va posta particolare attenzione alla realizzazione di tali opere allo scopo di ricercare le migliori soluzioni strutturali ed architettoniche per la sicurezza idraulica dell'edificio, e che presentino un limitato sviluppo planimetrico allo scopo di minimizzare l'occupazione delle aree golenali.

In tali aree sono consentiti gli interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, approvate dall'autorità idraulica competente, tali da migliorare significativamente le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica significativa.

Fermo restando che in tali aree è comunque vietata la nuova edificazione, sono consentiti i seguenti interventi unicamente per gli edifici attualmente in uso, a condizione che esse non aumentino il livello di rischio comportando significativi ostacoli al deflusso o riduzione apprezzabile delle capacità di invaso delle aree stesse e non precludendo la possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio.

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art.9 punti 1-2-3 delle N.T.A.;
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio purché senza aumento di superficie o di volume;
- interventi di ristrutturazione edilizia punto 4 art. 9 N.T.A. a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativi ostacoli o riduzione apprezzabile alla capacità di invaso delle aree;
- manufatti che non siano quantificabili quali volumi edilizi purché siano compatibili con le condizioni di rischio che gravano sull'area. A tal fine i progetti dovranno essere correlati da un adeguato studio di compatibilità idraulica;
- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi non delocalizzabili nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attuare o migliorare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile.



## **PARTE IV PROMOZIONE DELLA QUALITÀ E DELLA SOSTENIBILITÀ IN URBANISTICA ED EDILIZIA.**

### **Art. 50 INTRODUZIONE**

Il presente Capitolo e le Norme di indirizzo in esso contenute definiscono i requisiti di qualità e sostenibilità in urbanistica ed edilizia, fissandone gli indirizzi ed i criteri tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici volti ad incrementare la consapevolezza del valore della sostenibilità ambientale, della qualità costruttiva associata ad interventi nuovi e di riqualificazione urbana ed edilizia (sostenibilità outdoor), oltre a rendere realizzabili condizioni di benessere psicofisico e di salubrità degli ambienti interni (sostenibilità indoor) e ad incentivarne lo sviluppo con riferimento al D.Lgs 19/08/2005 n°192.

Tali criteri informano la progettazione urbanistica, la progettazione dell'edilizia sovvenzionata-convenzionata, dell'edilizia pubblica e privata, sia nella nuova costruzione che nella ristrutturazione di edifici esistenti, con qualunque destinazione d'uso, nonché la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione di impianti e dispositivi tecnologici.

Sono oggetto del presente Capitolo tutti gli interventi urbanistici ed edilizi che, a partire dalle condizioni minime qualitative richieste per legge o regolamento, raggiungano ulteriori e più alti livelli prestazionali rispetto allo standard.

Questi livelli sono riferiti a:

- 1) Contenimento dei consumi energetici
- 2) Utilizzo delle risorse rinnovabili
- 3) Miglioramento della qualità ambientale in senso bioecologico

Perciò si dovranno attivare criteri progettuali e costruttivi volti a:

- 1) Valutare e valorizzare le risorse geobiologiche e bioclimatiche del sito (sole, vento, morfologia del terreno, ecc..)
- 2) Valorizzare tipologie edilizie attente a tali criteri
- 3) Operare per una sensibile e qualificata coibentazione termica ed acustica degli edifici
- 4) Utilizzare fonti energetiche rinnovabili (collettori solari, pannelli fotovoltaici, cogenerazione, geotermia, ecc...)
- 5) Recuperare le acque meteoriche ed utilizzarle per usi non potabili
- 6) Utilizzare materiali naturali e tecniche costruttive non inquinanti
- 7) Operare per una tipologia di riscaldamento ad irraggiamento
- 8) Operare per l'attivazione di metodi di ventilazione naturale di protezione dal gas radon
- 9) Operare per attivare metodi di protezione dai campi elettromagnetici artificiali
- 10) Operare per il mantenimento od acquisizione di una buona traspirabilità dell'edificio.

Gli interventi urbanistici ed edilizi realizzati sulla base dei criteri suesposti e delle categorie di intervento (così come esplicitate nei successivi articoli), avranno accesso a un riconoscimento qualitativo sotto forma di "Targa di Qualità" e/o di incentivi di tipo economico sotto forma di riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria ed incrementi di volume edilizio.

## **Art. 51 ACCESSO ALLA TARGA DI QUALITÀ E AGLI INCENTIVI**

Per accedere alla assegnazione della “Targa di Qualità” e per usufruire delle agevolazioni previste, i soggetti proponenti devono:

- 1) sottoscrivere una dichiarazione d’obbligo con la quale si richiede l’assegnazione della Targa e/o l’accesso agli incentivi;
- 2) allegare documentazione tecnica che dimostri il raggiungimento degli obiettivi di qualità ecosistemica evidenziati;
- 3) sottoporsi ad una procedura di accertamenti in corso d’opera ed a lavori eseguiti a cura di un tecnico incaricato dall’amministrazione che ne accerti la conformità.

La “Targa di Qualità” (di grado A, B e C) è un riconoscimento pubblico che l’Amministrazione attribuisce a tutte le categorie di intervento sulla base dei punteggi conseguiti.

Gli incentivi previsti, che riguardano le sole categorie di interventi edilizi, consistono in sconti sugli oneri di urbanizzazione ed in premi in volume edilizio. I due tipi di incentivi in specifici casi possono essere cumulabili.

Le percentuali per la riduzione degli oneri e per l’accesso agli incrementi volumetrici sono assegnate in base al raggiungimento degli obiettivi di qualità ecosistemica e bioecologica attestati da apposita relazione tecnica, in cui siano evidenziate specifiche prestazioni, come individuate nelle schede di cui ai successivi articoli del presente Capitolo e verificati da un tecnico interno o esterno esperto di bioedilizia e risparmio energetico incaricato dall’amministrazione comunale.

## **Art. 52 SOLUZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO E DI ARCHITETTURA BIOCLIMATICA**

1. Ai fini del calcolo della volumetria e della superficie coperta di un edificio destinato ad uso residenziale e terziario (turistico ricettivo, commerciale e direzionale), sono esclusi dai computi urbanistici le seguenti superfici e volumi finalizzati espressamente all’ottenimento del comfort ambientale ed al risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:
  - Verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento (70%). Il volume delle serre non può superare il venti per cento (20%) del volume riscaldato dell’edificio: una eventuale eccedenza a tale percentuale sarà soggetta ai calcoli dei parametri edilizi. Deve essere accuratamente previsto l’adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature esterne ed altre protezioni, aperture, ecc.;
  - Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti climatizzati naturalmente in entrambe le stagioni, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del venticinque per cento (25%) della superficie coperta dell’edificio.

2. Le esclusioni dai computi urbanistici di superfici e volumi di cui al punto 1 del presente articolo sono consentite solo su nuove costruzioni e su ristrutturazioni di fabbricati in cui vi sia un progetto attento all'ottenimento di risparmi energetici e di comfort. Tali esclusioni non sono applicabili a progetti di manutenzione ordinaria.
3. Le finalità e le funzionalità delle strutture edilizie di cui al punto 1 del presente articolo devono essere certificate da specifica relazione firmata da tecnico abilitato contenente il calcolo dell'energia risparmiata con la loro realizzazione, nonché la verifica del benessere termigrometrico durante tutto l'arco dell'anno. Il calcolo tecnico dovrà documentare che i volumi così realizzati assicurano una riduzione dei costi energetici superiore almeno del 20% di quello previsto dalla normativa vigente.
4. Le medesime strutture dovranno in ogni caso garantire il rispetto dei requisiti di illuminazione ed aerazione degli ambienti che vi sia affacciano secondo le norme regolamentari e sanitarie vigenti.

## Art. 53 REQUISITI PER LA PROGETTAZIONE

### 1. Requisiti a carattere energetico

Per gli edifici di nuova costruzione o da ristrutturare, indipendentemente dalla destinazione d'uso, il progettista, sulla base delle scelte precedentemente operate, verifica la sussistenza dei requisiti di seguito indicati:

- a. Il coefficiente di dispersione termica per trasmissione ( $C_d$ ) non deve essere superiore ai dati stabiliti in relazione alla zona climatica E (GG 2404) e al coefficiente di forma S/V espresso in  $W/mc^{\circ}C$ :

S/V	CD
0,2	0,29
0,9	0,68

Per valori intermedi fra 0,2 e 0,9 si procede mediante interpolazione lineare. Per valori di S/V inferiore a 0,2 o S/V maggiore di 0,9 si assumono i valori corrispondenti di S/V uguale rispettivamente a 0,2 e a 0,9.

Il  $C_d$  va così calcolato:

$$C_d = \frac{Q_{max}}{V(t_i - t_e)}$$

Dove:

- $Q_{max}$  potenza termica dispersa per trasmissione attraverso la struttura dell'edificio in corrispondenza al salto termico di progetto (Watt), calcolata secondo la norma UNI 7357/74 e successive integrazioni e modificazioni
- $V$  volume degli ambienti riscaldati al lordo delle strutture che lo delimitano ( $mc$ )
- $t_i$  temperatura dell'aria interna ( $^{\circ}C$ ) convenzionalmente definita
- $t_e$  temperatura dell'aria esterna minima di progetto ( $^{\circ}C$ ) calcolata secondo la norma UNI 7357/74 e successive integrazioni e modificazioni

- b. adozione di termoregolazione ambientale e di valvole termostatiche conformemente alle vigenti disposizioni;
- c. adozione di strumenti per la contabilizzazione del calore di impianti di riscaldamento centralizzati in edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione;
- d. elementi per la schermatura esterna fissi o mobili in grado di intercettare la radiazione solare diretta, altrimenti entrante dalle finestre per la posizione più alta del sole alla data del 21 luglio alla latitudine del Comune di Santa Lucia di Piave;
- e. fattore di luce diurna maggiore del 2% per l'ambiente, munito di finestre, meno illuminato;
- f. il tasso di rinnovo dell'aria è fissato convenzionalmente ai fini del progetto in 0,5 volumi d'aria all'ora (valore medio giornaliero) per l'edilizia residenziale;
- g. il fabbisogno energetico normalizzato (FEN) per il riscaldamento o la climatizzazione dell'edificio, non deve superare i valori fissati dall'articolo 8 del DPR 412/93 e relative norme UNI. Tale calcolo deve essere riportato nella relazione tecnica di cui al comma 1 dell'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10;
- h. determinazione della classe di permeabilità all'aria dei serramenti esterni in base alla norma UNI 7979/79;
- i. non si devono verificare fenomeni di condensa in nessun punto del fabbricato con particolare riguardo ai ponti termici
- j. adozione di sistemi e tecnologie per il recupero ed il riciclo delle acque.

In base al grado di rispondenza ai requisiti soprariportati sono attribuiti i punteggi di cui alla sezione A e C del successivo articolo.

## **2. Requisiti a carattere biologico**

Per gli edifici di nuova costruzione o da ristrutturare, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere adottate attenzioni, materiali, tecnologie e sistemi costruttivi atti non solo al risparmio delle risorse, bensì anche alla salubrità degli ambienti interni.

Si riportano di seguito i requisiti richiesti:

1. attivazione di soluzioni per la riduzione delle potenzialità patogene relative ai fattori di rischio di origine naturale presenti nel sito:
  - alterazione campi elettrico, magnetico ed elettromagnetico naturali;
  - perturbazioni telluriche importanti.
2. attivazione di soluzioni per la riduzione delle potenzialità patogene relative ai fattori di rischio di origine artificiale presenti nel sito:
  - inquinamento elettromagnetico prodotto da elettrodotti, cabine di trasformazione, antenne telefonia e/o altro;
  - inquinamento atmosferico per attività veicolari ed industriali e/o agricole o altro;
  - inquinamento acustico di varia natura.

3. attivazione di tecniche e dispositivi per la captazione ed il controllo della luce naturale negli edifici:  
orientamento edificio;  
controllo geometrie solari con analisi ombre ed ingombri;  
utilizzo tendaggi esterni e/o frangisole.
4. uso di materiali e di tecnologie che non provochino inquinamento chimico-fisico negli ambienti interni:  
riduzione dei livelli di gas radon;  
riduzione di emissioni VOC (Volatile Organic Compounds), polveri, cariche batteriche, muffe;  
schermatura o riduzione di campi elettromagnetici artificiali;  
controllo umidità relativa;  
riscaldamento ad irraggiamento;  
qualità dell'illuminazione artificiale.

In base al grado di rispondenza ai requisiti soprariportati sono attribuiti i punteggi di cui alla sezione B del successivo articolo.

### **3. Requisiti a carattere urbanistico.**

Per gli interventi urbanistici devono essere adottate tecnologie, materiali e sistemi costruttivi atti al risparmio delle risorse energetiche, alla riduzione dell'impatto dei manufatti rispetto all'ambiente naturale e volti alla salubrità degli edifici.

Si riportano di seguito i requisiti richiesti:

1. attivazione di soluzioni per la riduzione delle potenzialità patogene relative ai fattori di rischio di origine naturale presenti nel sito:  
alterazione campi elettrico, magnetico ed elettromagnetico naturali;  
perturbazioni telluriche importanti.
2. attivazione di soluzioni per la riduzione delle potenzialità patogene relative ai fattori di rischio di origine artificiale presenti nel sito:  
inquinamento elettromagnetico prodotto da elettrodotti, cabine di trasformazione, antenne telefonia e/o altro;  
inquinamento atmosferico per attività veicolari ed industriali e/o agricole o altro;  
inquinamento acustico di varia natura.
3. attivazione di tecniche e dispositivi per la captazione ed il controllo della luce naturale negli edifici:  
orientamento edifici;  
controllo geometrie solari con analisi ombre ed ingombri;.
4. attivazione di soluzioni per la riduzione dell'impatto ambientale dei manufatti:  
Uso di rivestimenti stradali permeabili all'acqua;  
Pavimentazioni inerbate delle zone destinate a parcheggio;

Inserire barriere acustiche e visive naturali;

Uso di tubazioni in calcestruzzo, gres, ghisa sferoidale o in polietilene;

Adottare impianti di fitodepurazione delle acque reflue;

Impianti di illuminazione stradale alimentati con pannelli fotovoltaici;

In base al grado di rispondenza ai requisiti soprariportati sono attribuiti i punteggi di cui alla sezione D del successivo articolo.

## Art. 54 CONTENUTI PROGETTUALI E ATTRIBUZIONE PUNTEGGI

1. Il presente Capitolo individua e schematizza i principali contenuti progettuali da analizzare e sviluppare al fine di perseguire i principi di ecosostenibilità e di salubrità = negli interventi di urbanistica ed edilizia.
2. I Progettisti dovranno elaborare una specifica Relazione Tecnica che espliciti ed integri i contenuti degli schemi di seguito riportati evidenziando gli interventi e le tecniche adottate. La Relazione Tecnica dovrà, inoltre, contenere l'analisi del sito oggetto dell'intervento prendendo in esame il clima igrotermico e le precipitazioni, la disponibilità di luce naturale, la presenza di campi elettromagnetici, il clima acustico, le caratteristiche morfologiche dell'area, le perturbazioni telluriche ed ogni altro elemento specifico.
3. Gli schemi individuano anche i punteggi assegnati per ogni possibile intervento. I punteggi espressi nelle sezioni B, C e D sono da intendersi come punteggio massimo attribuibile, per ogni singolo intervento possibile. Quindi, nel caso la tipologia di intervento proposto non interessi l'intero edificio, sarà attribuito un punteggio percentualmente corrispondente alla porzione di intervento realizzata.

<b>A RISPARMIO ENERGETICO ED USO DI RISORSE RINNOVABILI</b>		
POSSIBILI INTERVENTI	RISULTATI OTTENUTI	PUNTEGGI
<b>A1 Interventi sul tessuto urbano</b> Studiare le caratteristiche tipologiche dell'insediamento e la reciproca disposizione degli edifici, valutando gli effetti dell'ombreggiamento degli e sugli edifici vicini e l'irraggiamento solare sul piano verticale ed orizzontale nelle giornate-tipo	Risparmio energetico: dal 10 al 20%	Punti <b>40</b>
	Risparmio energetico: dal 21 al 30%	Punti <b>50</b>
	Risparmio energetico: oltre il 31%	Punti <b>60</b>
<b>Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili</b>		
<b>A2</b> Utilizzo di sistemi solari passivi atti allo sfruttamento degli apporti solari in forma diretta o indiretti e relativa capacità di accumulo termico; pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale; collettori solari, pannelli fotovoltaici e relativi impianti di accumulo energetico e/o di illuminazione. Utilizzo altre tecniche facenti uso di fonti di energia rinnovabile		
<b>Interventi sugli involucri</b>		
<b>A3</b> Studiare l'azione dei venti dominanti sull'involucro edilizio e sui serramenti come fattore di raffreddamento invernale e di raffrescamento estivo (specificare i ricambi orari in mc/h). Utilizzo di sistemi costruttivi con parete ad alto potere isolante ed elevata inerzia termica. Utilizzo di sistemi costruttivi con copertura e pavimentazione ad alto potere isolante		
<b>Interventi sugli impianti per il raffrescamento ambientale</b>		
<b>A4</b> Utilizzo di sistemi di protezione delle superfici trasparenti in relazione allo sfruttamento degli apporti solari diretti nel periodo invernale ed al controllo dell'irraggiamento nel periodo estivo (schematizzare il rapporto tra superfici trasparenti ed opache); pompe di calore.		

<b>Interventi sugli impianti per il riscaldamento ambientale</b>	
<b>A5</b>	Utilizzo di sistemi di protezione delle superfici trasparenti in relazione allo sfruttamento degli apporti solari diretti nel periodo invernale ed al controllo dell'irraggiamento nel periodo estivo (schematizzare il rapporto tra superfici trasparenti ed opache); utilizzo di pannelli solari piani e relativi impianti per l'accumulo di acqua calda per sanitari e riscaldamento; utilizzo di sistema di riscaldamento centralizzato(per edifici multi-unità) completo di strumenti di contabilizzazione e di termoregolazione conformi alle vigenti disposizioni.
<b>Illuminazione naturale</b>	
<b>A6</b>	Ottenimento di adeguati livelli di illuminazione interna naturale (schematizzare l'ombreggiamento)
<b>Altre modalità di applicazione dei principi di ecosostenibilità e biocompatibilità</b>	
<b>A7</b>	Studiare ed evidenziare ulteriori applicazioni di sistemi o componenti utili al contenimento dei consumi e delle dispersioni di energia

<b>B TECNOLOGIE BIOEDILI PER LA SALVAGUARDIA DELLA SALUBRITA' DEGLI AMBIENTI INTERNI</b>			
POSSIBILI INTERVENTI			PUNTEGGI
<b>B1</b>	<b>Soluzioni per la riduzione dei fattori di rischio dati dal sito</b>	- di origine naturale - di origine artificiale	Punti 5 Punti 5
<b>B2</b>	<b>Assenza di telaio in acciaio e c.a.</b>		Punti 10
<b>B3</b>	<b>Assenza di travi e pilastri in acciaio e c.a.</b>		Punti 5
<b>B4</b>	<b>Strutture orizzontali</b>		Punti 5
<b>B5</b>	<b>Tamponamenti verticali</b>		Punti 3
<b>B6</b>	<b>Copertura</b>		Punti 5
<b>B7</b>	<b>Manto di copertura a tetto verde</b>		Punti 2
<b>B8</b>	<b>Rivestimenti</b>		Punti 2
<b>B9</b>	<b>Pavimenti</b>		Punti 2
<b>B10</b>	<b>Intonaci</b>		Punti 2
<b>B11</b>	<b>Pitture</b>		Punti 2
<b>B12</b>	<b>Trattamenti</b>		Punti 2
<b>B13</b>	<b>Coibentazioni</b>		Punti 2
<b>B14</b>	<b>Impermeabilizzazione</b>		Punti 3
<b>B15</b>	<b>Impianto elettrico</b>	- disgiuntore di rete - schermatura cavi zona notte - impianto a stella ed a pettine - schermature scatole - derivazione zona notte	Punti 6
<b>B16</b>	<b>Impianto di riscaldamento</b>	- stufa a legna - a parete o pavimento radiante - a soffitto radiante	Punti 4 Punti 4 Punti 2
<b>B17</b>	<b>Protezione da gas Radon</b>		Punti 6
<b>B18</b>	<b>Altre criteri e tecniche</b>		Punti 6

<b>C CICLO INTEGRATO DELLE ACQUE</b>			
POSSIBILI INTERVENTI			PUNTEGGI
<b>C1</b>	<b>Trattamento delle acque reflue</b>		
	<b>C 1.1</b>	- fitodepurazione	Punti 4
	<b>C 1.2</b>	- subirrigazione	Punti 2
<b>C2</b>	<b>Pavimentazioni esterne drenanti</b>	- minimo il 50% della superficie pavimentata	Punti 3
<b>C3</b>	<b>Interventi sul ciclo dell'acqua</b>	- rubinetti a erogazione controllata	Punti 2
		- cisterne di volume >5 mc per raccolta acqua piovana per usi non potabili	Punti 4
		- cassette WC a doppio pulsante	Punti 2
		- presenza di rete duale	Punti 4

<b>D IMPIEGO DI TECNOLOGIE PER IL RISPARMIO DELLE RISORSE E PER LA SALUBRITA' DEGLI EDIFICI NEGLI INTERVENTI DI URBANISTICA</b>		
POSSIBILI INTERVENTI		PUNTEGGI
<b>D1 Interventi sul tessuto urbano</b>	- Studiare le caratteristiche tipologiche dell'insediamento e la reciproca disposizione degli edifici, valutando gli effetti dell'ombreggiamento degli e sugli edifici vicini e l'irraggiamento solare sul piano verticale ed orizzontale nelle giornate-tipo	Punti 10
	- Progettazione urbanistica con viabilità diversificata e protetta, con aree verdi non frammentate e inserimento di barriere acustiche e visive naturali	Punti 10
	- Valutazione della presenza di Radon attraverso la misurazione	Punti 3
<b>D2 Incremento delle aree verdi oltre i limiti stabiliti dalla normativa vigente</b>	- Incremento dal 7 al 10%	Punti 10
	- Incremento dal 11 al 20%	Punti 15
	- Incremento oltre il 30%	Punti 20
<b>D3 Utilizzo di pavimentazioni drenanti</b>	- Viabilità carrabile	Punti 15
	- Viabilità ciclo-pedonale	Punti 5
	- Spazi a parcheggio	Punti 10
<b>D4 Utilizzo di superfici naturali</b>	- Viabilità ciclo-pedonale in terra -battuta	Punti 5
	- Spazi a parcheggio inerpati	Punti 10
<b>D5 Realizzazione di condotte per sottoservizi in gres, calcestruzzo e polietilene o ghisa sferoidale</b>		Punti 15
<b>D6 Realizzazione di impianti di fitodepurazione</b>		Punti 10
<b>D7 Illuminazione stradale alimentata (anche parzialmente) da pannelli solari fotovoltaici</b>		Punti 5

## **Art. 55 PUNTEGGI E INCENTIVI**

Il presente Capitolo definisce ed individua gli incentivi concessi, applicando un criterio premiante che consente di ottenere la "Targa di Qualità", gli sconti sugli oneri di urbanizzazione secondaria e gli incrementi volumetrici (in termini di Volume edilizio come definito all'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG) per gli interventi di maggiore qualità ecosistemica.

Gli incrementi volumetrici non sono applicati agli edifici a destinazione produttiva o commerciale, agli edifici ricadenti in zona agricola.



**TABELLA PUNTEGGI****NUOVE COSTRUZIONI**

PUNTEGGIO CONSEGUITO	SCONTO URBANIZZAZIONE SECONDARI A	TARGA DI QUALITÀ	INCREMENTI DI VOLUME EDILIZIO
da 50 a 69	20 %	<b>C</b>	
da 70 a 109	35 %	<b>B</b>	Incremento pari al 3 % di <b>Ve</b> fino ad un massimo di 300 mc di <b>Ve</b>
oltre 110	50 %	<b>A</b>	Incremento pari al 5 % di <b>Ve</b> fino ad un massimo di 500 mc di <b>Ve</b>

**INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

PUNTEGGIO CONSEGUITO	SCONTO URBANIZZAZIONE SECONDARI A	TARGA DI QUALITÀ	INCREMENTI DI VOLUME EDILIZIO
da 50 a 69	30 %	<b>C</b>	Incremento pari al 3 % di <b>Ve</b> solo per fabbricati unifamiliari
da 70 a 109	50 %	<b>B</b>	Incremento pari al 5 % di <b>Ve</b> (6 % di <b>Ve</b> solo per fabbricati unifamiliari)
oltre 110	70 %	<b>A</b>	Incremento pari al 5 % di <b>Ve</b> (10 % di <b>Ve</b> solo per fabbricati unifamiliari)

**INTERVENTI IN URBANISTICA**

PUNTEGGIO CONSEGUITO	TARGA DI QUALITÀ	BONUS DI BENVENUTO PER OGNI FABBRICATO REALIZZABILE
da 50 a 69	<b>C</b>	Punti 5
da 70 a 109	<b>B</b>	Punti 10
oltre 110	<b>A</b>	Punti 15

**Art. 56 DIRITTO ALLE AGEVOLAZIONI E CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE**

1. Per accedere alle agevolazioni previste è necessario sottoscrivere una dichiarazione d'obbligo ed acquisire il certificato di conformità a lavori eseguiti, rilasciato dal tecnico incaricato dall'amministrazione, per controlli in corso d'opera.
2. A garanzia dell'ottemperanza di quanto previsto dagli incentivi e dalle agevolazioni per la bioarchitettura, sarà chiesta una fideiussione bancaria o assicurativa pari all'importo degli incentivi previsti. La fideiussione dovrà garantire sia l'importo dello sconto ottenuto sugli oneri di urbanizzazione secondaria, sia l'importo corrispondente al valore tabellare dell'incremento di volume edilizio ottenuto. Nel caso di incrementi di volume edilizio la non ottemperanza di quanto previsto comporterà la revoca dell'atto autorizzativo e la conseguente applicazione della vigente normativa in materia di illeciti edilizi.
3. Il Professionista incaricato del progetto dovrà illustrare con appositi elaborati grafici, tabelle dimostrative e particolari costruttivi la rispondenza del progetto ai requisiti per cui si intende avvalersi degli incentivi, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle norme tecniche di attuazione.

4. Il Direttore dei Lavori dovrà asseverare specificatamente la rispondenza delle opere eseguite al progetto che ha ottenuto gli incentivi.
5. La fine dei lavori dovrà essere corredata da elaborati grafici che attestino la conformità delle opere alle linee guida ed al progetto di cui al punto 3 del presente articolo, da certificazioni e/o schede tecniche dei materiali impiegati, nonché, se richiesto in sede di accertamento, da documentazione fiscale (fatture, bolle di accompagnamento, ecc.) e fotografica relativa ai lavori eseguiti.
6. Qualora, a seguito di ispezioni e/o verifiche in cantiere ed analisi della documentazione inoltrata, venissero meno i requisiti per l'ottenimento delle agevolazioni economiche e degli incrementi di volume edilizio, il concessionario sarà tenuto al pagamento di tutti gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti secondo normativa vigente compresi degli interessi legali calcolati dalla data di ottenimento del permesso di costruire.
7. Le opere eseguite in difformità da quanto dichiarato saranno soggette alla applicazione della vigente normativa in materia di illeciti edilizi.

#### **Art. 57 AUSILI TECNICI PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE**

L'amministrazione comunale al fine di agevolare e uniformare la presentazione delle istanze provvederà alla dotazione di una modulistica specifica. Tali strumenti saranno utilizzati anche per la verifica e il controllo della rispondenza, delle opere realizzate, al progetto presentato.

#### **Art. 58 NORME DI RINVIO E TRANSITORIE**

1. Per quanto non previsto e non specificato nel presente Capitolo si rinvia al D.Lgs 19/08/2005 n. 192 smi
2. Il presente articolato potrà essere suscettibile di cambiamento a seguito dell'emanazione di nuove norme attuative o vigenti in materia.

## **PARTE V DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI.**

### **Art. 59 DEROGHE.**

Il Responsabile del Servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale, è autorizzato a derogare dalle prescrizioni del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'Articolo 80 della Legge regionale 27 giugno 1985, n.61 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare:

1. Il Comune può rilasciare Permesso di costruire o D.I.A. in deroga alle presenti norme quando esse riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e purché non comportino una modifica delle destinazioni di zona;
2. Il rilascio di tali Permessi a Costruire o D.I.A. deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale;
3. Cabine elettriche, telefoniche e simili:  
possono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme dettate dal Codice Civile; i fabbricati di H. superiore a ml. 3,00 e volume maggiore di mc. 30,00 devono rispettare un distacco di almeno ml. 10,00 dalle pareti finestrate degli edifici delle aree limitrofe e ml. 5,00 dal confine di proprietà; il Comune, sentita la Commissione edilizia può autorizzare motivate deroghe qualora risulti prevalente l'esigenza di rispettare particolari allineamenti, punti visuali, regolarità dei lotti, facilità di accesso. I fabbricati che dovessero essere costruiti sui terreni adiacenti all'area ove sorge l'impianto debbono rispettare le distanze dai confini fissate dal P.R.G., ad esclusione di quelli ricadenti nel lotto dal quale è stata scorporata l'area dell'impianto.
  - 3.1 Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici quando, a giudizio del Comune, sentita la Commissione Edilizia, l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo.
  - 3.2 La distanza minima dal ciglio di strade comunali, provinciali, statali, all'esterno del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., è di ml. 3,0, riducibile a ml. 1,50 dal ciglio di strade vicinali e di altri spazi pubblici; distanze inferiori possono essere consentite quando le cabine e simili non oltrepassano l'allineamento di fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze e di recinzioni prospicienti le strade e gli spazi pubblici. I volumi edilizi realizzati ai sensi del presente articolo non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa è stata scorporata.

### **Art. 60 MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE.**

I rinvii a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del P.R.G., modificando quelle richiamate.

## **Art. 61 ABROGAZIONE DELLE VIGENTI NORME E REGOLAMENTI.**

La presente variante generale al P.R.G. a decorrere dalla data della sua entrata in vigore, quindici giorni dopo la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto della Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto che lo approva, sostituirà integralmente la strumentazione urbanistica generale vigente, abrogando automaticamente le norme ad essa coordinate.

## **Art. 62 MISURE DI SALVAGUARDIA.**

Al presente Regolamento si applicano le norme di salvaguardia previste dall'articolo 29 della Legge regionale n° 11 del 23/04/2004 con le seguenti precisazioni:

1. Sono fatte salve dalle misure di salvaguardia le istanze di Permesso di costruire o D.I.A. presentate prima dell'adozione delle presenti norme.

2. Sono fatti salvi dalle misure di salvaguardia inoltre gli strumenti urbanistici attuativi già presentati o approvati, seppur non convenzionati, per i quali la Normativa di riferimento è quella in vigore al momento della presentazione che resta valida fino al completo esaurimento edificatorio del Piano Attuativo salvo eventuali varianti di adeguamento.

Tutte le autorizzazioni edilizie (permessi o D.I.A.) ricadenti nell'ambito di P.U.A. depositati vengono pertanto rilasciate sulla base della normativa vigente all'atto della presentazione degli stessi P.U.A. .

3. Le opere relative a Concessioni Edilizie, Autorizzazioni edilizie, Permessi a Costruire o D.I.A. rilasciate prima dell'adozione delle presenti norme ovvero ai sensi del precedente punto 1 ed in contrasto con le stesse, devono essere completate entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, la Concessione edilizia o l'autorizzazione edilizia o i Permessi a Costruire o D.I.A. rilasciati si intendono decadute per la parte non realizzata.