

# COMUNE DI PONTE DI PIAVE

Variante Generale al Piano Regolatore  
ai sensi dell'art. 49 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61  
approvata dalla Giunta regionale del Veneto  
con deliberazione n° 989 del 2 aprile 2001

## Norme Tecniche di Attuazione

*TESTO NON UFFICIALE PRIVO DI VALORE LEGALE*

Testo coordinato con le modifiche d'ufficio  
introdotte ai sensi dell'art. 45 della LR 61/85  
dai provvedimenti regionali di approvazione:  
D.G.R. 24 aprile 2007, n. 1171 (variante parziale n° 6)  
D.G.R. 08 maggio 2007, n. 1293 (variante parziale n° 4)  
D.G.R. 22 maggio 2007, n. 1493 (variante parziale n° 7)

e con le modifiche introdotte con variante parziale  
ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. "1" della LR 61/85  
approvata con deliberazione di  
C.C. 08/04/2005, n. 12 (variante parziale n° 3)

TITOLO I°	DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1	Elementi costitutivi della V.P.R.G.	3
Art. 2	Valore prescrittivo degli elementi costitutivi	5
Art. 3	Contenuti e campo di applicazione della V.P.R.G.	6
TITOLO II°	DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI	7
Art. 4	Definizioni urbanistiche	7
Art. 5	Destinazioni d'uso	12
Art. 6	Limiti di distanza per gli interventi a completamento del limite di inviluppo	14
TITOLO III°	ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.	15
Art. 7	Modalità di attuazione	15
Art. 8	Strumenti di Attuazione	15
Art. 9	Contenuti e procedure degli S.U.A.	15
Art. 10	Comparto	16
Art. 11	Intervento diretto	17
Art. 12	Progetti norma	17
TITOLO IV°	DISCIPLINA DEL TERRITORIO	19
CAPO I°	Il sistema ambientale	19
Sezione I <sup>a</sup>	Le zone agricole	19
Art. 13	Edificabilità nelle sottozone agricole E1	19
Art. 14	Edificabilità nelle sottozone agricole E2	19
Art. 15	Edificabilità nelle sottozone agricole E3	20
Art. 16	Edificabilità nelle sottozone agricole E4	20
Art. 17	Abitazione rurale	21
Art. 18	Annessi rustici e fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi,	23
Art. 19	Edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo	25
Art. 20	Vincolo di non edificabilità e di destinazione d'uso	26
Sezione II <sup>a</sup>	Zone di Tutela	27
Art. 21	Tutela del paesaggio	27
Art. 22	Verde privato vincolato	30
Art. 23	Aree boscate	31
Art. 24	Zone di preparco	31
Sezione III <sup>a</sup>	I beni culturali	33
Art. 25	Edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39	33
Art. 26	Edifici di valore storico-testimoniale	33
Art. 27	Quinto grado di protezione	35
Art. 28	Quarto grado di protezione	35
Art. 29	Terzo grado di protezione	36
Art. 30	Secondo grado di protezione	37
Art. 31	Primo grado di protezione	37
Sezione IV <sup>a</sup>	Vincoli e Fasce di Rispetto	38
Art. 32	Aree vincolate ai sensi della L. 431/85	38
Art. 33	Fasce di rispetto	38
Art. 34	Ambiti soggetti ad indagine geologica preventiva	40
Art. 35	Ambiti soggetti ad indagine archeologica preventiva	40
CAPO II°	Il sistema insediativo	42
Sezione I <sup>a</sup>	Zonizzazione	42
Art. 36	Zone "A"	42
Art. 37	Zone "B"	43
Art. 38	Sottozone "C1"	44
Art. 39	Sottozone "C2"	46
Sezione II <sup>a</sup>	Servizi ed impianti di interesse comune	48
Art. 40	Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive	48
Art. 41	Parcheggi e servizi pubblici	52

CAPO III°	Il sistema produttivo	54
Art. 42	Zone "D1"	54
Art. 43	Zone "D2"	55
Art. 44	Zone "D3"	55
Art. 45	Zone "D4"	56
Art. 46	Insedimenti produttivi in sede impropria	57
CAPO IV°	Il sistema relazionale	59
Art. 47	Prescrizioni generali e comuni	59
Art. 48	Piste ciclabili	60
Art. 49	Impianti per la distribuzione di carburante	60
Art. 50	Norme transitorie e finali	64
Allegato 3:	sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico	66
Unità morfologiche e Strutture verdi ammesse		72
Unità Morfologica 1.	INTERPODERALE	72
Filare arboreo di prima grandezza		72
Filare arboreo di seconda grandezza		72
Piccolo frangivento		72
Frangivento arbustivi		72
Grande frangivento		73
Unità Morfologica 2.	CORSI D'ACQUA	73
Vegetazione ripariale arbustiva		73
Vegetazione ripariale Aboreo-arbustiva		74
Bosco Ripariale		74
Unità Morfologica 3.	EMERGENZE ISOLATE	74
Alberi Isolati		74
Macchia isolata		74
Unità Morfologica 4.	VIABILITÀ	74
Viale alberato		74
Strada alberata		75
Siepe mista		75
Siepe arbustiva		75



f) Elaborati grafici di progetto:

V.P.R.G. intero territorio comunale: n° 2 tavole in scala 1:5000:

- tav. 13.1.1 V.P.R.G. Intero territorio comunale - nord (su base catastale);
- tav. 13.1.2 V.P.R.G. Intero territorio comunale - sud (su base catastale);

V.P.R.G. intero territorio Comunale: n° 10 tavole in scala 1:5000:

- tav. 13.1.a V.P.R.G. Ponte delle Gherle (su base C.T.R.);
- tav. 13.1.b V.P.R.G. Saletto di Breda di Piave (su base C.T.R.);
- tav. 13.1.c V.P.R.G. Negrisia (su base C.T.R.);
- tav. 13.1.d V.P.R.G. Levada di Oderzo (su base C.T.R.);
- tav. 13.1.e V.P.R.G. Busco (su base C.T.R.);
- tav. 13.1.f V.P.R.G. Campodipietra (su base C.T.R.);
- tav. 13.1.g V.P.R.G. Ponte di Piave (su base C.T.R.);
- tav. 13.1.h V.P.R.G. Bocca Callalta (su base C.T.R.);
- tav. 13.1.i V.P.R.G. San Bartolomeo (su base C.T.R.);
- tav. 13.1.l V.P.R.G. Rustignè (su base C.T.R.);

V.P.R.G. intero territorio Comunale: n° 1 tavola in scala 1:5000:

- tav. 13.2 V.P.R.G. - Individuazione delle zone di degrado;

V.P.R.G. zone significative: n° 4 tavole in scala 1:2000:

- tav. 13.3.1 V.P.R.G. Ponte di Piave - centro
- tav. 13.3.2 V.P.R.G. Negrisia
- tav. 13.3.3 V.P.R.G. Levada
- tav. 13.3.4 V.P.R.G. Busco – San Nicolò

V.P.R.G. zone significative: n° 1 tavola in scala 1:1000:

tav.13.4 Disciplina particolareggiata del Centro Storico;

g) Elaborati grafici illustrativi.

- tav. 13.5 Quadro d'unione dei progetti norma e delle schede urbanistiche;

h) Verifica del dimensionamento.

i) Regolamento Edilizio

## Art. 2 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. Hanno valore prescrittivo le tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 n° 13.1.1 (*Intero territorio comunale – nord*), 13.1.2 (*Intero territorio comunale – sud*), n° 13.2 (*Individuazione delle zone di degrado*), in scala 1:5.000, nonché le tavole di progetto n° 13.3.1 (*Ponte di Piave – centro*), n° 13.3.2 (*Negrisia*), n° 13.3.3 (*Levada*), n° 13.3.4 (*Busco – San Nicolò*) in scala 1:2000 e tav.13.4 (*Disciplina particolareggiata del Centro Storico*).

2. Nell'allegato 1 alle N.T.A., di cui alla lettera e) del precedente art. 1 (Schede urbanistiche), i disegni contenuti negli *schemi illustrativi* hanno solo valore illustrativo, servono solo a suggerire possibili soluzioni compositive, non a prescriverle: sono vincolanti invece gli *schemi normativi* nonché i *parametri prescrittivi* contenuti nelle carature urbanistiche di cui alla tab. 1 (repertorio delle schede urbanistiche: Superficie a verde o piazza pubblica o ad uso pubblico, Superficie a parcheggio pubblico o ad uso pubblico, Superficie netta di pavimento aggiuntiva, Superficie netta di pavimento totale massima).

3. Nell'allegato 2 alle N.T.A. (Progetti norma), di cui alla lettera e) del precedente art. 1, i disegni contenuti negli *schemi illustrativi* hanno solo valore illustrativo, servono solo a suggerire possibili soluzioni compositive, non a prescriverle: sono vincolanti invece i *parametri prescrittivi* contenuti nelle carature urbanistiche di cui alle tabelle 2 e 3 (repertorio dei progetti norma residenziali e produttivi: Superficie totale a verde pubblico, Superficie a parcheggio totale, Superficie totale destinata a piazza pubblica, Superficie netta di pavimento massima, Superficie netta di pavimento destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica). La definizione esecutiva degli interventi può modificare in maniera limitata e circoscritta i parametri quantitativi relativi alla superficie territoriale ovvero a quella viaria: non può in ogni caso essere incrementata la Superficie netta di pavimento massima, né può essere ridotta la superficie destinata a parcheggio, a verde pubblico o a piazza pubblica nonché ad Edilizia Residenziale Pubblica.

Il Progetto Norma 18, oltre a schemi illustrativi e parametri prescrittivi, include inoltre uno *schema normativo* e specifiche *norme tecniche di attuazione*: essi sono prescrittivi e vincolanti per la redazione dello Strumento Urbanistico Attuativo e hanno altresì prevalenza rispetto alle N.T.A. di P.R.G.<sup>1</sup>

Il Progetto Norma 19, oltre a schemi illustrativi e parametri prescrittivi, include inoltre uno *schema normativo* e specifiche *norme tecniche di attuazione*: essi sono prescrittivi e vincolanti per la redazione dello

---

<sup>1</sup> Capoverso così modificato con variante n° 6, approvata con D.G.R. 24 aprile 2007, n. 1171.

Strumento Urbanistico Attuativo e hanno altresì prevalenza rispetto alle N.T.A. di P.R.G.<sup>2</sup>

4. Ha inoltre valore prescrittivo l'allegato 3 alle N.T.A., di cui alla lettera e) del precedente art. 1. (Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico).

*Art. 3                      Contenuti e campo di applicazione della V.P.R.G.*

1. Il presente strumento urbanistico costituisce la Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Ponte di Piave ai sensi dell'art. 49 della L.R. 27 giugno 1985, n° 61.

2. Il campo di applicazione del P.R.G. è costituito dal territorio del comune di Ponte di Piave, così come precisamente individuato nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1.

3. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia ed ogni intervento che trasformi o modifichi l'assetto del territorio e dell'ambiente compreso nel campo di applicazione del presente P.R.G..

4. Le presenti norme, comprensive degli allegati di cui alla lettera f) del precedente art. 1, prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma del regolamento edilizio, del regolamento d'igiene, di altri regolamenti comunali.

---

<sup>2</sup> Capoverso così modificato con variante n° 6, approvata con D.G.R. 24 aprile 2007, n. 1171.

## TITOLO II° DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI

### Art. 4 Definizioni urbanistiche

1. Si riportano di seguito le principali definizioni urbanistiche, utili ai fini della gestione del P.R.G.:

- a) *Superficie territoriale (S.T.):* è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione della V.P.R.G ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria; la S.T. è misurata al netto delle aree destinate alla grande viabilità dalla V.P.R.G. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.
- b) *Superficie fondiaria (S.F.):* è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.), pubbliche o su cui gravi una servitù di uso pubblico.
- c) *Superficie coperta (S.C.):* è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, con esclusione degli elementi edilizi in aggetto senza sovrastanti corpi chiusi fino ad uno sbalzo di ml. 1,50 (tettoia, terrazza, balcone, sporti di gronda): oltre sono interamente computati; non concorrono alla formazione della superficie coperta:
  - i bersò, pompeiane, pergolati e gazebi con superficie massima lorda di pianta mq. 20, altezza massima mt. 2.50, privi di qualsiasi elemento di copertura;
  - le bussole d'ingresso ricavate in aggetto rispetto alla sagoma degli edifici fino ad un massimo di mq. 3,00;
  - le scale aperte, le vasche antincendio, le piscine esterne;
  - le legnaie e le cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a ml. 2,20 e per un massimo di mq 6,00: oltre sono interamente computate.
- d) *Superficie netta di pavimento (S.n.p.):* per superficie netta di pavimento (S.n.p.) si intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre; la superficie netta di pavimento non comprende:
  - la superficie strettamente destinata a corsie d'accesso e di distribuzione ad autorimesse o posti macchina coperti nelle



tipologie condominiali, nonché la superficie destinata a posto macchina o garage fino ad un massimo di mq 18 per alloggio.

- La superficie dei seguenti elementi edilizi in aggetto, fino ad una profondità massima di ml. 2.50: tettoia, terrazza, balcone, logge con due o tre lati chiusi: oltre sono interamente computati.
  - i bersò, pompeiane, pergolati e gazebi con superficie massima lorda di pianta mq. 20, altezza massima mt. 2.50, privi di qualsiasi elemento di copertura;
  - I portici pubblici, quelli condominiali fino al 15% della S.n.p. complessiva dell'intero edificio, nonché quelli ad uso dei singoli alloggi la cui superficie complessiva sia inferiore al 15% della S.n.p. dell'alloggio di pertinenza: oltre sono interamente computati<sup>3</sup>.
  - I sottotetti non praticabili, né agibili e le superfici tecniche.
  - Gli ingressi condominiali fino a 6,00 mq (oltre si computa la differenza), le scale condominiali compresi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a 6,00 mq ciascuno (oltre si computa la differenza), gli ascensori<sup>4</sup>.
  - Nelle tipologie con più piani di calpestio la superficie destinata alla scala interna del singolo alloggio, compreso il relativo sottoscala fino ad un'altezza massima di ml. 1,90, se praticabile, nonché i pianerottoli di collegamento delle diverse rampe, esclusi i pianerottoli di sbarco sul piano<sup>5</sup>.
  - Le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale, anche se praticabili.
  - Le vasche antincendio.
  - Le legnaie e le cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a ml. 2,20 e per un massimo di mq 6,00: oltre sono interamente computate.
  - Le superfici interrato o seminterrate emergenti dal terreno non oltre ml. 0,50, con altezza utile interna inferiore a ml. 2,40
- e) *Altezza dei fabbricati (H)*: è la differenza tra la quota della superficie di calpestio del piano terra dell'edificio in progetto e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile. La quota di calpestio può essere fissata da uno Strumento Urbanistico Attuativo (riferita alla quota stradale) o dalla concessione edilizia; nel caso di terreno in pendenza, fatta salva l'eventuale quota fissata in sede di rilascio di concessione edilizia, la quota di calpestio è costituita dal valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica. Nel caso di piani interrati, seminterrati o di vespai aerati, sottostanti il corpo di fabbrica,

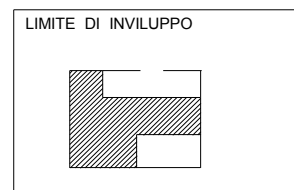
<sup>3</sup> Capoverso modificato con variante n° 4, D.G.R. 08 maggio 2007, n. 1293.

<sup>4</sup> Capoverso modificato con variante n° 4, D.G.R. 08 maggio 2007, n. 1293.

<sup>5</sup> Capoverso modificato con variante n° 4, D.G.R. 08 maggio 2007, n. 1293.

la quota della superficie di calpestio del piano terra, non può essere considerata maggiore di ml. 0,50 rispetto alla quota di intersezione dell'edificio con terreno allo stato precedente l'intervento di progetto ovvero rispetto alla quota stradale fissata dal uno Strumento Urbanistico Attuativo.

- f) *Volume netto delle costruzioni (V)*: per volume delle costruzioni si intende lo spazio determinato dalla S.n.p. moltiplicata per l'altezza di ogni vano del fabbricato, misurata come differenza tra la quota della superficie di calpestio del piano stesso e la quota media dell'intradosso del solaio soprastante, senza considerare eventuali travature a vista. *Volume urbanistico delle costruzioni (Vu)*: per volume urbanistico delle costruzioni si intende lo spazio determinato dalla S.n.p. moltiplicato per il coefficiente di 3,65.
- g) *Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.)*: è la superficie netta di pavimento massima o minima costruibile per mq. o ha. di superficie territoriale (S.t.) interessata dall'intervento.
- h) *Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.)*: è la superficie netta di pavimento massima o minima costruibile per mq. o ha. di superficie fondiaria (s.f.) interessata dall'intervento.
- i) *Rapporto di copertura (R.C.)*: è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie coperta (s.c.) e la superficie fondiaria (s.f.).
- j) *Limite di inviluppo*: per limite di inviluppo si intende quella figura geometrica semplice e/o quadrangolare in cui è inscritta la proiezione orizzontale degli edifici.
- k) *Distanza dai confini (D.C.)*: per distanza dal confine si intende la distanza minima che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio ed il confine misurato ortogonalmente rispetto al confine stesso.
- l) *Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (D.F.)*: per distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si intende la distanza minima che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale delle pareti finestrate e le pareti degli edifici che si fronteggiano.
- m) *Raggio minimo (R.M.)*: è la distanza tra i fabbricati intesa come raggio minimo che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale degli edifici contermini.
- n) *Distanza dalle strade (D.S.)*: è la distanza minima, che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio e la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili); a tale distanza minima fuori del perimetro dei centri abitati va aggiunta la lunghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.



- o) *Aree a parcheggio*: si intende l'area di sosta, compreso lo spazio di manovra, escluse le sedi viarie di accesso, ma comprese quelle di distribuzione; ai fini dei rapporti di cui al successivo art. 41 in ogni caso lo spazio di manovra ovvero le sedi viarie di distribuzione non potranno essere superiori all'area di sosta, convenzionalmente pari a mq 12,50.
2. Per le definizioni stradali si fa riferimento all'art. 3 del Nuovo Codice della strada.
3. Per le definizioni proprie delle zone agricole si fa riferimento all'art. 2 della L.R. 24/85
4. Si definiscono di seguito le tipologie di intervento sugli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457:
- a) *Manutenzione ordinaria*: costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:
- pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.);
  - sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni, ecc.;
  - costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura;
  - interventi descritti nella circolare Ministero LL.PP. n. 1918 del 16 novembre 1977 per edifici produttivi o per aziende agricole.
- Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti, e non devono comunque comportare alterazioni edilizie e/o urbanistiche.
- b) *Manutenzione straordinaria*: costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Deve sempre trattarsi, anche quando si procede alla sostituzione di parti strumentali degli edifici, ad una operazione sempre finalizzata allo scopo di conservare l'esistente con interventi del tutto singoli e non coordinati in un insieme di opere, nel qual caso si configurerebbe un intervento di risanamento conservativo o di

ristrutturazione edilizia. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, rifacimento di solai di calpestio, di scale e di coperture;
  - sostituzione di intonaci, rivestimenti, tinte, infissi esterni, recinzioni, marciapiedi, sistemazioni e arredi esterni anche con caratteristiche e materiali diversi dai preesistenti, aperture di nicchie su pareti esterne per ricavare vetrine di esposizioni merci;
  - realizzazione di nuove canne fumarie e comignoli su pareti esterne ecc.
- c) *Restauro*: costituiscono interventi di restauro quelli disciplinati nel secondo comma del successivo art. 27.
- d) *Risanamento conservativo*: costituiscono interventi di risanamento conservativo quelli disciplinati nel secondo comma del successivo art. 28.
- e) *Ripristino tipologico*: costituiscono interventi di ripristino tipologico quelli disciplinati nel secondo comma del successivo art. 29.
- f) *Ristrutturazione edilizia*: gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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, nonché gli interventi disciplinati al secondo comma del successivo art. 30. Eccettuato il caso degli edifici vincolati, ovvero di quelli di carattere storico testimoniale, soggetti a grado di protezione, la concessione per ristrutturazione può prevedere anche la demolizione con successiva ricostruzione.
- g) *Ampliamento*: consiste in un aumento del volume del fabbricato esistente, il cui limite è determinato dalle norme tecniche, ed è equiparato alla nuova edificazione. Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto radicato al suolo non classificabile come un'opera precaria. In particolare per «Ampliamento degli edifici esistenti nelle zone residenziali C1, C2 ed E4»: si intende l'ampliamento, realizzabile anche in più fasi, di ciascun edifici (inteso come unità edilizia, e non come singola unità abitativa), esistente alla data di adozione della V.P.R.G. L'ampliamento fino a 220 mq non può essere concesso alle "dipendenze" staccate degli edifici principali (garage, parcheggi coperti o comunque pertinenze non autonomamente utilizzabili), la cui superficie netta di pavimento va sommata a quella dell'edificio principale. L'ampliamento del

20%, non è ripetibile. La costruzione di nuova Superficie netta di pavimento all'interno di edifici esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G., compresa la realizzazione di soppalchi o di interpiani, non si configura come ampliamento degli stessi. La possibilità di ampliamento di cui all'art. 4 della L.R. 24/85, realizzabile anche in più fasi, è riferita a ciascun edificio (inteso come organismo edilizio, e non come singola unità abitativa), con un massimo di tre alloggi, compreso l'esistente<sup>6</sup>.

- h) *Nuova costruzione*: si definisce «nuova costruzione» l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.
- i) *Demolizione*: la demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente. La demolizione dell'immobile rientra nell'ambito della ristrutturazione se è finalizzata alla immediata ricostruzione del fabbricato nello stesso sedime. La ricostruzione in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione. Ove il nuovo intervento sia inserito in zone soggette a strumentazione attuativa dovranno essere acquisiti distinti elaborati tecnici descrittivi delle tipologie costruttive ammesse, comprese le recinzioni, e dei materiali utilizzabili.
- j) *Ristrutturazione urbanistica*: costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## Art. 5

### *Destinazioni d'uso*

1. Il presente P.R.G. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni della presente variante.

2. Si definisce modifica della destinazione d'uso il passaggio da una all'altra delle classi o delle categorie di destinazioni d'uso.

3. Per le nuove costruzioni realizzate nelle zone agricole, ai sensi del quarto comma dell'art. 12 della L.R. 24/85, non sono ammesse variazioni neppure parziali della destinazione d'uso; per le costruzioni esistenti sono consentite invece le variazioni di destinazione d'uso compatibili con la zona agricola stessa.

4. Il riferimento alle destinazioni principali sottintende la possibilità di prevedere tutte le loro articolazioni.

---

<sup>6</sup> Capoverso aggiunto con variante parziale n° 3, approvata con D.C.C. 08/04/2005 n° 12.

5. Annessi e garages di pertinenza (ai sensi dell'art. 2 della Legge 122/89), nonché i magazzini, quando non specificatamente considerati, sono da ritenersi compresi nelle destinazioni d'uso principali di cui al punto 8.

6. Qualunque tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovrà proporre una destinazione d'uso ammissibile per la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'edificio.

7. Qualora nell'attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che segue, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati:

8. Si individuano di seguito le principali classi di destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si farà riferimento nel Titolo IV "Disciplina del territorio".

- *Residenze*: permanenti e temporanee, urbane e rurali, individuali e collettive
- *Annessi rustici*.
- *Complessi commerciali*: centri commerciali, mercati, mercati coperti, ipermercati, grandi magazzini, centergross, medie strutture di vendita superiori a mq 1000, grandi strutture di vendita come definite dalla LR 9 agosto 1999, n. 37..
- *Terziario diffuso*: Con il termine "terziario diffuso" ci si riferisce alle seguenti categorie di destinazioni d'uso:
  - a) *pubblici esercizi* (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, alberghi, pensioni, motel) e *commercio al dettaglio* (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita inferiori a mq 1000, come definite dalla LR 9 agosto 1999, n. 37),
  - b) *uffici* (pubblici e privati, studi professionali e commerciali, agenzie varie) e *sedi di associazioni* (sindacali, politiche, di categorie, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali),
  - c) *artigianato di servizio* (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, elettrauto, gommisti ed affini, laboratori odontotecnici, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa.),
  - d) *autorimesse* (pubbliche e private),
  - e) *attrezzature per lo spettacolo* (cinema, teatro, sale per manifestazioni, sale da ballo, centri e sale polivalenti, piazze per rappresentazioni, luna park).
- *Complessi direzionali*: centri di attività terziarie private e pubbliche.
- *Artigianato di produzione e industrie*: compresi laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici.
- *Servizi ed attività di interesse comune*: per l'istruzione, istituzioni religiose, culturali, associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, servizi tecnologici.

*Art. 6 Limiti di distanza per gli interventi a completamento del limite di inviluppo all'interno delle zone di degrado*

1. Nei casi di ampliamento e/o sopraelevazione a completamento del limite di inviluppo degli edifici esistenti all'interno delle zone A, nonché all'interno delle zone B e C1 classificate come "zone di degrado" nella tav. 13.2, è fissata una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di ml. 6.00.

2. In ogni caso la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore all'altezza dell'edificio in corso di ampliamento e/o sopraelevazione.

3. Nei casi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici con prospicienza di pareti inferiore a ml. 6,00 è ammesso l'accorpamento degli edifici.

4. Nei casi di ampliamento e/o sopraelevazione con fuoriuscita o sopravanzamento rispetto al limite di inviluppo degli edifici esistenti dovranno essere rispettate le distanze minime prescritte per la zona.

## TITOLO III° ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.

### *Art. 7            Modalità di attuazione*

1. La presente variante si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi e interventi diretti.

2. Il comparto di cui all'art. 18 della L.R. 61/85 è lo strumento per la realizzazione coordinata degli interventi previsti dalla presente variante al P.R.G. e dagli strumenti urbanistici attuativi.

### *Art. 8            Strumenti di Attuazione*

1. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale (SUA) ai sensi dell'art. 11 della L.R. 27 giugno 1985 n° 61:

1. I piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- il Piano Particolareggiato (P.P.);
- il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- il Piano per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.);
- Il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.Pu.);

2. I piani di iniziativa privata comprendenti:

- il Piano di Lottizzazione (P. di L.);
- il Piano di Recupero di Iniziativa Privata (P.R.I.Pr.).

3. Gli strumenti di attuazione diretta sono:

- concessioni edilizie L. n° 10/77, L.R. n° 61/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- autorizzazioni edilizie L. n° 10/77, L.R. n° 61/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- denuncia inizio attività L. n° 662/96.

4. Lo strumento urbanistico attuativo si applica obbligatoriamente nelle zone del territorio espressamente indicate dalla presente Variante al P.R.G..

### *Art. 9            Contenuti e procedure degli S.U.A.*

1. Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare i caratteri, i contenuti e le procedure di approvazione stabilite dalle relative leggi.

2. La convenzione "tipo" per gli strumenti attuativi di iniziativa privata di cui all'art. 63 della L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni, oltre a quanto prescritto dalla legge regionale stessa, dovrà contenere la determinazione dei termini temporali per la realizzazione delle opere in esso previste, non superiori a 10 anni; prima della scadenza dei termini temporali il Consiglio Comunale può prorogare la validità e l'efficacia degli S.U.A di iniziativa privata per un periodo non superiore a 5 anni.

3. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 i perimetri degli S.U.A. vigenti; entro il periodo di validità



di tali piani urbanistici attuativi, ai sensi degli artt. 58, 59 e 60 della L.R. 61/85 le destinazioni d'uso e i tipi di intervento previsti sono quelli disciplinati dalle norme di attuazione dei singoli piani attuativi e dalle convenzioni allegate.

4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento previsti sono quelli previsti dalla disciplina urbanistica di cui alla presente Variante Generale, fatto salvo il volume totale previsto all'interno di ciascun S.U.A. che potrà essere realizzato, nelle parti residue, secondo le disposizioni di cui al comma successivo.

5. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste secondo le modalità previste nella convenzione allegata lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto (concessione ed autorizzazione), altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo.

## *Art. 10*

### *Comparto*

1. Quando sia opportuna una previsione coordinata degli interventi edilizi o di settore è consentita la formazione di Progetti di comparto (P.C.) come strumento di coordinamento dell'intervento diretto, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 61/85.

2. Il Progetto di Comparto, compresa la delimitazione dell'area di intervento, non può essere in variante al P.R.G..

3. La presente variante al P.R.G. individua nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) dell'art. 1 i perimetri delle Unità Minime di Intervento, i cui contenuti normativi sono stabiliti dalle Schede urbanistiche contenute nell'allegato 1 alle N.T.A., secondo le prescrizioni di cui al secondo comma del precedente art. 2, nonché le aree assoggettate ad intervento unitario attraverso la formazione del comparto obbligatorio; ulteriori delimitazioni potranno essere stabilite o variate da uno Strumento Urbanistico Attuativo, da un Programma Pluriennale di Attuazione o con provvedimento del Consiglio Comunale.

4. Nel caso nelle singole schede urbanistiche o nelle aree assoggettate ad intervento unitario sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (compresa la cessione o il vincolo delle aree) è necessaria la stipula della convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.

5. I Progetti di Comparto, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, sono approvati con deliberazione del Consiglio comunale che diviene esecutiva ai sensi dell'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

6. I contenuti dei Progetti di Comparto sono stabiliti da apposita convenzione e sono quelli necessari ad un coordinamento degli interventi e dei soggetti abilitati dalla presente variante al P.R.G., al fine di costituire

preventivo strumento di indirizzo e di controllo dell'intervento diretto, nonché strumento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste.

7. Nel caso del Comparto n° 3 sono previsti edifici aventi altezza di numero tre piani fuori terra (pt+2)<sup>7</sup>.

#### *Art. 11 Intervento diretto*

1. L'intervento diretto si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto lo strumento urbanistico attuativo o richiesto il progetto di comparto. Nelle altre zone l'intervento diretto è consentito solo dopo l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, salvo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia.

2. Gli strumenti di intervento diretto sono: la concessione edilizia e l'autorizzazione di cui all'art. 76 della L.R. 27 giugno 85 n° 61, la denuncia inizio attività ai sensi della L. 662/96.

#### *Art. 12 Progetti norma*

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 sono stati individuati i perimetri dei Progetti-norma all'interno dei quali gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A) di iniziativa pubblica o privata, nel secondo le prescrizioni di cui al terzo comma del precedente art. 2.

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi in attuazione dei Progetti Norma 12 e 13 dovranno essere di iniziativa pubblica, salvo diverso provvedimento del Consiglio comunale, che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della Legge 10.02.53 n. 62 e successive modifiche e integrazioni. Analogamente, per gli ambiti n. 12a e 13a sarà possibile la suddivisione in sub-ambiti funzionali e autonomamente realizzabili, con provvedimento del Consiglio comunale, che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della Legge 10.02.53 n. 62 e successive modifiche e integrazioni. In tal caso, l'attuazione dei medesimi sarà condizionata alla contestuale attuazione degli ambiti 12b e 13b e all'acquisizione e recupero dello Scolastico dei Padri Giuseppini o altra opera pubblica prevista dall'Amministrazione comunale, in quota parte agli ambiti 12a e 13a suddivisi, nei modi e nei tempi previsti dalla convenzione urbanistica, previo atto unilaterale d'obbligo, che verrà sottoscritta dalle parti in sede di attuazione degli interventi, in quanto opere di urbanizzazione secondaria funzionali agli interventi stessi<sup>8</sup>.

2. Nella generalità dei Piani Attuativi relativi ai progetti-norma, è prevista la cessione al Demanio Comunale delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie quantificate nei Progetti norma stessi (superficie viaria, parcheggio, verde, aree attrezzate pubbliche, ecc.) nonché

<sup>7</sup> Comma aggiunto con variante n° 4, approvata con D.G.R. 08 maggio 2007, n. 1293.

<sup>8</sup> Capoverso aggiunto con variante n° 7, approvata con D.G.R. 22/05/2007, n. 1493.

la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi contenute o funzionalmente connesse con l'intervento, purché in adiacenza. Il valore di tali aree ed opere di urbanizzazione sarà scomputato con la procedura ed ai sensi del primo comma dell'art. 86 della L.R. 27.6.1985 n° 61. Relativamente al verde pubblico attrezzato, il valore delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria eccedenti alla quota minima di 27,5 mq/abitante potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad un massimo del 50% degli stessi, corrispondente alla quota relativa alle "aree a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport" di cui alla lettera c) del sesto comma dell'art. 25 della LR 61/85.

3. Fino ad un terzo del verde pubblico attrezzato previsto all'interno dei Progetti norma e che non comporti una riduzione della quota minima di mq 27,5 mq/abitante, potrà essere monetizzato a prezzi reali e gestito direttamente dai soggetti privati.

4. Dati i dimensionamenti individuati nei Progetti Norma delle aree destinate a standard urbanistici ed il particolare meccanismo di cessione previsto si considerano preventivamente soddisfatte le disposizioni di cui al 6° comma dell'art. 25 ed al 5° comma dell'art. 26 della LR 27.6.1985 n° 61 relativamente ai progetti norma residenziali; relativamente ai progetti norma e destinazione produttiva, commerciale e direzionale devono in ogni caso essere rispettate le disposizioni di cui ai punti 1) e 2) del 10° comma dell'art. 25 della L.R. 27.6.1985 n° 61.

5. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno dei perimetri dei Progetti Norma in assenza di Strumento Urbanistico Attuativo sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

6. Le delimitazioni dei Progetti Norma riportate negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 potranno essere variate con provvedimento del Consiglio Comunale, purché nel rispetto delle *carature urbanistiche* degli stessi di cui alle tabelle 2 e 3 (repertorio dei progetti norma residenziali e produttivi) dell'allegato 2 alle N.T.A.

7. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso acquisire al Demanio Comunale le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie comprese nei progetti-norma come individuate negli elaborati grafici di cui alla lettera f) del precedente art. 1, ai sensi delle vigenti norme sull'esproprio, a prescindere dalla procedura di attuazione di cui al primo comma del presente articolo.

## TITOLO IV° DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### CAPO I° Il sistema ambientale

#### Sezione I<sup>a</sup> Le zone agricole

##### *Art. 13 Edificabilità nelle sottozone agricole E1*

1. Le sottozone agricole E1 sono aree caratterizzate da un particolare valore paesistico-ambientale.

2. Tipo di interventi previsti nelle sottozone E1: secondo quanto previsto dagli artt. 4, 6, limitatamente agli annessi rustici, con esclusione degli allevamenti zootecnici intensivi, e art. 7, limitatamente ai primi due commi, della L. R. 5 marzo 1985, n. 24; le nuove edificazioni dovranno essere adiacenti ad edifici già esistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.

3. L'ampliamento delle abitazioni esistenti deve essere realizzato secondo le prescrizioni contenute nel successivo art. 17.

4. La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nel successivo art. 18.

##### *Art. 14 Edificabilità nelle sottozone agricole E2*

1. Le sottozone agricole E2 sono di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni ed alla classificazione socio-economica delle aziende.

2. Tipo di interventi previsti: secondo quanto previsto dagli artt. 3, 4, 6 e 7 della L. R. 5 marzo 1985, n. 24; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.

3. La costruzione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nel successivo art. 17.

4. La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nel successivo art. 18.

1. La costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi e di impianti per l'acquacoltura, nonché l'ampliamento di quelli esistenti, deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nel successivo art. 18 nonché nel D.G.R.V. n. 7949/1969 e successive modifiche.

### *Art. 15 Edificabilità nelle sottozone agricole E3*

1. Le sottozone agricole E3 sono caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e/o da una elevata frammentazione aziendale, contemporaneamente utilizzate per scopi agricolo-produttivi, per scopi residenziali, o misti, costituite da aree ove vi sia una elevata dispersione di fabbricati.

2. Tipo di interventi previsti: secondo quanto previsto dagli artt. 3, 4, 5, 6 e 7 della L. R. 5 marzo 1985, n. 24; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.

3. La costruzione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nel successivo art. 17.

4. Qualora l'azienda presenti appezzamenti in sottozone diverse, la possibilità di usufruire delle opportunità di cui all'art. 5 della L.R. 24/1985 dipenderà dall'ubicazione dell'aggregato abitativo.

5. La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nel successivo art. 18.

6. In queste zone non sono ammessi gli allevamenti zootecnico-intensivi né gli impianti di acquacoltura.

### *Art. 16 Edificabilità nelle sottozone agricole E4*

1. Le zone agricole E4 sono gli aggregati abitativi di vecchio impianto ove prevalgono le tipologie insediative agricole, che costituiscono il presidio storico del territorio rurale. Tali aree sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso.

3. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di

S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

4. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,40 mq/mq.

5. I lotti con edifici esistenti possono essere frazionati ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta è pari, maggiore o multiplo di mq 800, previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,15 mq/mq; la Superficie netta di pavimento massima assegnata ad ogni nuovo lotto che ne risulta, calcolata sulla base di un indice fondiario di 0,15 mq/mq non potrà essere superiore a mq 220.

6. Nei lotti ineditati esistenti alla data di adozione della presente Variante è consentita la nuova edificazione solo se la loro superficie fondiaria è pari, maggiore o multipla di mq 800; la Superficie netta di pavimento massima assegnata ad ogni lotto, calcolata sulla base di un indice fondiario di 0,15 mq/mq, non potrà essere superiore a mq 220.

7. Dovrà in ogni caso essere rispettata la seguente disciplina urbanistica di zona:

*Rapporto di copertura massimo* = 25 %

*Altezza massima dei fabbricati* = ml. 9,00

*Raggio minimo* = ml. 10,00

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10.00

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.

8. La costruzione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nel successivo art. 17.

9. Nella sottozona agricola E4 di via Grave è fatto divieto di costruire nuovi edifici.

## *Art. 17 Abitazione rurale*

1. L'abitazione rurale è il complesso di strutture murarie organicamente ordinato alla residenza della famiglia rurale.

2. Gli interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione delle abitazioni nelle zone sottozona agricole, di cui ai precedenti art. 13, 14, 15 e 16 devono rispettare le seguenti prescrizioni:

*Altezza massima dei fabbricati* = PT + due piani abitabili (ml. 9,00)

*Distanze minime* = le nuove abitazioni devono essere costruite in aderenza o nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- ml. 5 dai confini di proprietà, o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.
- ml.10 da altri fabbricati siti nello stesso fondo da elevarsi a 20 per le stalle e le concimaie;
- ml.10 da abitazioni di proprietà altrui;
- ml. 20 da stalle di proprietà altrui con meno di 20 U.B.A.;
- ml. 50 da stalle di proprietà altrui con più di 20 U.B.A.;
- ml. 100 dagli allevamenti intensivi di proprietà altrui.

*Distanza minima dalle strade vicinali* = ml. 10,00

*Distanza minima dalle strade di tipo F* = ml. 20,00

*Distanza minima dalle strade di tipo C* = ml. 30,00

*Caratteristiche volumetriche e morfologiche:* dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza, evitando gli slittamenti delle falde del tetto.

*Coperture:* gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza compresa tra il 30 e il 40%: il solo materiale di copertura ammesso è la tegola a canale o coppo a colorazione naturale; nel caso di risanamento comportante la sostituzione parziale dei coppi originali, nel ripristino si dovrà aver cura di intervallare coppi nuovi e vecchi al fine di rendere quanto più omogeneo il manto di copertura. In particolare i coppi nuovi saranno impiegati come canali e i coppi vecchi usati come copertura.

*Portici, balconi, logge e terrazze:* i portici dovranno essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, la loro profondità non potrà essere superiore all'altezza dell'intradosso della chiave di volta dell'arco, ovvero dell'architrave di sostegno del solaio; i balconi sono ammessi unicamente in corrispondenza dell'ingresso principale all'abitazione: non sono ammesse logge, terrazze a sbalzo, tettoie e piccoli tetti a sbalzo.

*Serramenti, scuri, controfinestre:* i serramenti e gli oscuri dovranno essere di legno, di forme e dimensioni tradizionali; non sono ammessi, avvolgibili (persiane), controfinestre in metallo esterne e serramenti metallici in genere.

*Intonaci e materiali esterni:* sono ammesse esclusivamente murature intonacate o interamente a faccia vista, in pietra, in laterizi tradizionali; nel caso di intonaco il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato, ovvero con coloritura a fresco e di regola unitaria per le varie unità tipologiche o abitative; Nel caso di sostituzione di intonaci esterni deteriorati, o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno essere del tipo tradizionale, anche in malta bastarda, fratazzati sommariamente o gettati a cazzuola e dovranno essere realizzati in andamento alla muratura. Intonaci diversi (lisciatura di calce o marmorini) potranno essere realizzati sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie o tipiche. Sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali. I colori da usare saranno scelti nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle,

comunque a base di terre o con materiali coloranti inerti (sabbia di cava, polvere di marmo, materiale laterizio frantumato, “cocciopesto” e simili), con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati.

*Cornice di gronda*: la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 40 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa potrà sporgere dalle murature non oltre cm. 60.

*Gronda*: la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato: sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.

*Camini*: i camini per la parte verticale dovranno di norma risaltare dalle murature, con sporgenza compresa fra 15 e 25 cm. ed essere opportunamente sagomati; il comignolo dovrà essere di forma tradizionale: semplice, a falde, a torretta, a tenaglia o coda di rondine, a vaso e composito.

## *Art. 18 Annessi rustici e fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi*

1. L'annesso rustico è il complesso di strutture pertinenti al fondo rustico, anche a carattere cooperativo, ed organicamente ordinate alla sua produttività quali:

- a) depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
- b) rimesse per macchine agricole;
- c) edifici destinati all'imballaggio e trasformazione dei prodotti agricoli ottenuti nell'azienda del richiedente la concessione edilizia o cooperativi;
- d) impianti e serre fisse, anche al servizio delle attività florovivaistiche, così come definite dalla L. 22 maggio 1973 n.269 e dalle relative attività commerciali.
- e) ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata.
- f) lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico.
- g) ricoveri per animali di allevamento aziendale o interaziendale costituiti dai fabbricati destinati al ricovero del bestiame che non superano i rapporti stabiliti dalla D.G.R.V. n. 7949/1989.

2. Gli interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione degli annessi rustici nelle sottozone agricole, di cui ai precedenti art. 13, 14, 15 e 16 devono rispettare le seguenti prescrizioni:



*Altezza massima dei fabbricati* = ml.10,00. Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.

*Distanze minime:*

a) Le stalle, le porcilaie per uso familiare, le conigliere e i recinti per la stabulazione libera devono osservare le seguenti distanze:

- ml. 20 dalle abitazioni;
- ml. 10 dai confini di proprietà;
- ml. 200 da pozzi sorgenti impiegate per acquedotti ad uso potabile;
- ml. 30 dalle strade comunali e provinciali;
- ml. 10 dalle strade vicinali ed interpoderali.

b) I rimanenti annessi rustici, compresi gli impianti di acquacoltura, devono essere realizzati in aderenza o alle seguenti distanze:

- ml. 5 dai confini di proprietà o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante;
- ml. 10 da altri fabbricati appartenenti allo stesso fondo;
- ml. 10 da fabbricati appartenenti ad altro fondo;

c) Tutte le stalle dovranno essere provviste di concimaia e/o vasca per la raccolta e lo stoccaggio del letame e dei liquami che potranno essere costruite in aderenza alla stalla stessa e dovranno rispettare tutte le distanze previste per la stalle o per l'allevamento al punto a) del presente articolo nonché le seguenti disposizioni:

- ml. 30 dalla più vicina abitazione ed essere possibilmente collocata sottovento rispetto a questa;
- ml. 40 da qualsiasi strada classificata;
- ml. 50 da cisterne o prese d'acqua potabile.

d) Tutti gli annessi rustici dovranno rispettare le seguenti distanze minime dalle strade:

- *Distanza minima dalle strade vicinali e interpoderali* = ml. 10,00
- *Distanza minima dalle strade di tipo F* = ml. 20,00
- *Distanza minima dalle strade di tipo C* = ml. 30,00

3. Relativamente alle caratteristiche volumetriche e morfologiche, intonaci e materiali esterni, cornice di gronda e gronda valgono le prescrizioni di cui all'articolo precedente. Il materiale di copertura consigliato è la tegola o il coppo a colorazione naturale; in ogni caso la colorazione del manto di copertura dovrà essere nelle cromie affini a quella del laterizio.

4. Non sono ammessi allevamenti zootecnico intensivi all'interno delle aree vincolate ai sensi della L. 431/85 nonché nelle zone di ricarica delle falde acquifere e di risorgive così come individuate nella tavola idrogeologica di analisi allegata al P.R.G. vigente.

5. Gli allevamenti zootecnico intensivi, sono disciplinati dalla D.G.R.V. n. 7949/1969 e successive modifiche. Ad integrazione delle disposizioni

dell'art. 6 (II e III comma) della L.R. 24/85, così come integrati dalla D.G.R. 7949 del 22 dicembre 1990, si danno i seguenti indici:

- a) Allevamenti zootecnici intensivi
  - Sf = superficie fondiaria minima in possesso costituente un'unica figura geometrica: mq 30.000
  - Uf = indice di utilizzazione dell'area di pertinenza = 0,2 mq/mq.
  - Dc = Distanza dai confini = 50,00 ml.
  - Df = distanza dagli edifici residenziali di proprietà = ml. 20,00
- b) Allevamenti suinicoli:
  - Dc = Distanza dai confini = deve essere almeno pari a 100,00 ml; le aree di pertinenza dovranno essere piantumate con essenze tipiche a mascheramento degli impianti, per una superficie pari ad almeno il 15% dell'area stessa.
- c) Impianti di acquacoltura
  - Sf = superficie fondiaria minima = mq 10.000
  - Sc = superficie coperta = 50% (comprendente impegni edilizi e vasche di produzione)
  - Dc = Distanza dai confini = 10,00 ml.
  - Df = distanza dagli edifici residenziali di proprietà = ml. 15,00
- d) Concimaie: le concimaie dovranno essere poste a distanza non inferiore a ml. 20,00 dalle abitazioni e collocate sottovento rispetto ad esse. Devono distare da pozzi, acquedotti, fontane e dai corsi d'acqua vincolati ex legge 1497 (ora 490/99) almeno 50,00 ml. Esse possono essere collegate direttamente agli allevamenti produttivi.

6. Nel caso di annessi rustici superiori a mq 200 ovvero con superficie coperta superiore al 2% del fondo rustico, deve essere preceduta da un Piano Agricolo Aziendale che attesti la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, la convenienza economica e indichi la superficie coperta massima ammissibile.

### *Art. 19 Edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo*

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono stati individuati gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo; per tali edifici sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali oltre a quelle che caratterizzano la tipologia degli annessi rustici di cui al precedente articolo.

2. Negli edifici così individuati sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

3. Con la riconversione degli annessi rustici non più funzionali al fondo è vietato costruire nuovi annessi rustici nel fondo di riferimento, ad eccezione di quando l'annesso rustico faccia parte dell'edificio "principale-padrone" e comunque appartenga ad una tipologia storicamente accertata

dal Comune. Per gli edifici entro la zona di parco, di cui al successivo art. 24, valgono comunque le norme specifiche di salvaguardia di cui al piano straordinario di cui all'Atto di Indirizzo e Coordinamento pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5 gennaio 1999, n. 3 e alle misure di salvaguardia adottate dalla competente Autorità di Bacino con delibera n. 2 del 5 febbraio 2001.

*Art. 20*

*Vincolo di non edificabilità e di destinazione d'uso*

1. All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi degli artt. 3 e 5 della L. R. 24/85 viene istituito un vincolo di «non edificazione» trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, ai sensi del primo comma dell'art. 8 della L. R. 24/85.

2. Le abitazioni esistenti in zona agricola, alla data di entrata in vigore della L. R. 24/85, estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di «non edificazione» fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, ai sensi del secondo e terzo comma dell'art. 8 della L. R. 24/85.

3. Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui all'art. 6 della L.R. 24/85, è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

## Sezione II<sup>a</sup> Zone di Tutela

### Art. 21 *Tutela del paesaggio*

1. Ai fini della tutela delle caratteristiche del paesaggio agrario in tutto il territorio comunale devono essere conservati e valorizzati, i seguenti elementi:

- a) la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori;
- b) l'assetto viario poderale ed interpoderale: la viabilità carraia poderale ed interpoderale deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
- c) i segni sul territorio che testimoniano di precedenti assetti morfologici;
- d) gli esemplari arborei non fruttiferi, singoli o in gruppi o in filari, nonché le siepi e le macchie arbustive esistenti: è fatto generale divieto di abbattimento di esemplari arborei d'alto fusto, fatte salve le comprovate ragioni fitosanitarie e di pubblica incolumità.
- e) le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali;
- f) le steli, le edicole, le cappelle, i capitelli e simili;

2. In tutte le aree classificate come agricole e in quelle di tutela ambientale, non è consentita l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne previste nell'apposito regolamento di arredo urbano.

3. Nelle sottozone agricole, di cui ai precedenti artt. 13, 14 e 15 gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a concessione o autorizzazione, nonché gli interventi di trasformazione fondiaria soggetti a concessione o autorizzazione (comprese le opere per il drenaggio e la subirrigazione finalizzate alla trasformazione fondiaria), devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a n. 10 *unità arboree equivalenti* per ettaro di superficie interessata dall'intervento, determinate secondo le modalità previste nel *Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario* dell'Allegato 3 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*.

4. Le essenze arboree ed arbustive di cui al precedente comma dovranno essere scelte di norma tra quelle previste nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, ovvero contenute in un piano di recupero ambientale, e messe a dimora in relazione alle Unità Morfologiche ed alle

Strutture Verdi tipiche del paesaggio locale. In particolare dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nei seguenti capitoli dell'Allegato 3 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*:

- a) *Prospetto n. 2: unità morfologiche*, che indica le unità morfologiche e le Strutture Verdi Ammesse;
- b) *Prospetto n. 3: schemi tecnici di riferimento per la realizzazione delle strutture verdi*, che seleziona le specie arboree ed arbustive in relazione alla tipologia compositiva delle stesse, assegnando ad ogni figura compositiva un numero circoscritto di essenze; stabilisce il passo ottimale da utilizzare nel mettere a dimora le essenze arboree o arbustive in relazione alla loro tipologia compositiva e definisce le dimensioni minime delle essenze in relazione alle strutture verdi in cui vengono utilizzate.

5. La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini di validità della concessione edilizia o dell'autorizzazione. Per gli interventi di trasformazione edilizia o fondiaria localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità.

6. Gli interventi di trasformazione fondiaria, comprese le opere per il drenaggio e la subirrigazione finalizzate alla trasformazione fondiaria stessa, devono assicurare il mantenimento del precedente volume di invaso mediante il risezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi di invaso (vasche, stagni, ecc.).

- e) Di norma nelle zone agricole e in quelle di tutela di cui all'art. successivo, non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme ed alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti.
- f) All'interno delle zone residenziali C1 e C2 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) le recinzioni verso gli spazi aperti della campagna, relative ai lotti perimetrali esterni agli ambiti soggetti a Strumenti Urbanistici Attuativi, dovranno essere realizzate in rete metallica, accompagnata da essenze arbustive potate a siepe, mentre all'interno degli ambiti soggetti a Strumenti Urbanistici Attuativi dovranno essere accompagnate da grandi frangivento disposti all'esterno, verso gli stessi spazi aperti, con le modalità previste negli *schemi tecnici di riferimento per la piantumazione*, di cui

all'Allegato 3 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico.*

- b) Almeno il 50% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata;
- c) Le aree di sosta e parcheggio dovranno essere realizzate evitando l'impermeabilizzazione del suolo, ed equipaggiate con siepi campestri ed alberate. Per stabilizzare la superficie è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso.
- g) All'interno delle zone produttive o assimilate a quelle produttive D1, D2, D3 e D4 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) Le recinzioni all'interno degli ambiti soggetti a Strumenti Urbanistici Attuativi dovranno essere accompagnate da grandi frangivento disposti all'esterno, verso gli stessi spazi aperti, con le modalità previste negli *schemi tecnici di riferimento per la piantumazione*, di cui all'Allegato 3 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico.*
  - b) Almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde, con alberi di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> grandezza.
- 7. Non è consentito il tombinamento di canali consorziali, se non per tratte di ridotta estensione, previo il mantenimento di adeguata sezione e limitatamente alla necessità di realizzare accessi alla viabilità pubblica<sup>9</sup>.
- 8. Nel complesso di ciascuna area soggetta a trasformazione urbanistica, mediante Strumento Urbanistico Attuativo, dovrà in ogni caso essere assicurato un volume di invaso superficiale non inferiore a 100 mc/ha, ottenuto anche mediante la limitazione delle superfici impermeabilizzate, la corretta individuazione delle pendenze, il dimensionamento e l'ubicazione delle aree a verde. A questo fine le aree a parcheggio ed i piazzali dovranno essere realizzati utilizzando materiali e tecnologie costruttive in grado di assicurare un'adeguata permeabilità e contenere il ruscellamento superficiale delle acque meteoriche. Tali misure potranno essere integrate mediante l'individuazione di idonee superfici opportunamente sistemate a verde, conformate e dimensionate per costituire dei bacini di primo contenimento dei deflussi che si verificano in occasione degli eventi meteorici di maggior intensità<sup>10</sup>.
- 9. Tutte le opere fognarie previste nell'ambito degli interventi soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo devono essere adeguatamente dimensionate, in termini di capacità di invaso e portata, in rapporto all'estensione dell'intervento, alle sue caratteristiche costruttive ed alla potenzialità del sistema di scolo che ne costituisce il recapito. Per le tratte di rete fognaria che non confluiscono direttamente nei canali

<sup>9</sup> Comma aggiunto con variante parziale n° 3, approvata con D.C.C. 08/04/2005, n.12.

<sup>10</sup> Comma aggiunto con variante parziale n° 3, approvata con D.C.C. 08/04/2005, n.12.

- consorziali, deve inoltre essere verificata l' idoneità idraulica dei collettori di acque bianche, comunali o privati, nei quali immette la rete a servizio dell' intervento <sup>11</sup>.
10. La rete fognaria di raccolta delle acque bianche da prevedersi nell' ambito degli interventi soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo, salvo risultanze diverse derivate dalle specifiche verifiche tecniche di cui al comma precedente, deve essere dimensionata per garantire un volume minimo d' invaso di 100 mc/ha (1 mc/100 mq) <sup>12</sup>.
  11. I nuovi interventi di trasformazione urbanistica mediante Strumenti Urbanistici Attuativi che riguardino aree scolanti in collettori consorziali oggetto di precedenti interventi di tombinamento, a seguito dei quali non sia stato assicurato un volume di invaso nella rete consorziale di almeno 100 mc/ha di area servita, dovranno prevedere all' interno della rete fognaria propria, in quota parte, un ulteriore volume di invaso compensativo pari alla differenza fra lo standard minimo di 100 mc/ha ed il volume di invaso specifico assicurato all' area dalla rete consorziale, sulla base di uno specifico Piano di Recupero dei volume di invaso <sup>13</sup>.

## Art. 22

### *Verde privato vincolato*

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono individuati gli ambiti destinati a verde privato vincolato.
2. Destinazioni d' uso previste: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione di cui all' articolo successivo, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: residenza, terziario diffuso, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.
3. Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione di cui all' articolo successivo, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 20% della S.n.p. esistente con un massimo di mq 220 di S.n.p. per adeguamento igienico-sanitario.
4. All' interno degli ambiti di cui al primo comma è vietata la nuova costruzione, nonché per l' installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi da realizzarsi esclusivamente in legno, purché di altezza non superiore a ml. 2,20 e di S.n.p. non superiore a mq. 6.

<sup>11</sup> Comma aggiunto con variante parziale n° 3, approvata con D.C.C. 08/04/2005, n. 12.

<sup>12</sup> Comma aggiunto con variante parziale n° 3, approvata con D.C.C. 08/04/2005, n. 12.

<sup>13</sup> Comma aggiunto con variante parziale n° 3, approvata con D.C.C. 08/04/2005, n. 12.

5. Entro tali ambiti è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.

### *Art. 23 Aree boscate*

1. Per le aree precisamente individuate come «aree boscate» negli elaborati di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono prescritti interventi di ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi, fatte salve le norme idrauliche e di regimentazione delle acque, nonché le norme specifiche di salvaguardia di cui al piano straordinario di cui all'Atto di Indirizzo e Coordinamento pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5 gennaio 1999, n. 3 e alle misure di salvaguardia adottate dalla competente Autorità di Bacino con delibera n. 2 del 5 febbraio 2001.

2. La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere fatta rispettando le prescrizioni di cui al quarto comma del precedente art. 21.

3. Nelle aree boscate si fa espresso divieto di:

- a) realizzare nuovi manufatti di qualsiasi genere, ivi compresi i parcheggi per veicoli, ad eccezione di quanto previsto nel comma successivo;
- b) realizzare interventi di asfaltatura o pavimentazione con altri materiali impermeabilizzanti sui percorsi esistenti;
- c) porre in opera o mantenere pannelli pubblicitari anche provvisori di qualsiasi tipo, fatti salvi quelli di competenza della pubbliche autorità recanti indicazioni toponomastiche o segnaletiche ovvero prescrizioni derivanti da norme generali.

4. Nell'ambito aree precisamente individuato come «orto botanico» negli elaborati di cui alla lettera f) del precedente art. 1, è ammessa la realizzazione di un orto botanico, con i relativi manufatti di servizio di cui all'art. 4, comma 1, lettera c).

### *Art. 24 Zone di parco*

1. Comprendono le grave del Piave e le zone di parco dove valgono prioritariamente le norme specifiche di tutela ai sensi dell'art. 34 delle N. di A. del P.T.R.C. Le zone a parco concorrono alla determinazione del fondo rustico, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 24/85, con le limitazioni di cui ai successivi commi <sup>14</sup>.

2. In queste zone sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi, fatte salve le norme idrauliche e di regimentazione delle acque, nonché le norme specifiche di salvaguardia di cui al piano straordinario di cui all'Atto di Indirizzo e Coordinamento pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5 gennaio

<sup>14</sup> Periodo aggiunto con variante parziale n° 3, approvata con D.C.C. 08/04/2005, n. 12.



1999, n. 3 e alle misure di salvaguardia adottate dalla competente Autorità di Bacino con delibera n. 2 del 5 febbraio 2001:

- a) recupero ambientale;
- b) piantumazione di essenze arboree, rispettando le prescrizioni di cui al quarto comma del precedente art. 21.
- c) movimentazione della terra, purché non in contrasto con la salvaguardia idrogeologica del fiume Piave.

3. È ammesso altresì il riuso del patrimonio edilizio esistente per strutture stagionali a servizio del turismo di visitazione e del tempo libero.

4. Non sono ammesse nuove edificazioni, né sono ammessi scavi superiori a cm 50.

5. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo ed adeguamento igienico sanitario, ristrutturazione edilizia, ampliamento ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo, secondo quanto previsto dal secondo comma del precedente art. 17; in particolare per quanto attiene agli annessi rustici è ammesso il riaccorpamento delle superfici coperte esistenti, mediante interventi di demolizione con ricostruzione, entro il limite massimo di mq. 200 per ogni intervento, nel rispetto di quanto previsto nel precedente art. 18. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 24/85, in area agricola appartenente al medesimo fondo rustico, anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 2 della L.R. 24/85, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 7 della L.R. 24/85<sup>15</sup>.

6. Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.

---

<sup>15</sup> Periodo aggiunto con variante parziale n° 3, approvata con D.C.C. 08/04/2005, n. 12.

## Sezione III<sup>a</sup> I beni culturali

### Art. 25 *Edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39*

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono stati individuati gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n. 1089, come modificata dal D.Lgs 29 ottobre 1999, n. 490.

2. Per tali edifici valgono le destinazioni d'uso e gli interventi previsti per ciascuna zona di cui al presente Titolo IV, fermi restando i vincoli previsti nella legge di riferimento.

3. Ai fini della tutela del contesto di villa Wiel-Zambon-Spilimbergo, in considerazione del valore storico-architettonico dell'ambito e in relazione alla nota n. 12158-13029/98 del 26 marzo 1999 della Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici, ogni intervento previsto entro un raggio di ml. 200 dai suddetti immobili dovrà essere preventivamente concordato con la competente Soprintendenza.

4. Limitatamente agli interventi sugli edifici di cui al primo comma si applicano le disposizioni di cui al DM 9 giugno 1999 – Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione.

### Art. 26 *Edifici di valore storico-testimoniale*<sup>16</sup>

1. Gli interventi sui manufatti edilizi di valore storico-testimoniale precisamente indicati negli elaborati di cui alla lettera f) del precedente art. 1, devono rispettare disposizioni sulle *caratteristiche volumetriche e morfologiche, coperture, portici, balconi, logge e terrazze, serramenti, scuri, controfinestre, intonaci e materiali esterni, cornice di gronda, gronda, camini* di cui al secondo comma del precedente art. 17.

2. Per gli edifici di valore storico-testimoniale soggetti secondo grado di protezione è ammesso l'ampliamento della parte residenziale fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mq 220 di S.n.p.; per gli stessi edifici si applica il disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 7 della L.R. 5 marzo 1985 n. 24. Per gli edifici storico testimoniali, ad esclusione di quelli con grado di protezione 1, si applicano le disposizioni di cui all'ultimo comma del precedente art. 25. In ogni caso negli interventi sugli edifici di valore storico testimoniale non sono ammessi più di tre alloggi, compreso gli esistenti<sup>17</sup>.

3. Si riportano di seguito i gradi di protezione assegnati a ciascun corpo di fabbrica degli edifici di valore storico testimoniale di cui al primo comma

<sup>16</sup> Elenco modificato con variante parziale n° 4, approvata con D.G.R. 08 maggio 2007, n. 1293.

<sup>17</sup> Periodo aggiunto con variante parziale n° 3, approvata con D.C.C. 08/04/2005, n. 12.

del presente articolo, esterni alla zona A, nonché le relative destinazioni d'uso ammesse, così abbreviate:

A = residenza ed annessi alla residenza;

B = annessi rustici;

C = terziario diffuso;

D = agriturismo;

E = Servizi ed attrezzature collettive;

*Art. 27*                      *Quinto grado di protezione*

1. Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna.
2. intervento ammesso: *Restauro*. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Per rispettare uno stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.
3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

*Art. 28*                      *Quarto grado di protezione*

1. Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, limitato ad una parte dell'edificio.
2. Intervento ammesso: *risanamento conservativo*, con le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)
  - b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)
  - c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.)
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture

- dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
  - j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40;
  - k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

### *Art. 29 Terzo grado di protezione*

1. Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.
2. Intervento ammesso: *ripristino tipologico*, con le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstito, evitando di integrare quello mancante;
  - b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
  - c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;
  - d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
  - e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
  - f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
  - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
  - j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
  - k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
  - l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;

- m)obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- 3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

*Art. 30*                      *Secondo grado di protezione*

- 1. Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.
- 2. Intervento ammesso: *ampliamento, ristrutturazione edilizia controllata*, con le seguenti modalità e limitazioni:
  - a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml. 2,40;
  - b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
  - c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.
  - d) l'inserimento di eventuali scale esterne è ammesso unicamente sul lato secondario del fabbricato.
- 3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

*Art. 31*                      *Primo grado di protezione*

- 1. Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.
- 2. Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire di norma sul medesimo sedime ovvero secondo planivolumetrico approvato dal comune.
- 3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

## Sezione IV<sup>a</sup> Vincoli e Fasce di Rispetto

### Art. 32 *Aree vincolate ai sensi della L. 431/85*

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono individuati i corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497 e 8 agosto 1985 n. 431, come modificate dal D.Lgs 29 ottobre 1999, n. 490.

2. Tali aree mantengono le destinazioni d'uso assegnate negli elaborati di progetto e, all'interno delle zone agricole, costituiscono parte integrante del fondo rustico, così come definito dall'art. 2 della L.R. 24/85, fermi restando i vincoli previsti nelle leggi di riferimento.

3. In tali zone tutte le opere ammissibili sono condizionate al nulla-osta preventivo del competente ufficio Beni Ambientali. le aree soggette a vincolo ambientale

### Art. 33 *Fasce di rispetto*

1. Nella presente variante al P.R.G., *all'esterno* dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, nonché all'interno degli stessi quando prescritto dalle leggi di riferimento, sono individuate le seguenti fasce di rispetto:

- a) fasce di rispetto stradali, nella misura indicata dall'art. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 così come modificato del D.P.R. 16 aprile 1993, n. 147; in ogni caso, all'interno dei centri edificati si considera come fascia di rispetto la distanza minima dalle strade fissata negli articoli di cui al presente Titolo IV, per ogni singola zona, per quanto non in contrasto con il DM 1404/68.
- b) fasce di rispetto dai cimiteri: secondo la profondità che è indicata negli elaborati grafici di piano, fatta salva diversa delimitazione decretata dai competenti organi;
- c) fascia di rispetto di ml. 100 dal limite demaniale del fiume Piave, nonché di ml. 50 dal limite demaniale dei fiumicelli Negrizia, Grassaga e Bidoggia, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 61/85;

2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

3. Per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto stradale, di cui al 2° comma del presente articolo, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 7 della L.R. 25 marzo 1985, n. 24.

4. Nelle fasce di rispetto stradale di cui alle lettere a) del 2° comma del presente articolo non è consentita nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma;

5. Le fasce di rispetto stradale, di cui alla lettera a) sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde ed alla conservazione dello stato di natura, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati. La realizzazione degli interventi di cui al presente comma all'interno delle Zone Territoriali Omogenee comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica. È ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante secondo la disciplina di cui al successivo art. 49. Le distanze tra gli accessi nuovi ai fondi privati non possono essere inferiori per le strade provinciali a ml. 300 e per le strade statali a ml. 500.

6. Le fasce di rispetto di cui alla lettera b) sono normalmente destinate all'ampliamento delle aree cimiteriali con conseguente traslazione del vincolo. La realizzazione di tali interventi all'interno delle Zone Territoriali Omogenee comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, sono consentiti invece gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico.

7. Nelle fasce di rispetto di cui alla lettera c) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione. Sono consentiti aumenti di volume per adeguamento igienico-sanitario, purché la costruzione non sopravanzì l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, fino ad un massimo di 100 mc e comunque nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904.

8 *Sono stati altresì individuati negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 i tracciati degli elettrodotti esistenti che determinano una fascia di rispetto, in relazione ai Kv dei singoli elettrodotti, di ml. 50 (132 kV), ml. 70 (220 kV) e di ml 150 (380 kv) avente per asse l'asse della linea, ai sensi della L.R. 3 giugno 1993 e successive modificazioni ed integrazioni, e come prescritto nella D.G.R. 11 aprile 2000, n. 1526. All'interno di tali fasce di rispetto non è consentita l'edificazione di nuove abitazioni e d'altri edifici destinati ad attività che richiedano la permanenza abituale e prolungata di persone (per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere).*

9. *Nel caso di linee elettriche, con tensione pari a 132 kV, 220kV e 380 kV, ottenute dallo sdoppiamento di una singola terna (3conduttori) in due terne ottimizzate (6 conduttori), per diversi valori del franco minimo (altezza minima dei conduttori rispetto al suolo) le fasce di rispetto sono determinate ai sensi della Tabella 1- distanze di rispetto per le terne sdoppiate-ottimizzate, contenuta nella D.G.R. 27ottobre 2000, n. 3407. Rimangono in ogni caso in vigore le distanze di rispetto dal conduttore più vicino previste dal DPCM 23 aprile 1992, che sono fissate, per gli edifici adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza*



*prolungati, in 10 – 18 – 28 ml, rispettivamente per le linee a 132 – 220 – 320 kV.»*

10. È stati altresì individuato negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 il tracciato del metanodotto esistente che determina una fasce di rispetto, in relazione al diametro della condotta a partire dall'asse di ml 11. All'interno della fascia di rispetto dal metanodotto si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero degli Interni del 24 novembre 1984 (G.U. 15.1.1985, n. 12) e successive modificazioni ed integrazioni.

11. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalla pertinenza normativa.

#### *Art. 34*

#### *Ambiti soggetti ad indagine geologica preventiva*

1. Negli elaborati di progetti di cui alla lettera f) del precedente articolo 1 sono stati individuati gli ambiti soggetti maggiormente ad indagine geologica preventiva. In tali ambiti dovranno essere verificate preventivamente, attraverso le opportune indagini geologiche e geofisiche, la natura e la portanza dei terreni, attraverso l'approfondimento a scala adeguata dei temi affrontati nelle tavole di indagine al P.R.G.

2. Ogni intervento di urbanizzazione dovrà comunque essere preceduto e conformato dal parere del competente Consorzio di Bonifica. In base alle disposizioni del DM 11 aprile 1988 le indagini geotecniche, e geologiche ove previsto, devono essere eseguite per ogni intervento sull'intero territorio.

3. Gli interventi compresi entro l'ambito golenale del fiume Piave dovranno essere verificati in rapporto alle misure di salvaguardia contenute nel Piano Straordinario delle aree a rischio, adottato dalla Giunta Regionale con provvedimento 96 C.R. del 19 ottobre 1999 di cui all'Atto di Indirizzo e Coordinamento pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5 gennaio 1999, n. 3.

#### *Art. 35*

#### *Ambiti soggetti ad indagine archeologica preventiva*

Negli ambiti soggetti ad indagine archeologica preventiva, come individuate negli elaborati di cui alla lettera f) dell'art. 1, gli interventi ammessi possono essere effettuati solo a seguito di impegnativa all'esecuzione delle prospezioni a cura e spese del privato e sotto controllo della Soprintendenza alle Antichità competente.

In seguito alle prospezioni, il Sindaco sentito il parere della Soprintendenza, motivato con la descrizione dei risultati delle indagini, potrà consentire l'edificazione.

L'eventuale reperimento di resti di interesse archeologico comporta:

- la loro messa in luce, con le modalità prescritte dalla Soprintendenza;

- l'inedificabilità delle aree interessate dai reperti;
- l'eventuale permuta in favore del comune del terreno non più edificabile con un'area di equivalente edificabilità di proprietà comunale.

## CAPO II° Il sistema insediativo

### Sezione I<sup>a</sup> Zonizzazione

#### Art. 36 Zone "A"

1. Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.

3. Tipi di intervento previsti: secondo quanto indicato nel primo e secondo comma del precedente art. 26, nel rispetto delle prescrizioni relative ai gradi di protezione assegnati ai singoli edifici, come riportati negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1. Per gli edifici non soggetti a grado di protezione sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) e), f) ed i) del quarto comma del precedente art. 4.

4. Di norma l'Unità Minima di Intervento coincide con l'unità edilizia soggetta a grado di protezione ovvero con la proprietà delle aree o degli immobili, ad eccezione delle Unità Minime di Intervento individuate nell'elaborato di progetto 13.4 (Disciplina particolareggiata del Centro Storico) per le quali, pur in presenza di intervento diretto, rimane l'obbligo di estendere l'intervento stesso a tutta l'area appartenente all'U.M.I., coincidente con il perimetro del comparto obbligatorio, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle schede urbanistiche di cui all'allegato 1 alle N.T.A. (Schede urbanistiche).

5. Nel caso degli edifici soggetti a grado di protezione 1 (demolizione con ricostruzione) non compresi all'interno dell'ambito delle Unità Minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica la ricostruzione può avvenire sullo stesso sedime originario, ovvero accorpando la dipendenza all'edificio principale.

6. All'interno delle zone di cui al presente articolo si applicano altresì le disposizioni di cui ai commi 9, 10 ed 11 dell' art. 37 delle presenti N.T.A.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Comma aggiunto con variante parziale n° 3, approvata con D.C.C. 08/04/2005, n. 12.

## Art. 37      *Zone "B"*

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.

3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la S.n.p. minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio;

4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento, nuova costruzione nel rispetto della seguente disciplina urbanistica di zona:

*Lotto minimo* = mq 600

*Indice fondiario* = 0,7 mq/mq

*Rapporto di copertura massimo* = 30 %

*Altezza massima dei fabbricati* = ml. 12,50

*Raggio minimo* = ml. 3,00

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10.00

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.

*Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00* = ml. 5,00

*Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00* = ml. 7,50

5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.

6. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10 e 12.

7. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.2 di cui alla lettera f) del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della

concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero è sempre consentito il recupero del volume esistente ovvero l'utilizzo di un indice territoriale di zona pari a 0,8 mq/mq.

8. All'interno delle zone di degrado di cui al comma precedente, relativamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, si applica il precedente art. 6.

9. È ammessa la realizzazione di alloggi monolocale, di cui al terzo comma del DM 5 luglio 1975, nel limite del 30% della S.n.p. totale realizzabile in ciascun intervento di nuova costruzione. Il restante 70% della S.n.p. totale realizzabile in ciascun intervento di nuova costruzione dovrà essere destinata ad alloggi con S.n.p. non inferiore a mq. 50<sup>19</sup>.

10. Tale norma si applica anche negli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti<sup>20</sup>.

### Art. 38 *Sottozone "C1"*

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso.

3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente art. 37

4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,50 mq/mq.

6. I lotti con edifici esistenti possono essere frazionati ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta è pari, maggiore o multiplo di mq 600, previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,35 mq/mq; la Superficie netta di pavimento

<sup>19</sup> Comma aggiunto con variante parziale n° 3, approvata con D.C.C. 08/04/2005, n. 12.

<sup>20</sup> Comma aggiunto con variante n° 3, approvata con D.C.C. 08/04/2005, n. 12.

massima assegnata ad ogni nuovo lotto che ne risulta non potrà essere superiore a mq 220.

7. Nei lotti ineditati esistenti è consentita la nuova edificazione solo se la loro superficie fondiaria è pari, maggiore o multipla di mq 600; la Superficie netta di pavimento massima assegnata ad ogni lotto non potrà essere superiore a mq 220.

8. Dovrà in ogni caso essere rispettata la seguente disciplina urbanistica di zona:

*Lotto minimo* = mq 600

*Rapporto di copertura massimo* = 30 %

*Altezza massima dei fabbricati* = ml. 12,50

*Raggio minimo* = ml. 6,00

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.

*Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00* = ml. 5,00

*Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00* = ml. 7,50

9. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.

10. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10 e 12.

11. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.2 di cui alla lettera f) del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero è sempre consentito il recupero del volume esistente ovvero l'utilizzo di un indice territoriale di zona pari a 0,5 mq/mq.

12. All'interno delle zone di degrado di cui al comma precedente, relativamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, si applica il precedente art. 6.

13. All'interno delle zone di cui al presente articolo si applicano altresì le disposizioni di cui ai commi 9 e 10 dell'art. 37 delle presenti N.T.A.<sup>21</sup>

14. Nel caso di intervento a concessione diretta (senza strumento urbanistico attuativo) l'altezza massima dei fabbricati dovrà essere di numero due piani fuori terra (pt+1)<sup>22</sup>.

<sup>21</sup> Comma aggiunto con variante parziale n° 3, approvata con D.C.C. 08/04/2005, n. 12.

<sup>22</sup> Comma aggiunto con variante parziale n° 4, approvata con D.G.R. 08 maggio 2007, n. 1293.

## Art. 39 Sottozona "C2"

1. Sono le parti di territorio inedificate o dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso.

3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente art. 37

4. Tipi di intervento previsti all'esterno dei perimetri dei progetti norma ai sensi del penultimo comma dell'art. 9 e dell'art. 109 della L.R. 61/85: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,40 mq/mq.

6. I lotti con edifici esistenti possono essere frazionati ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta è pari, maggiore o multiplo di mq 600, previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,35 mq/mq; la Superficie netta di pavimento massima assegnata ad ogni nuovo lotto che ne risulta non potrà essere superiore a mq 220.

7. Nei lotti inedificati esistenti è consentita la nuova edificazione solo se la loro superficie fondiaria è pari, maggiore o multipla di mq 600; la Superficie netta di pavimento massima assegnata ad ogni lotto non potrà essere superiore a mq 220.

8. Dovrà in ogni caso essere rispettata la seguente disciplina urbanistica di zona:

*Lotto minimo* = mq 600

*Rapporto di copertura massimo* = 30%

*Altezza massima dei fabbricati* = ml. 9,50

*Raggio minimo* = ml. 10,00

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.

*Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00* = ml. 5,00

*Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00* = ml. 7,50

9. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.

10. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10 e 12.

11. Nella sottozona C2/8 è ammessa la localizzazione aggiuntiva di mc 1700 previa cessione al demanio comunale di una superficie minima di mq 2.900 compresa sottozona C1/17 e la parrocchia, in attuazione di quanto previsto in accoglimento dell'osservazione n. 61.

12. All'interno delle zone di cui al presente articolo si applicano altresì le disposizioni di cui ai commi 9 e 10 dell'art. 37 delle presenti N.T.A.<sup>23</sup>

13. Negli elaborati grafici della presente variante sono stati individuati specifici "ambiti di integrità ambientale", caratterizzati dalla presenza di giardini e spazi aperti, che nel loro insieme costituiscono brani di tessuto urbano di particolare valore paesaggistico ed ambientale, che richiedono l'applicazione di un vincolo paragonabile a quello ambientale, ma senz'altra tutela al di fuori di quella esercitata normalmente in materia edilizia. I lotti esistenti alla data di adozione della presente variante parziale, edificati o non edificati, non possono essere frazionati ai fini edificatori. Entro tali ambiti è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, e del patrimonio arboreo e arbustivo<sup>24</sup>.

14. Nel caso di intervento a concessione diretta (senza strumento urbanistico attuativo) l'altezza massima dei fabbricati dovrà essere di numero due piani fuori terra (pt+1)<sup>25</sup>.

---

<sup>23</sup> Comma aggiunto con variante parziale n° 3, approvata con D.C.C. 08/04/2005, n. 12.

<sup>24</sup> Comma aggiunto con variante parziale n° 4, approvata con D.G.R. 08 maggio 2007, n. 1293.

<sup>25</sup> Comma aggiunto con variante parziale n° 4, approvata con D.G.R. 08 maggio 2007, n. 1293.



## Sezione II<sup>a</sup> Servizi ed impianti di interesse comune

### Art. 40 *Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive*

1. Le aree classificate dalla presente variante al P.R.G. come spazi pubblici o riservati alle attività collettive sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 come modificato dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865.

2. Tali aree costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'art. 25 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61.

3. In tali aree sono ammessi altresì gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico diverse da quelle classificate come opere di urbanizzazione ai sensi del primo comma del presente articolo, che tuttavia non potranno essere computate ai fini della dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio di cui al secondo comma del presente articolo.

4. Le aree e gli edifici di cui al presente articolo saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali, ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio di automobili.

5. In relazione alla loro utilizzazione sono così classificati:

Sa) Aree per l'istruzione

- 1 - Asilo nido
- 2 - Scuola materna
- 3 - Scuola elementare
- 4 - Scuola dell'obbligo
- 5 - Scuola superiore o specializzata

...

Sb) Aree per attrezzature di interesse comune

*Istituzioni religiose:*

- 9 - Chiese
- 10 - Centri religiosi e dipendenze
- 11 - Conventi
- 12 - Servizi parrocchiali

...

*Istituzioni culturali e associative*

- 14 - Museo
- 15 - Biblioteca
- 16 - Centro culturale
- 17 - Centro sociale
- 18 - Sale riunioni, mostre, etc.

...

*Istituzioni per lo svago, spettacolo, etc.*

23 - Sala manifestazioni

...

*Istituzioni assistenziali*

27 - Case per anziani

...

*Istituzioni sanitarie*

30 - Farmacia

31 - Servizio sanitario di quartiere

32 - Centro sanitario poliambulatoriale

33 - Casa di cura

34 - Ospedale

35 - Cimitero

...

*Servizi amministrativi*

37 - Municipio

38 - Delegazione comunale

39 - Uffici pubblici in genere

...

*Servizi di pubblica sicurezza*

43 - Carabinieri

44 - Pubblica sicurezza

45 - Vigili del fuoco

46 - Caserme

47 - Carceri

48 - Guardia di finanza

49 - Guardia forestale

...

*Servizi telecomunicazioni*

52 - Ufficio Postale

53 - Telefono pubblico

54 - Impianti telefonici

55 - Radio e televisione

...

*Servizi commerciali*

59 - Mercato

60 - Esposizione e fiere

61 - Centro per la valorizzazione e commercializzazione prodotti tipici<sup>26</sup>

...

*Servizi tecnologici*

63 - Impianti idrici

---

<sup>26</sup> Aggiunto con variante n° 4, approvata con D.G.R. 08 maggio 2007 n° 1293

- 64 - Impianti gas
- 65 - Impianti ENEL
- 66 - Mattatoi
- 67 - Impianti depurazione
- 68 - Impianti incenerimento
- 69 - Impianti trattamento rifiuti
- 70 - Pubbliche discariche

...

*Attrezzature di interscambio*

- 73 - Stazione ferroviaria
- 74 - Stazione autolinee extraurbane
- 75 - Stazione rifornimento e servizio
- 76 - Porto
- 77 - Porto turistico
- 78 - Autoporto
- 79 - Aeroporto
- 80 - Scalo merci

S c) Aree attrezzature parco per il gioco e lo sport

- 82 - Area gioco bambini
- 83 - Verde Attrezzato
- 84 - Impianti sportivi di base
- 85 - Impianti sportivi agonistici
- 86 - Parco urbano
- 87 - Campi da golf
- 88 - Campi da tennis
- 89 - Piscine
- 90 - Galoppatoi
- 91 - Percorsi attrezzati
- 92 - Parchi extraurbani
- 93 - Campo da calcio
- 94 - Palestra
- 95 - Bocce

P) Aree per parcheggi

6. Per le aree classificate come Sa) ed Sb) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

*Indice di fabbricabilità fondiaria massimo* = 0,90 mq./mq.;

*Rapporto di copertura massimo* = 35 %;

*Altezza massima dei fabbricati* = PT + tre piani abitabili (ml. 13,00), ad eccezione di chiese e campanili, per i quali valgono le determinazioni dei singoli progetti attuativi;

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10.00;

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.

*Distanza minima dalla strada* = ml. 5,00.

7. Per le aree classificate come Sc) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

*Indice di fabbricabilità fondiaria massimo* = 0,15 mq./mq.;

*Rapporto di copertura massimo* = 10 %;

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10.00;

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.

*Distanza minima dalla strada* = ml. 5,00;

8. Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico possono venire realizzate e gestiti:

A) come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;

B) come impianto in uso pubblico; tale fattispecie si configura quando il comune non procedendo direttamente all'acquisizione ed utilizzazione dell'area, affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano, da associazioni sportive o simili o da privati, a condizione che venga stipulata con il Comune una convenzione nella quale siano definiti:

a) le modalità tecniche di utilizzo dell'area, con particolare riferimento alla organizzazione delle attività, al fine di garantire funzioni di centro ricreativo in genere, comprensivo delle eventuali attività complementari di ristorazione;

b) le modalità di esercizio degli impianti, con particolare riferimento all'accessibilità da parte dei cittadini;

c) la durata della convenzione e le modalità con cui alla scadenza della quale le aree e gli impianti sportivi verranno ceduti al patrimonio comunale;

d) le garanzie reali o finanziarie.

9. La convenzione di cui al precedente comma è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

10. Nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 la distinzione tra Aree per l'istruzione (Sa), Aree per attrezzature di interesse comune (Sb), Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport (Sc) e parcheggi (P) è indicativa, come la definizione delle singole destinazioni d'uso all'interno delle rispettive classi, sarà determinata precisamente in sede di attuazione mediante l'approvazione del progetto definitivo, rimanendo fatte salve le dotazioni minime stabilite dall'art. 25 della L.R. 61/85.

## Art. 41 *Parcheggi e servizi pubblici*

1. Negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi della costruzione oggetto di intervento e destinati a residenza, di cui almeno il 30% destinato a posto macchina coperto o garage, con un minimo di mq. 15,00 ed una quota parte destinata a piazzola di sosta ricavata all'ingresso del lotto, non inferiore a mq. 15,00. In ogni caso all'interno del lotto di intervento devono comunque prevedersi due posti auto per ogni nuovo alloggio, di cui almeno uno coperto<sup>27</sup>.

2. Negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, la quantità minima di superficie destinata a servizi pubblici per i complessi commerciali, il terziario diffuso, le attività direzionali non può essere inferiore:

- a) nelle zone A, B, C1, C2, D1, D2 ad esclusione delle aree destinate alla costruzione di nuovi insediamenti, a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso;
- b) nelle zone C2, D1 e D2, limitatamente alle aree destinate alla costruzione di nuovi insediamenti, a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso;

3. Almeno la metà della superficie di cui al comma precedente deve essere destinata a parcheggio; tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

4. Per gli edifici destinati ad attività ricettiva alberghiera è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore ad un posto macchina per ogni camera; i parcheggi ricavati nelle aree scoperte devono essere realizzati con materiale permeabile.

5. Quando non risultasse possibile garantire le quantità minime di parcheggio di cui ai precedenti commi negli interventi di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, senza compromettere gravemente l'integrità strutturale e/o funzionale dell'edificio oggetto d'intervento, ovvero sulla base di quanto previsto dalla vigente legislazione regionale (comma 10, art. 25 della L.R. 61/85), il Comune può richiedere la monetizzazione degli stessi sulla base dei costi reali di realizzazione.

6. L'area ad Autoparco (AP) è destinata alla sosta ed al ricovero soprattutto di mezzi pesanti. In tale area sono ammesse le sole infrastrutture conformi alla normativa inerente la razionalizzazione del sistema di

---

<sup>27</sup> Periodo aggiunto con variante parziale n° 3, approvata con D.C.C. 08/04/2005, n. 12.

distribuzione carburanti stradali di cui al D.Lgs 11 febbraio 1998, n. 32. Gli interventi inoltre dovranno prevedere soluzioni di arredo tali da garantire la compatibilità degli stessi con la vicinanza al centro edificato del capoluogo. In particolare la sistemazione delle aree dovrà prevedere l'impiego di materiali "naturali" e permeabili, con la messa a dimora di essenze arboree locali almeno in misura di due per posto "auto", regolando con attenzione l'accesso sulla viabilità principale ed il deflusso delle acque. Idonei filari alberati di mascheramento vanno posti lungo tutto il perimetro dell'area.

7. Qualora si debbano insediare nelle zone territoriali omogenee diverse dalle zone agricole, grandi o medie strutture di vendita, come individuate all'art. 14, comma 1, lettera b), della L.R. 9 agosto 1999, n. 37, le aree a servizi devono avere comunque una superficie minima complessiva non inferiore a quanto prescritto al comma 2 dell'art. 13 della L.R. 9 agosto 1999, n. 37.

## CAPO III° Il sistema produttivo

### Art. 42 Zone "D1"

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli produttivi.

2. Destinazioni d'uso previste: di norma l'eventuale piano interrato, ove consentito, è destinato a garage o posti macchina coperti, o magazzini e depositi. Il piano terra e il piano primo sono destinati ad attività artigianali e industriali, nonché al terziario diffuso. È prevista inoltre la possibilità di ricavare un alloggio per unità produttiva, con un massimo di 600 mc; l'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività.

3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche:

*Lotto minimo* = mq. 1500.

*Rapporto di copertura massimo* = 50 %

*Indice di fabbricabilità fondiaria lorda* = 0,70 mq/mq di Superficie

*Altezza massima dei fabbricati* = PT + due piani abitabili (ml.10,50). Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10.00.

*Raggio minimo* = ml. 10,00

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00 oppure a confine.

*Distanza minima dalla strada di servizio* = ml. 7,50.

*Parcheggi*: all'interno del lotto deve altresì essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

4. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10 e 12.

5. Nel caso dei nuovi insediamenti previsti all'interno dei Progetti-norma i capannoni dovranno rispettare una distanza minima (raggio minimo) dalle abitazioni esistenti pari a ml. 30,00.

6. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle zone D1 sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,

ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

7. I nuovi insediamenti produttivi dovranno essere realizzati in ossequio alle disposizioni di cui al D.Lgs 626/1994 e successive modifiche ed integrazioni (Misure di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori) alla Deliberazione della Giunta Regionale 27.05.1997, n. 1887 (Revisione della circolare regionale n. 38/87 "Criteri Generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario") e alla Legge 447/1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico).

#### Art. 43

#### Zone "D2"

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli commerciali.

2. Destinazioni d'uso: l'eventuale piano interrato è destinato a garage o posti macchina coperti, o magazzini e depositi. Il piano terra e gli eventuali piani primo e secondo sono destinati ad attività commerciali, artigianali, direzionali ed uffici.

3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche:

<i>Lotto minimo</i>	= mq. 1500.
<i>Rapporto di copertura massimo</i>	= 50 %
<i>Indice di fabbricabilità fondiaria lorda</i>	= 0,70 mq/mq di Superficie
<i>Altezza massima dei fabbricati</i>	= PT + due piani abitabili (ml.10,50). Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.
<i>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti</i>	= pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10.00.
<i>Raggio minimo</i>	= ml. 10,00
<i>Distanza minima dai confini del lotto</i>	= ml. 5,00 oppure a confine.
<i>Distanza minima dalla strada di servizio</i>	= ml. 7,50.

4. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10 e 12.

5. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle zone D2 sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

#### Art. 44

#### Zone "D3"



1. Sono le parti di territorio destinate prevalentemente a strutture ricettive alberghiere di cui alla L.R. 3 maggio 1988, n. 24 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Destinazione d'uso: attività ricettive, terziario diffuso.

3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche:

*Lotto minimo* = mq. 1000

*Indice di fabbricabilità fondiaria massimo* = 0,40 mq./mq.

*Rapporto di copertura massimo* = 30 %

*Altezza massima dei fabbricati* = ml. 12,50

*Raggio minimo* = ml. 10,00

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00 oppure a confine.

*Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00* = ml. 5,00

*Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00* = ml. 7,50

4. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.

5. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10 e 12.

## Art. 45

### Zone "D4"

1. Sono le parti di territorio destinate ad attività ed impianti di tipo agroindustriale quali:

- impianti tecnici e tecnologici, di carattere cooperativo od associativo, funzionali alla produttività e/o al servizio di più fondi rustici, quali cantine sociali, consorzi agrari, ecc..
- fabbricati e impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.
- impianti tecnici e tecnologici al servizio delle produzioni agricole quali: caseifici, frigo, ecc.

2. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche:

*Lotto minimo* = mq. 1500.

*Rapporto di copertura massimo* = 50 %

*Altezza massima dei fabbricati* = PT + due piani abitabili (ml.10,50). Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10.00.

*Raggio minimo* = ml. 10,00

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00 oppure a confine.

*Distanza minima dalla strada di servizio* = ml. 7,50.

*Parcheggi*: all'interno del lotto deve altresì essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

## Art. 46 *Insedimenti produttivi in sede impropria*

1. All'interno delle Zone Territoriali Omogenee di cui al presente Titolo IV sono stati individuati degli insediamenti produttivi esterni alle zone omogenee di tipo "D", distinti in attività produttive da confermare, da bloccare e da trasferire, per le quali si applicano le disposizioni di cui ai successivi commi.

2. *Attività produttiva da confermare*: si tratta di singole attività produttive per le quali è ammissibile un ampliamento, anche in contrasto con le prescrizioni specifiche di zona entro un anno dalla data di approvazione della presente variante (ossia il 20 aprile 2001). Gli interventi edilizi conseguenti non potranno comunque comportare il frazionamento dell'attività produttiva esistente e dovranno il più possibile adeguarsi alle tipologie della Z.T.O specifica. Gli ampliamenti ammessi debbono intendersi comprensivi della sommatoria degli ampliamenti autorizzati ai sensi della L.R. n. 1 del 12 gennaio 1982, n. 73 del 29 dicembre 1978 e n. 11 del 5 marzo 1987. Si prescrive quanto segue:

- l'ampliamento va realizzato in aderenza all'edificio destinato alla produzione presente e legittimo alla data di adozione della variante n. 1 (D.G.R.V. n. 3724/1994) e non può superare il 100% della superficie coperta per le attività produttive (ridotte al 40% per quelle localizzate nelle zone agricole) ed il 100% della Superficie netta di pavimento di vendita per le attività commerciali;
- La superficie massima copribile non potrà superare il 60% del lotto di pertinenza effettivamente in uso alla data di entrata in vigore della variante n. 1 (D.G.R.V. n. 3724/1994) (40% per quelle localizzate in zona agricola), con un massimo di mq 2000.
- devono essere realizzate opere e cedute aree, con apposita convenzione, per il soddisfacimento degli standard urbanistici di legge, secondo la specifica destinazione dell'attività;

- vanno rispettate le distanze dai confini, dalla strada, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti nonché il raggio minimo prescritte per le singole zone territoriali omogenee;
- vanno rispettate le altezze massime prescritte per le singole zone territoriali omogenee;
- devono essere rispettate le norme relative alla tutela del paesaggio di cui al comma 9 del precedente articolo 21.

3. *Attività produttive da bloccare*: si tratta di singole attività produttive per le quali eventuali ampliamenti creerebbero motivi di turbativa ambientale e/o igienica. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario e tecnologico in relazione al tipo di lavorazione praticato, nonché l'accorpamento di tutti i volumi legittimi esistenti senza alcun aumento delle superfici e delle volumetrie esistenti, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste per ogni zona territoriale omogenea.

4. *Attività produttive da trasferire*: si tratta di singole attività produttive che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio. Per queste attività non sono ammissibili interventi edilizi specifici, se non finalizzati al trasferimento dell'attività produttiva. I volumi legittimi esistenti possono essere usufruiti nei limiti delle carature definite per la singola zona territoriale omogenea specifica, ovvero per quelli localizzati in zone residenziali possono essere interamente riutilizzati mediante la redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo esteso a tutta l'area di pertinenza dell'attività.

5. Unicamente ai fini dell'applicazione dell'art. 55 della L.R. 3 febbraio 1998, n. 3, le attività produttive esistenti localizzate all'esterno di Zone Territoriali Omogenee di tipo "D", i cui titolari hanno presentato istanza di sanatoria, ai sensi dell'art. 55 L.R. 3 febbraio 1998, n. 3 (Disposizioni transitorie relative alla legge regionale 28 giugno 1988, n. 33, "Norme per la razionalizzazione della rete distributiva di carburanti", come modificata dalla legge regionale 5 settembre 1997, n. 34), sono da considerare attività produttive da bloccare, per le quali sono ammessi unicamente gli interventi di adeguamento igienico sanitario e tecnologico.»

## CAPO IV° Il sistema relazionale

### *Art. 47 Prescrizioni generali e comuni*

1. La presente variante al P.R.G. indica negli elaborati di cui alla lettera f) del precedente art. 1 i seguenti tipi di viabilità pubblica esistente e di progetto, ai sensi dell'art. 2 del nuovo codice della strada:

*C* - Strade statali e provinciali extraurbane secondarie;

*E* - Strade urbane di quartiere;

*F* - Strade provinciali e comunali locali;

2. Nuovi percorsi viari potranno essere realizzati recuperando tracciati di strade, sentieri, viottoli e simili, già presenti sul territorio.

3. La sistemazione dei tracciati stradali di qualsiasi tipo e la realizzazione delle sedi viarie, e di ogni relativo manufatto, per tipi di materiali utilizzati e per metodi di impiego, deve essere compatibile con la morfologia del territorio investito ed in particolare, le sedi viarie devono essere affiancate da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.

4. I parcheggi scoperti, sia pubblici che privati, da realizzare nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge nonché delle presenti norme, devono essere approntati:

a) utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta;

b) limitatamente alle corsie principali di manovra, utilizzando manto di asfalto;

c) ponendo a dimora alberi di alto fusto, appartenenti a specie autoctone o tradizionali;

d) recintandone il perimetro con siepi;

e) destinandone una congrua percentuale ai cicli, ponendo in opera opportune rastrelliere.

5. Nella realizzazione di slarghi, piazzali e spazi di sosta, diversi dai parcheggi di cui al precedente comma, deve essere evitata la pavimentazione con materiali comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli, e privilegiata l'utilizzazione di materiali lapidei o di mattoni.

6. I manufatti di arredo stradale devono essere di norma realizzati in legno, ferro, mattoni e comunque inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico-ambientale (sia per forme che per uso di materiali e colori). Gli elementi posti a barriera, difesa o protezione delle reti viarie devono di norma essere realizzati, o sostituiti, con siepi ovvero con alberature.

6. Nelle zone agricole, sono ammessi lungo le strade comunali, provinciali e statali esclusivamente i tombamenti per accessi carrai finalizzati alla costruzione della prima casa di abitazione o del primo annesso rustico; negli altri casi devono essere usufruiti i tombamenti esistenti. Gli stessi possono essere ampliati o spostati esclusivamente in

funzione di una razionalizzazione dell'accesso, o in funzione di una migliore utilizzazione del fondo agricolo.

*Art. 48*

*Piste ciclabili*

1. I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi per ciò, di norma, recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili. La realizzazione degli interventi di cui al presente comma all'interno delle Zone Territoriali Omogenee comprese nelle fasce di rispetto, come individuate nella lettera a) del primo comma del precedente art. 33, non costituisce variante urbanistica.
2. Di norma la realizzazione di piste ciclabili non deve comportare il tombamento di canali, collettori, fossi e simili.
2. Si prescrive per le piste ciclabili:
  - a) la separazione fisica dalle sedi stradali carrabili eventualmente attigue mediante siepi semplici od associate a barriere del tipo guardrail;
  - b) la larghezza minima di ml. 2,50 ove sia previsto il doppio senso di marcia, ovvero di ml. 1,50 ove sia previsto un unico senso di marcia;
  - c) l'attrezzatura con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;
  - d) la realizzazione di punti di sosta per i cicli.

*Art. 49*

*Impianti per la distribuzione di carburante*

1. Nelle seguenti zone territoriali omogenee D1, D2, E1, E2, E3 ed esclusivamente nelle fasce di rispetto stradale e aree adiacenti comunque per una profondità non superiore ai 50.00 mt. dal limite della carreggiata stradale è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti a servizio della circolazione veicolare.

2. Conformemente a quanto stabilito dall'art. 3 della L.R. n. 33/88 e successive modifiche e dall'art. 6 della normativa allegata al Piano Regolatore di Razionalizzazione della Rete di Distribuzione dei Carburanti approvato con D.G.R. n. 3 del 18.02.1998 con le presenti norme si definiscono le seguenti tipologie di impianto:

**Stazione di rifornimento** caratterizzata dalla presenza di:

- a) almeno 3 colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione dello stesso;
- b) un punto aria e di un punto acqua;
- c) una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;

d) un locale per addetti con annesso spogliatoio, servizi igienici a disposizione anche degli automobilisti con possibilità di apertura di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed edicole. Relativamente a queste ultime attività la superficie massima concedibile è pari:

- per rivendite di giornali e riviste mq 5.00
- per esercizi di somministrazione di alimentari e bevande mq 20.00

La superficie minima fondiaria del lotto per l'insediamento degli impianti in mq è definita nel seguente prospetto:

Tipo di impianto	Z.T.O. di tipo D	Z.T.O. di tipo E
Stazione di rifornimento	1200 mq	2000 mq

Nel calcolo della superficie non vanno compresi gli accessi degli impianti.

**Stazione di servizio** caratterizzata dalla presenza di:

- a) almeno quattro colonne a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione dello stesso;
- b) un punto aria e di un punto acqua;
- c) la presenza di una pensilina per riparo durante l'effettuazione del rifornimento.
- d) una superficie coperta per i locali destinati agli addetti con relativo spogliatoio, servizi igienici a disposizione degli stessi e degli automobilisti, magazzino. Deposito per olio lubrificante, lavaggio e/o grassaggio, gommista e/o elettrauto, officina riparazioni, pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Relativamente a queste ultime attività la superficie massima concedibile è pari:
  - per rivendite di giornali e riviste mq 5.00
  - per esercizi di somministrazione di alimentari e bevande mq 20.00

La superficie minima fondiaria del lotto per l'insediamento degli impianti in mq è espressa nella seguente tabella:

Tipo di impianto	Z.T.O. di tipo D	Z.T.O. di tipo E
Stazione di rifornimento	1500 mq	2500 mq

Nel calcolo della superficie non vanno compresi gli accessi degli impianti.

3. All'interno delle zone definite al comma 1 e con le superfici minime definite al comma 2, sono ammessi interventi per l'installazione di impianti e annessi, così come definiti dal comma 1, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

<i>altezza massima</i>	
Pensilina	ml. 6.00
Locali accessori	ml. 3.50
<i>distacco dai confini</i>	
	ml. 6.00
<i>distacco tra i fabbricati</i>	
	ml. 12.00
<i>distacco dalle strade</i>	
Pensilina	ml. 5.00
Locali accessori	ml. 20.00
<i>rapporto di copertura</i>	
Pensilina	20% della sup. del lotto
Locali accessori – stazione di rifornimento	10% della sup. del lotto e comunque non superiore a 100 mq. con cubatura massima di 300 mc.
Locali accessori – stazione di servizio	20% della sup. del lotto e comunque non superiore a 200 mq. con cubatura massima di 600 mc.

4. La distanza minima tra i nuovi impianti di carburante dovrà rispettare quanto indicato nella seguente tabella:

Z.T.O. di tipo D	Z.T.O. di tipo E
ml 800	ml 2000

5. La previsione del presente articolo si attuano mediante concessione edilizia diretta.

6. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'utilizzo dei materiali costruttivi al fine di facilitare l'inserimento dei manufatti nell'ambiente circostante; in particolare dovranno essere previste quelle soluzioni paesaggistiche – mascheramento dell'impianto attraverso la piantumazione di essenze arboree di tipo autoctono – tali da attenuare l'impatto visivo dell'impianto stesso.

7. Gli impianti per la distribuzione dei carburanti dovranno essere provvisti di accessi separati con corsie di decelerazione ed accelerazione per l'entrata e l'uscita dei veicoli; l'ubicazione degli stessi deve essere tale da consentire un reciproco tempestivo avvistamento tra i conducenti che percorrono la strada e i conducenti in entrata e uscita dalla pertinenza medesima; presso le uscite sono vietati i cartelli e le siepi che impediscono la visuale sulla strada ai conducenti che devono reinserirsi nel traffico.

8. Dovranno essere rispettate, oltre a quanto disposto dall'art. 24 del D.Lgs 30 Aprile 1992 e dall'art. 61 del D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495, le seguenti norme:

9. l'installazione di nuovi impianti 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.

10. La distanza dai dossi non deve essere inferiore a m. 100.00 misurati dai punti di tangenza della curva costituente il raccordo verticale fra le livellette; per le curve di raggio inferiore o uguale a mt. 100.00 gli impianti

potranno sorgere a m. 100.00 dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni.

11. In aggiunta alla superficie minima fondiaria di cui al comma 2 devono essere previsti degli spazi da destinare ad area verde e parcheggio nella misura minima di 300 mq con una superficie minima da destinare a parcheggio di mq. 200.

12. In relazione a quanto stabilito dall'art. 6 comma d) della L. 447/95 contestualmente alla presentazione della richiesta di concessione edilizia dovrà essere allegata la valutazione di impatto acustico nel rispetto della classificazione del territorio comunale così come prevista dall'art. 6 comma a) della stessa legge.

13. Conformemente a quanto stabilito dall'art. 1 comma 5 del D.Lgs n. 32/98 gli impianti in esercizio alla data di entrata in vigore del decreto legislativo sono stati sottoposti a verifica per valutarne la loro compatibilità con la normativa urbanistica, con le disposizioni a tutela dell'ambiente, del traffico urbano ed extraurbano, della sicurezza statale e dei beni di interesse storico ed architettonico. L'elaborato "Schede di verifica degli Impianti di Distribuzione Carburanti" individua gli impianti esistenti come:

- **attività da confermare** per le quali sono ammessi i seguenti interventi edilizi: ampliamento dell'attività esistente nel rispetto degli indici parametrici stabiliti dai precedenti commi.
- **Attività da trasferire** per le quali è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria. Con il trasferimento dell'attività produttiva l'intera area liberata può essere trasformata sulla base della disciplina urbanistica propria della zona territoriale omogenea entro cui ricade l'impianto.

14. Non sono comunque ammessi interventi di costruzione di nuovi impianti ricadenti entro un raggio di m 200 da edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39 e/o ricadenti all'interno delle zone vincolate ai sensi della L. 431/85 e successive modifiche ed integrazioni.

15. Nelle Z.T.O prevalentemente destinate all'attività agricola, con l'esclusione delle sottozone E4, ed esclusivamente nelle fasce di rispetto stradale e aree adiacenti, e comunque per una profondità non superiore ai 50,00 m dal limite della carreggiata stradale è consentita l'installazione di:

- a) nuovi impianti di distribuzione di gas di petrolio liquefatto per autotrazione (g.p.l.);
- b) nuovi impianti di distribuzione del gas naturale per autotrazione (gas metano);

La superficie minima del lotto dovrà rispettare le dimensioni minime stabilite per gli altri impianti di distribuzione dei carburanti.

16. I nuovi impianti di distribuzione di gas di petrolio liquefatto per autotrazione (g.p.l.) non potranno in ogni caso sorgere nelle zone indicate dall'art. 22 – ubicazione vietate - del D.P.R. 12.1.1971, n. 208 – norme di sicurezza per gli impianti di distribuzione stradale di gas petrolio liquefatto



per autotrazione – e dovranno rispettare le distanze di sicurezza esterna indicate nell’art. 24 e 25 del D.P.R. stesso.

17. Qualora gli impianti di cui al comma precedente siano installati nell’ambito di stazioni di distribuzione di altri carburanti dovranno essere rispettate le disposizioni del capo III – Impianti misti – art. 27 del D.P.R. 208/71.

18. I nuovi impianti di distribuzione del gas naturale per autotrazione (gas metano) non potranno in ogni caso sorgere nelle zone indicate dal punto 1.4 – ubicazione – del D.M. 8.6.1993 – Norme di sicurezza antincendi per gli impianti di distribuzioni del gas naturale per autotrazione – e dovranno rispettare le distanze indicate nella sezione III – distanze di Sicurezza – del D.M. stesso.

19. Qualora gli impianti di cui al comma precedente siano installati nell’ambito di stazioni di distribuzione stradale di altri carburanti dovranno essere rispettate le disposizioni dell’art. 27 – Distanze negli impianti misti – del D.M. 8.6.1993.

20. Gli impianti esistenti alla data di entrata in vigore del D.Lgs n. 32/98 potranno essere potenziati secondo quanto stabilito dagli art. 18, 19 e 20 del piano Regionale di Razionalizzazione della Rete di Distribuzione dei Carburanti.

21. Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo in relazione alla definizione degli elementi geometrici e/o altre definizioni particolari, si rimanda al vigente Regolamento Edilizio ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione, all’art. 3 della L.R. 33/1988, al Codice della Strada, al Piano Regionale di Razionalizzazione della rete di distribuzione di carburanti, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 3 del 18.02.1998, nonché alle Norme Tecniche allegate alla nota prot. n. 2/99 dell’11.05 1999 della Commissione Consultiva Regionale Carburanti.

## *Art. 50*

### *Norme transitorie e finali*

1. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici a scala diversa prevale la scala di maggior dettaglio.

2. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono quest’ultime.

3. Il Sindaco, su conforme deliberazione consiliare, può rilasciare autorizzazioni o concessioni in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali quando esse riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, non comportino modifiche ai parametri di zona (densità territoriale o fondiaria, rapporto di copertura, altezza massima, distanze minime dalla strada o tra edifici) superiori al 15% né la modifica delle destinazioni di zona, diversamente si applica la procedura di cui all’art. 80 della L.R. 61/85.

4. Il Sindaco, su conforme deliberazione consiliare, può autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado o comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici o dei volumi utili.

5. Il Sindaco, su conforme deliberazione consiliare, può altresì autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. necessari per adeguare gli edifici esistenti alla disciplina igienico-sanitaria vigente, purché non comportino modifiche ai parametri di zona di cui al precedente comma 4 superiori al 15% e in ogni caso non superiori a mc 100.

*Art. 50 bis      Credito edilizio*<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Articolo stralciato con variante parziale n° 4, approvata con D.G.R. 08 maggio 2007, n. 1293.

# COMUNE DI PONTE DI PIAVE

Variante Generale al Piano Regolatore  
ai sensi dell'art. 49 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61  
Norme Tecniche di Attuazione

## **Allegato 3: sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico**



## Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario

In questo prospetto vengono sinteticamente riportate le quantità equivalenti delle strutture verdi rispetto all'unità arborea di riferimento, pari ad un esemplare di albero isolato adulto.

**tabella n. 1**

*La tabella n. 1 indica a cosa equivale, in termini di unità arborea adulta, una unità di struttura verde (un ml o un mq);*

	<i>tipologia della struttura verde</i>	<i>Quantità assolute</i>	<i>Quantità equivalenti n.</i>
1	Filare arboreo di prima grandezza	ml. 1	0,0600
2	Filare arboreo di seconda grandezza	ml. 1	0,0375
3	Piccolo frangivento	ml. 1	0,1000
4	Frangivento arbustivi	ml. 1	0,1000
5	Grande Frangivento	ml. 1	0,1500
9	Alberi isolati	n. 1	1,0000
10	Macchia isolata	mq. 1	0,0100
11	Viale alberato	ml. 1	0,1000
12	Strada alberata	ml. 1	0,0500
13	Siepe mista	ml. 1	0,0100
14	Siepe arbustiva	ml. 1	0,0500

Per comodità vengono di seguito riportate alcune tabelle utili per svolgere la verifica delle quantità equivalenti di verde presenti nell'ambito di intervento, per verificare eventuali carenze e procedere alla scelta delle quantità di progetto rispetto alle tipologie di piantumazione. Si tratta prima di tutto di localizzare l'intervento, quindi sulla base degli ettari interessati dall'intervento stesso si determina la quantità minima di unità arboree necessarie (ettari x quantità minima unitaria). Si verifica quindi la dotazione di verde esistente moltiplicando le diverse tipologie d'impianto esistenti (strutture verdi) per il corrispondente indice equivalente, sommando tutti i prodotti. Confrontato questo dato con la quantità arborea minima necessaria si evidenziano eventuali carenze, che possono essere recuperate confermando le tipologie d'impianto esistenti, ovvero introducendo nuove strutture verdi, compatibili con la tipologia del paesaggio.

Non si riportano le quantità minime equivalenti delle strutture verdi ripariali perché esterne alle zone agricole. qual'ora nell'ambito delle aziende agricole fossero utilizzate strutture verdi relative a corsi d'acqua (vegetazione ripariale arbustiva, arboreo-arbustiva, bosco o macchia ripariale) la quantità equivalente di riferimento è quella relativa alla macchia isolata .

**tabella n. 2**

*la tabella n. 2 indica le quantità di strutture verdi necessarie per produrre una unità arborea adulta.*

	<i>tipologia della struttura verde</i>	<i>Quantità assolute</i>	<i>Quantità equivalenti n.</i>
1	Filare arboreo di prima grandezza	ml. 17	n. 1
2	Filare arboreo di seconda grandezza	ml. 27	n. 1
3	Piccolo frangivento	ml. 10	n. 1
4	Frangivento arbustivi	ml. 10	n. 1
5	Grande Frangivento	ml. 7	n. 1
9	Alberi isolati	n. 1	n. 1
10	Macchia isolata	mq. 100	n. 1
11	Viale alberato	ml. 1	n. 1
12	Strada alberata	ml. 20	n. 1
13	Siepe mista	ml. 100	n. 1
14	Siepe arbustiva	ml. 20	n. 1



## Prospetto n.2: unità morfologiche

In questo prospetto sono illustrate le strutture verde caratteristiche di ogni unità morfologica ammessa all'interno dell'ambito di paesaggio.





## Unità morfologiche e Strutture verdi ammesse

### *Unità Morfologica 1. INTERPODERALE*

#### *Filare arboreo di prima grandezza*

- Questa struttura è da localizzare prevalentemente dove maggiore è la dimensione degli appezzamenti, in particolare lungo assi interpoderali di particolare significato (ad esempio confini di proprietà direttamente legati ad aziende agricole).
- Le essenze da utilizzare sono prevalentemente Pioppo italico e Platano.
- Gli esemplari destinati alla realizzazione di filari non dovranno avere altezza inferiore a ml. 3.
- (Rif. n° 1 *schemi tecnici successivi*).

#### *Filare arboreo di seconda grandezza*

- Struttura verde localizzata prevalentemente dove maggiore è il frazionamento della proprietà, lungo i confini di questa.
- Filari monospecifici di Salice o Platano governati a capitozza, sono poste lungo le linee interpoderali principali in modo tale da creare quinte vegetali a chiusura di spazi privi di sufficienti elementi di identificazione.
- Gli esemplari arborei destinati alla realizzazione di filari non potranno avere altezza inferiore a m. 3
- (Rif. n° 2 *schemi tecnici successivi*)

#### *Piccolo frangivento*

- La scelta e i rapporti tra le essenze vanno definiti in relazione alla localizzazione del terreno.
- Gli esemplari arborei destinati alla realizzazione di frangivento non potranno avere altezza inferiore a ml 1.50 mentre gli arbusti ml. 0.70.
- (Rif. n° 3 *schemi tecnici successivi*)

#### *Frangivento arbustivi*

- Elementi arborei di prima grandezza all'interno del frangivento possono essere utilizzati per segnalare punti particolari; confini di proprietà, riferimenti visivi, capifosso.
- Al fine di creare una certa varietà nel paesaggio agrario sarebbe opportuno adoperare strutture vegetali più forti lungo il perimetro del fondo e strutture prevalentemente arbustive nel reticolo interno dei campi.
- Gli arbusti destinati alla realizzazione di frangivento non possono avere altezza inferiore a ml. 0.70.
- (Rif. n° 4 *schemi tecnici successivi*)

### *Grande frangivento*

- Struttura verde da utilizzarsi prevalentemente nelle grandi aree a monocoltura o dove si renda necessaria una funzione di protezione e filtro.
- Il frangivento non deve essere realizzato troppo compatto, in modo tale da risultare una barriera impenetrabile al vento, ma al contrario lo deve filtrare, smorzandone la velocità. A questo riguardo le latifoglie sono migliori in quanto la loro chioma è più leggera. Si deve tener conto poi che la fascia protetta da una siepe frangivento è pari a 10-15 volte la sua altezza.
- (rif. n° 5 *schemi tecnici successivi*)

## *Unità Morfologica 2. CORSI D'ACQUA*

### *Vegetazione ripariale arbustiva*

- Data la pendenza delle ripe, ed il rivestimento di molti scoli di bonifica in trachite o cemento, l'impianto di essenze arbustive è l'unico possibile. Queste andranno localizzate nella parte alta della ripa per non ostacolare la primaria funzione idraulica del corso d'acqua e la sua manutenzione.
- Proprio ai fini manutentivi un impianto dovrà prevedere opportuni varchi ed una scelta delle essenze tale da consentire il lavoro delle macchine.
- La scelta delle essenze ed il loro sesto di impianto vanno comunque correlate alla dimensione del corso d'acqua e al suo regime idraulico quest'ultimo spesso molto variabile.
- Le essenze da preferire sono: *Pruno spinoso, Sanguinella, Ligustro, Sambuco, Viburno, Tamerice, Spino cervino.*
- Le essenze arboree: Pioppo, Platano, Ontano, Salici a piccoli gruppi possono essere utilizzate con funzione di riferimento per punti significativi della rete idrica.
- (Rif. n° 6 *schemi tecnici successivi*)

### *Vegetazione ripariale Aboreo-arbustiva*

- La vegetazione arboreo-arbustiva è localizzata prevalentemente lungo i canali arginati.
- Gli interventi sulla struttura vegetale sono relativi alla rimozione e sostituzione delle essenze infestanti.
- (Rif. n° 7 *schemi tecnici successivi*)

### *Bosco Ripariale*

- Il bosco igrofilo, seppure in impianti di limitata estensione, laddove esistano spazi fra la riva dei corsi d'acqua e le aree coltivate o le strutture urbanizzate può esercitare un ruolo di rilevante efficacia paesistica.
- (Rif. n° 8 *Schemi tecnici successivi*)

## *Unità Morfologica 3. EMERGENZE ISOLATE*

### *Alberi Isolati*

- Alberature isolate di prima grandezza ( Pioppi , Platani, farnie, Ontani) costituiscono elementi visivi molto importanti, segnalando punti particolari. Sono da localizzare prevalentemente nei punti di incrocio dei confini di proprietà, scoline o strade interpoderali.
- La dimensione degli elementi da utilizzare per l'impianto non può essere inferiore a ml.4.00.
- (Rif. n° 9 *schemi tecnici successivi*)

### *Macchia isolata*

- Macchie di piccole dimensioni, disposte in maniera lineare lungo i confini dei campi, o nei punti di incrocio di scoline o confini di proprietà: raccolte in piccoli gruppi possono avere una funzione ornamentale.
- A titolo esemplificativo sono riportati alcuni esempi di Moduli di impianto per la realizzazione di aree con vegetazione a macchia.
- Ove possibile si dovrà prevedere attorno all'area di impianto anche una fascia di rispetto, ad esempio una fascia di colture a perdere.
- Nei casi di interventi su aree a macchia o boscate esistenti si dovrà procedere alle seguenti operazioni colturali di ripulitura, sfollamento ed impianto.
- (Rif. n° 10 *schemi tecnici successivi*)

## *Unità Morfologica 4. VIABILITÀ*

### *Viale alberato*

- Filare arboreo monospecifico di prima grandezza, adoperato per regolare la viabilità principale interpodereale o i viali di accesso ai centri aziendali.
- Lungo la viabilità carrabile extraurbana invece, in base alle nuove norme del Codice della Strada, risulta molto difficile l'impianto delle essenze arboree per la creazione di viali alberati.
- Le essenze da adoperare sono soprattutto Pioppi cipressini e Platano.
- Nella scelta dei percorsi lungo i quali localizzare l'impianto, sono da preferire i percorsi storici.
- L'altezza degli elementi arborei per i viali alberati non può essere inferiore a ml. 3.
- (Rif. n° **11** *schemi tecnici successivi*)

### *Strada alberata*

- Filari arborei di seconda grandezza lungo la viabilità interpodereale secondaria (Salici o Platani trattati a capitozza bassa)
- Sono da preferire per l'impianto i percorsi storici che però coincidano con le linee principali della morfologia storica del territorio.
- L'altezza degli elementi arborei per le strade alberate non può essere inferiore a ml. 3.
- (Rif. n° **12** *schemi tecnici successivi*)

### *Siepe mista*

- Siepi miste spontanee si sviluppano lungo la viabilità secondaria in area agricola; gli interventi di piantumazione in questo caso si riferiscono soprattutto alla sostituzione delle essenze infestanti.
- (Rif. N° **13** *schemi tecnici successivi*)

### *Siepe arbustiva*

- Siepi monospecie segnano i vialetti di ingresso alle abitazioni.
- Siepi miste spontanee si sviluppano invece lungo la viabilità secondaria abbandonata, gli interventi di piantumazione in questo caso si riferiscono soprattutto alla sostituzione delle essenze infestanti.
- L'altezza degli arbusti da utilizzare per la formazione di siepi siepi non può essere inferiore a ml. 0.70.
- (Rif. n° **14** *schemi tecnici successivi*)

## Prospetto n.3: schemi tecnici di riferimento per la realizzazione delle strutture verdi

In questo prospetto sono illustrate le tipologie di piantumazione, le essenze ammesse, il passo e le dimensioni d'impianto