

**COMUNE DI
SPRESIANO**

PIANO REGOLATORE GENERALE

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
VIGENTI**

INDICE

TITOLO I DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I FUNZIONI ED EFFICACIA DEL P.R.G. FINALITÀ DELLE NORME

Art. 1	<i>ELABORATI DEL P.R.G.</i>	p.1
Art. 2	<i>MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. - FINALITÀ DELLE NORME</i>	p.1
Art. 3	<i>AMBITI TERRITORIALI DI INTERVENTO ATTUATIVO - COMPARTI EDIFICATORI</i>	p.2
Art. 4	<i>CONCETTO DI "AREA EDIFICABILE"</i>	p.2

CAPO II PARAMETRI URBANISTICI

Art. 5	<i>PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI</i>	p.3
Art. 6	<i>PARAMETRI ED INDICI EDILIZI</i>	p.3
Art. 7	<i>APPLICAZIONE DEGLI INDICI</i>	p.6
Art. 8	<i>VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA</i>	p.6
Art. 9	<i>UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI</i>	p.6
Art. 10	<i>REGISTRO FONDIARIO</i>	p.6
Art. 11	<i>TRASCRIZIONI IN MAPPA</i>	p.6
Art. 12	<i>DISTANZE TRA I FABBRICATI</i>	p.6
Art. 13	<i>DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI ZONA</i>	p.7
Art. 14	<i>DISTANZE DALLE INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITÀ</i>	p.7
Art. 15	<i>DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA</i>	p.8
Art. 16	<i>DISTANZE DAI CIMITERI</i>	p.8
Art. 17	<i>DISTANZE DEI FABBRICATI DA PARTICOLARI MANUFATTI</i>	p.8
Art.18	<i>EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZE INFERIORI A QUELLE DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI</i>	p.9

CAPO III DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI

Art. 19	<i>DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI</i>	p.10
Art. 20	<i>DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI</i>	p.10
Art. 21	<i>AREE RISERVATE ALLA NETTEZZA URBANA</i>	p.11
Art. 22	<i>MODALITÀ PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI</i>	p.12
Art. 23	<i>PARCHEGGI PRIVATI</i>	p.12

CAPO IV
CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO

Art. 24	<i>DISPOSIZIONI GENERALI</i>	p.13
Art. 25	<i>MANUTENZIONE ORDINARIA</i>	p.13
Art. 26	<i>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</i>	p.13
Art. 27	<i>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</i>	p.13
Art. 28	<i>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</i>	p.14
Art. 29	<i>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</i>	p.15

TITOLO II
ZONIZZAZIONE

CAPO I
COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 30	<i>ZONIZZAZIONE FUNZIONALE</i>	p.17
Art. 31	<i>ZONIZZAZIONE PER AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI</i>	p.18

CAPO II
ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 32	<i>DISPOSIZIONI GENERALI NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI</i>	p.19
Art. 33	<i>GRADI DI PROTEZIONE DEI - FABBRICATI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO-AMBIENTALE</i>	p.20
Art. 34	<i>VERDE PRIVATO MONUMENTALE</i>	p.21
Art. 35	<i>EDIFICI DI INTERESSE STORICO , ARCHITETTONICO - AMBIENTALE</i>	p.21
Art. 36	<i>CENTRI STORICI (Z.T.O "A") REPERTORIO ZONE "A"</i>	p.21 p.23
Art. 37	<i>ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A TIPOLOGIA OMOGENEA ED INDICE FONDIARIO ESISTENTE CONFERMATI (B/1) REPERTORIO ZONE B1 & INDICI FONDIARI</i>	p.24 p.25
Art. 38	<i>ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A TIPOLOGIA OMOGENEA ED INDICE FONDIARIO ESISTENTE CONFERMATI (B/2) REPERTORIO ZONE B2 & INDICI FONDIARI</i>	p.26 p.27
Art. 39	<i>ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A INDICE FONDIARIO ESISTENTE CONFERMATO (B3) REPERTORIO ZONE B3 & INDICI FONDIARI</i>	p.28 p.29
Art. 40	<i>ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE A INDICE FONDIARIO ESISTENTE CONFERMATO (C/1) REPERTORIO ZONE C1</i>	p.31 p.32
Art. 41	<i>ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C/2) REPERTORIO ZONE C2</i>	p.34 p.35
Art. 42	<i>ZONE URBANE DI TASFERIMENTO (UT)</i>	p.36

CAPO III
ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
Z.T.O. "D"

Art. 43	<i>DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)</i>	p.37
Art. 44	<i>STANDARD URBANISTICI DI LOTTIZZAZIONE NELLE ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE</i>	p.37
Art. 45	<i>ZONE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI</i>	

	<i>COMPLETAMENTO (D/1.1)</i>	p.37
Art. 46	<i>ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI ESPANSIONE (D/1.2)</i>	p.38
Art. 47	<i>ZONE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI DI COMPLETAMENTO (D/2.1)</i>	p.39
Art. 48	<i>ZONE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI DI ESPANSIONE (D/2.2)</i>	p.40
Art. 49	<i>ZONE PER STRUTTURE RICETTIVE ED ALBERGHIERE (D/3)</i>	p.40
Art. 49 bis	<i>IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE</i>	p.41
Art. 50	<i>ATTIVITÀ PRODUTTIVE NELLE ZONE AGRICOLE</i>	p.44
Art. 51	<i>ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA BLOCCARE</i>	p.45
Art.51 bis	<i>INTERVENTI AI SENSI DELLA L.R. 5/3/1987 N° 11</i>	p.45

CAPO IV ZONE AGRICOLE - Z.T.O. " E "

Art. 52	<i>LE ZONE AGRICOLE (ZTO "E")</i>	p.48
Art. 52 bis	<i>FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO – MODALITA' DEL RECUPERO</i>	p.52
Art. 53	<i>ZONE AGRICOLE (E/1)</i>	p.53
Art. 54	<i>ZONE AGRICOLE (E/2)</i>	p.54
Art. 55	<i>ZONE AGRICOLE (E/3)</i>	p.54
Art. 56	<i>ZONE AGRICOLE E/4 - ZONE SEMIRURALI</i>	p.55
Art. 57	<i>(Stralciato)</i>	p.56
Art. 57 bis	<i>AMBITI DI PARTICOLARE TUTELA</i>	p.56
Art. 58	<i>(Stralciato)</i>	p.56

CAPO V ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 59	<i>ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE (F)</i>	p.57
Art. 60	<i>ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO</i>	p.59
Art. 60 bis	<i>ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE, SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO "LE BANDIE"</i>	p.59
Art. 61	<i>ZONE PER LA VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALE- PERCORSI CICLOPEDONALI</i>	p.61
Art. 61 bis	<i>ZONE DESTINATE AD IMPIANTI FERROVIARI</i>	p.63
Art. 62	<i>ZONE PER ATTREZZATURE SPECIALI DI SERVIZIO</i>	p.63

CAPO VI ZONE SOGGETTE A PIANI URBANISTICI E A PROGETTI SPECIALI

Art. 63	<i>PIANI URBANISTICI</i>	p.64
---------	--------------------------	------

TITOLO III TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO (F)

CAPO I

Art. 64	<i>AREA PER LA COSTITUZIONE DEL "PARCO DELLE GRAVE"</i>	p.65
---------	---	------

CAPO II
TUTELA DELLE RISORSE FISICHE

- Art. 66 *TUTELA DEI CORPI IDRICI*
Art. 67 *DIFESA DEL SUOLO*

p.66
p.66

CAPO III
TUTELA DEL PAESAGGIO

- Art. 68 *AREE BOSCADE*
Art. 69 *ZONA A VERDE PRIVATO (B4)*

p.67
p.67

CAPO IV
TERRITORIO AGRICOLO

- Art. 70 *TERRITORIO AGRICOLO*
Art. 70bis *ELEMENTI DA TUTELARE*

p.68
p.68

CAPO V
PAESAGGIO URBANO

- Art. 71 *DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI*
Art. 72 *DISCIPLINA DELLE AREE A VERDE*
Art. 73 *COSTRUZIONI ACCESSORIE*
Art. 74 *COSTRUZIONI INTERRATE*
Art. 75 *MANUFATTI SPECIALI*

p.69
p.69
p.70
p.71
p.71

TITOLO V
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 76 *DEROGHE*
Art. 77 *MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE*
Art. 78 *ABROGAZIONE DEL VIGENTE P.R.G.*
Art. 79 *ABROGAZIONE DELLE NORME TECNICHE E DEL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTI*

p.72
p.72
p.72
p.72

TITOLO VI
REPERTORIO BENI AMBIENTALI

- Art. 80 *ELENCO EDIFICI DA TUTELARE*

p.73

TITOLO I
DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I
FUNZIONI ED EFFICACIA DEL P.R.G.
FINALITÀ DELLE NORME

Art. 1 ELABORATI DEL P.R.G.

Sono elementi costitutivi la Variante Generale al P.R.G. comunale che, successivamente alla sua approvazione viene denominata "P.R.G."; gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

Elaborati di progetto di P.R.G. :

Zonizzazione territoriale comunale	scala 1:5000
Reti Tecnologiche	scala 1:5000
Zonizzazione delle frazioni :	
Spresiano	scala 1:2000
Lovadina	scala 1:2000
Visnadello	scala 1:2000

Repertorio "A" Fabbricati di valore storico , architettonico ambientale
Norme tecniche di attuazione del P.R.G.
Regolamento Edilizio

Documenti che integrano la programmazione urbanistica generale:

- a - Schede di dettaglio sulle attività` produttive interessate dalla Variante ai sensi della L.R. 11/1987.**
- b - Piani Urbanistici Attuativi delle Z.T.O. "A" di :**
 - Spresiano
 - Lovadina
 - Visnadello
- c - Altri piani attuativi approvati**

Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala di maggior dettaglio .

Nel caso in cui la presente normativa richiami il concetto di edificio esistente si deve intendere quanto esistente, . legittimato alla data di adozione del presente P.R.G.

Art. 2 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. – FINALITA' DELLE NORME

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale sono disciplinate oltre che dalle presenti Norme, dal Regolamento Edilizio e dagli altri Regolamenti Comunali, dalle Leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto.

Le presenti Norme costituiscono lo strumento per l'organizzazione del territorio comunale secondo i lineamenti e gli orientamenti programmatici del P.R.G. e, nel quadro di queste finalità', forniscono indicazioni e prescrizioni per la disciplina delle iniziative pubbliche e private tendenti allo sviluppo edilizio ed alla trasformazione d'uso del territorio in base alle prescrizioni del Piano stesso.

Il P.R.G. si attua per mezzo di piani urbanistici attuativi e interventi edilizi diretti , secondo le modalità` previste dall'Art.1 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dalla L.R. 27.6.1985 n. 61.

Rispetto alle previsioni del P.R.G. i piani urbanistici attuativi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità` insediativa massima consentita e della dotazione di spazi pubblici fissata dal seguente Art.20 e della legislazione regionale vigente.

Al P.R.G. si applicano le norme di salvaguardia di cui alla L. n. 1902/1952 e di cui alla L.R. 61/85 Art. 71 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 3 AMBITI TERRITORIALI DI INTERVENTO ATTUATIVO - COMPARTI EDIFICATORI

La delimitazione massima dell'ambito territoriale dei Piani Urbanistici Attuativi e' riportata nelle tavole del P.R.G.

Il perimetro esterno di ciascun ambito non può essere modificato se non con apposita delibera di Consiglio Comunale, eventualmente nella fase di adozione dello stralcio, secondo quanto previsto dall' art. 16 della L.R. 61/85 e della L.R. 1/9/93 n°47.-

Per l'attuazione delle zone soggette a pianificazione attuativa , valgono le disposizioni specifiche di zona e quanto previsto anche agli art. 41 e 44 delle presenti NTA.

Nelle zone nelle quali il P.R.G. prevede l' eventuale coordinamento degli interventi del Piano attuativo sia esso di tipo residenziale o produttivo, l'Amministrazione Comunale puo` prevedere interventi coordinati mediante **Comparti di attuazione** ai sensi dell' art. 62 della Legge Regionale 61/85.

La delimitazione dei Comparti di attuazione ed i termini per l'eventuale costituzione del relativo Consorzio sono deliberati o variati con provvedimenti del Consiglio Comunale, che diviene esecutivo ai sensi dell'Art. 59 della legge 10 febbraio 1953 n. 62.

Il Consorzio di Comparto è costituito mediante un atto notarile dai soggetti interessati e deve prevedere, in particolare, i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici.

Valgono per l'attuazione coatta dei Comparti di attuazione le disposizioni di cui al c. 2 dell'Art. 62 della L.R. 61/85.-

Art. 4 CONCETTO DI "AREA EDIFICABILE"

Si definisce area edificabile l'area dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria necessarie al tipo di insediamento ammesso.

La sola destinazione di un terreno a zona edificabile secondo le previsioni di Piano Regolatore Generale, non conferisce il titolo di edificabilità all'area qualora manchino le opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle menzionate all'Art.5 punto 3 delle presenti Norme di Attuazione.

Ove il terreno non sia servito delle principali opere di urbanizzazione primaria (Fognature - reti tecnologiche Enel – Sip - Acquedotto) previste dal P.R.G., l'opera progettata può essere autorizzata solo nel caso in cui gli edificanti si impegnino a realizzare le opere di urbanizzazione stesse in conformità alle prescrizioni del P.R.G.

All'interno delle zone di nuova edificazione comprese nei piani urbanistici attuativi la volumetria edificabile calcolata in base agli indici territoriali, va suddivisa pro-quota tra le diverse proprietà in relazione alla loro consistenza catastale.

CAPO II

PARAMETRI URBANISTICI

Art. 5 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

2. Superficie territoriale (ST)

Per superficie territoriale si intende estensione di un'area con destinazione di zona omogenea sulla quale il P.R.G. si attua anche a mezzo di piani urbanistici attuativi, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

3. Opere di urbanizzazione primaria

Ai sensi dell'Art. 4 della legge 29.09.1964 n. 847 integrato dall'art 144 della L. 22/10/71 n. 865 sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) -le strade residenziali (pubbliche) compresi marciapiedi;
- b) -gli spazi di sosta e parcheggio (pubblici) ;
- c) -le fognature;
- d) -la rete idrica;
- e) -la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) -l'illuminazione pubblica;
- g) -gli spazi di verde attrezzato pubblici;
- h) -le piazzole per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

4. Opere di urbanizzazione secondaria

Ai sensi dell'Art. 4 della Legge 29.09.1964 n. 847 e della legge 22.10.1971 n. 865 sono opere di urbanizzazione secondaria:

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

5. Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria deve intendersi estensione di un'area, pertinente all'edificazione, a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di INTERVENTI EDILIZI DIRETTI.

La Sf e' misurata al netto delle zone destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e di progetto in particolare di quelle destinate dal P.R.G. alla viabilita' pubblica .

6. Indice di edificabilita' territoriale (It)

Per indice di edificabilita' territoriale deve intendersi il rapporto tra il volume massimo edificabile e la superficie territoriale pertinente.

$$It = mc/mq$$

7. Indice di edificabilita' fondiaria (If)

Per indice di edificabilita' fondiaria deve intendersi il rapporto tra il volume massimo edificabile e la superficie fondiaria pertinente

$$If = mc/mq$$

Art. 6 PARAMETRI ED INDICI EDILIZI

1. Superficie utile (Su)

Per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici calpestabili di tutti i piani abitabili fuori terra, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali

scale interne e vani ascensore, di logge rientranti oltre 1,20 ml rispetto al filo esterno fabbricato, balconi e porticati.

Nel computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali vanno inoltre inclusi:

- a) gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml. 2,40; portici ad uso privato
- b) corpi a sbalzo chiusi.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- c) i porticati asserviti ad uso pubblico;
- d) le superfici per servizi ed accessori alla residenza comprendenti: cantinole, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a stretto servizio della residenza; autorimesse singole; logge, balconi e porticati, ingressi e vani scala comuni;
- e) i locali interrati di cui all'Art.75, nonché i locali seminterrati che emergono rispetto al colmo strada prospiciente od in mancanza di questo al piano di campagna originario fino a cm.50, misurati all'estradosso del solaio, purché compresi nel sedime dell'edificio principale, da destinarsi a servizi e ad accessori per la residenza;
- f) gli annessi rustici;
- g) i sottotetti non praticabili per le parti in cui l'altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml. 2,00.
- h) le logge rientranti, fino alla profondità massima di ml. 1,20.

Negli edifici adibiti ad attività non residenziali sono esclusi dal computo della superficie utile i precedenti punti "a", e, "f"; vanno invece computate nella superficie utile le superfici dei locali interrati, qualora adibiti ad attività commerciali, direzionali e produttive, con esclusione dei depositi, vani tecnici e di servizio, parcheggi ed autorimesse.

2 Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura con esclusione degli aggetti senza soprastanti corpi chiusi con sbalzo fino m. 1.50 e le scale aperte .

3 Indice di copertura (K)

Il rapporto di copertura definisce in percentuale il rapporto tra la superficie coperta (*Sc*) e la superficie fondiaria (*Sf*).

4 Altezza del fabbricato (H)

È la misura che intercorre tra la quota zero così come definita al successivo punto 6 e l'intradosso dell'ultimo solaio dei locali agibili.

Qualora il solaio dell'ultimo piano sia inclinato o, impostato a quote diverse, altezza massima va riferita alla quota media.

5 Volume del fabbricato (V)

Per volume del fabbricato deve intendersi il volume del solido emergente dal terreno ad eccezione:

- delle logge rientranti fino a ml. 1,20 dal filo esterno dell'edificio;
- dei porticati asserviti ad uso pubblico;
- la parte compresa tra quota zero e la quota finita del primo livello calpestabile, purché quest'ultima non sia superiore a +0,40 ml;
- dello spessore delle pareti esterne, dei solai intermedi e di quello di copertura secondo quanto previsto dalla L.R. 20.07.1996, n. 21;
- dei volumi tecnici come definiti dalla Circolare del Ministero LL.PP n.2474/1973.

Non concorrono alla formazione del "volume urbanistico" di un fabbricato, i volumi costituenti il sottotetto, ancorché praticabile e non abitabile, purché rispondenti alle seguenti caratteristiche:

-Pendenza massima del 35% delle falde di copertura, come previsto al successivo punto 8);

-Altezza media del vano, inferiore o uguale a m. 2,00;

-Altezza utile della muratura di supporto all'innesto della falda di copertura sopra il solaio dell'ultimo piano abitabile, inferiore o uguale a m. 1,20.-

I vani così ricavati potranno essere destinati esclusivamente a funzioni pertinenti della residenza e non dovranno consentire ricavo stabile di locali di servizio quali: servizi igienici e bagni, centrali

termiche e lavanderie, come meglio identificati nella tipologia S1 dell'art. 77 del Regolamento edilizio comunale.-

6 Quota Zero

È la quota di riferimento per il calcolo del volume degli edifici corrispondente:

- alla quota media del marciapiede stradale o in mancanza alla quota media degli spazi pubblici, o alla quota media del colmo stradale fronteggianti il lotto;
- nel caso in cui il piano di campagna e la strada siano posizionati a quote diverse ed il primo sia a quota inferiore a -0,50 ml, la quota zero di riferimento deve intendersi la quota media del lotto da rilievo planialtimetrico.

7 Loggia, porticato, poggiolo, terrazza

Viene definita loggia lo spazio architettonico utile esterno aperto su uno o più lati derivato, a partire dal piano primo, dall'arretramento di uno o più locali, rispetto al filo esterno o fronte dell'edificio, cioè dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano.

Viene definito porticato la porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri sorregano i piani superiori e/o la copertura.

Viene definito poggiolo lo spazio architettonico utile esterno derivato, a partire dal piano primo, da un ripiano aggettante il filo esterno o fronte dell'edificio.

Si definisce terrazza lo spazio architettonico utile esterno che si determina, a partire dai piani superiori, per l'arretramento dell'edificio o di una sua parte, rispetto alla parte inferiore.

8 Pendenza della copertura

Nel rispetto delle tipologie originaria e consolidata del luogo la pendenza massima della copertura dei nuovi edifici viene fissata nel 35%

9 Distanza dalle strade

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta del fabbricato al ciglio stradale.

Ai sensi dell'articolo 2 del D.M. 1.4.1968 n. 1404, si definisce ciglio della strada 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, scarpate, fosse e simili).

10 Distanza dai confini

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta del fabbricato al confine di proprietà.

11 Distanza tra i fabbricati

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite dal presente articolo.

12 Calcolo degli indici

Il calcolo degli indici edilizi relativi agli edifici esistenti va eseguito secondo le prescrizioni del presente articolo.

Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi; gli indici minimi non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi e devono riferirsi all'area di pertinenza del fabbricato.

La norma dell'indice minimo obbligatorio non si applica negli interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento di edifici esistenti.

13 Il colmo strada

Viene definita comunemente come "quota strada" la quota media della linea di sommità della viabilità pubblica per la parte prospiciente l'area di intervento

Art. 7 APPLICAZIONE DEGLI INDICI

L'indice di edificabilità territoriale e' da correlarsi alla superficie territoriale (St).

L'indice di edificabilità fondiaria e' da correlarsi alla superficie fondiaria (Sf).

Nel caso di INTERVENTI EDILIZI DIRETTI conseguenti a piani urbanistici attuativi , la somma dei volumi costruibili nei singoli lotti non può superare il valore ottenuto applicando l'indice di edificabilità territoriale all'intera area oggetto del piani urbanistico attuativo.

Art. 8 VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA

Ogni nuovo volume edilizio determina sul territorio un vincolo sulla area ad esso riservata corrispondente alla volumetria esistente, all'indice di zona e ai parametri tecnici di edificazione.

Art. 9 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI

La superficie di intervento fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più` proprietà`, nel qual caso il rilascio della autorizzazione alla lottizzazione o della concessione edilizia sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati, di apposita convenzione, da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e da presentare al Comune al momento del rilascio della Concessione/autorizzazione.

L'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla superficie medesima, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, e ciò` indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistano costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la volumetria delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di zona.

Art. 10 REGISTRO FONDIARIO

Ai sensi dell'ultimo comma dell'Art.8 della L.R. 24/1985, sarà conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale una planimetria catastale sulla quale verranno individuati i terreni agricoli cui si applica il vincolo relativo ad ogni concessione edilizia rilasciata ai sensi degli Artt.3 e 5 della sopracitata Legge Regionale .

I dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere anche iscritti in uno specifico Registro Fondiario.

Art. 11 TRASCRIZIONI IN MAPPA

Presso l'ufficio Tecnico Comunale verrà conservata copia delle mappe catastali vigenti,aggiornata a cura di detto Ufficio sulla base delle costruzioni realizzate, su cui verranno annotate le aree di pertinenza definite in sede di rilascio delle concessioni edilizie

Art. 12 DISTANZE TRA I FABBRICATI

Ai sensi dell'Art.9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come di seguito riportato:

Nelle Z.T.O "A":

per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

In tutte le altre zone:

salvo particolari disposizioni di zona, e` prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel caso di pareti contrapposte dello stesso edificio, la distanza minima tra le pareti deve essere:

- ml. 10,00 tra pareti finestrate antistanti;
- ml. 5,00 tra parete finestrata e parete cieca;

- ml. 3,00 tra pareti cieche.-

È consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del Codice Civile.

All'interno del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 18 L. 765/67 e all'interno delle zone insediative previste dal presente P.R.G. (Z.T.O., A,B,C,D,F), le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche e nelle zone specificatamente normate dal P.R.G.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non si considerano i corpi di fabbrica interrati.

Art. 13 DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI ZONA

Ad eccezione della ZTO di tipo A e salvo specifiche disposizioni riferite a specifiche singole zone di P.R.G., la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e' generalmente stabilita nella metà della distanza da osservarsi tra i fabbricati di cui ai primi tre commi del precedente articolo 12, con minimo di m. 5,00, salvo il caso di costruzione in aderenza previsti dal Codice Civile.

Distanze diverse, ed in particolare inferiori a quelle di cui al primo comma, possono essere consentite solo nel caso esista un atto di assenso debitamente registrato e trascritto con il quale i proprietari confinanti si impegnino per se' e per i loro aventi causa ad osservare comunque le distanze tra i fabbricati.

In particolare nelle zone "B" e C1 è consentita la realizzazione delle costruzioni o ampliamenti dei fabbricati esistenti ad una distanza dal confine pari all'altezza della costruzione (con in minimo di m.1.50) purché la parte prospettante non sia finestrata solo nel caso esista un atto di assenso tra i proprietari confinanti.

E' assimilato a confine di proprietà il caso in cui l'area di intervento sia interessata da previsioni di zone destinate a:

- a) zone produttive in genere (D)
- b) attrezzature pubbliche di quartiere
- c) impianti di interesse generale.

Art. 14 DISTANZE DALLE INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITÀ

Ai sensi del combinato disposto del primo e secondo comma dell'articolo 27 della L.R. 61/85 e dell'articolo 1 del D.M. 1.4.1968 n. 1404, le sotto specificate distanze minime dei fabbricati dalle strade si applicano al di fuori:

- a) delle zone esistenti e già urbanizzate previste dal vigente P.R.G.;
- b) del perimetro di centri abitati definito in applicazione dell'Art. 18 della Legge 765/67
- c) dalle zone insediative previste dal P.R.G.

Le distanze di cui sopra si applicano con riferimento alla classificazione amministrativa della rete di viabilità esistente, vigente al momento dell'intervento.

Le distanze da applicarsi sono quelle di cui all'Art.4 del D.M. 1.4.1968 n. 1404.

Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'Art.5 del D.M. 1.4.1968 n. 1404.

Nelle Z.T.O. di tipo "A" le nuove costruzioni possono, in generale, sorgere in allineamento con quelle preesistenti.

Le fasce di rispetto stradale risultanti dall'applicazione del presente articolo sono indicate nelle tavole di progetto del P.R.G.

Prevalgono comunque sul disegno le distanze di cui al D.M. 1.4.1968 n. 1404 e successive normative vigenti in materia di rispetto stradale.

Art. 15 DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA

Le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua salvo il caso di diversa specificazione per le singole zone, determinano le seguenti fasce di rispetto:

per il fiume Piave, torrenti e canali arginati

- ml 50,00

per quanto riguarda i rimanenti corpi idrici vale quanto previsto dall' art. 27 della L.R. 61/85

Le suddette distanze sono da computarsi a partire dalla unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio di acqua in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia ed individuabile.

Art. 16 DISTANZE DAI CIMITERI

Ai sensi della Legge 27.7.1934 n. 1265 Testo unico delle Leggi sanitarie, modificato con Legge 17.10.1957 n. 983, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml.200, fatte salve minori distanze stabilite con i sotto elencati decreti:

1. Decreto del Prefetto della Provincia di Treviso n. 10501/san in data 8 Aprile 1958 che ha ridotto la distanza a ml. 50 delle nuove costruzioni dal cimitero di Lovadina.
2. Decreto del Prefetto della Provincia di Treviso n. 10501/san in data 8 Aprile 1958 che ha ridotto la distanza a ml. 100 delle nuove costruzioni dal cimitero di Visnadello
3. Decreto del Prefetto della Provincia di Treviso n. 10501/san in data 8 Aprile 1958 che ha ridotto la distanza a ml. 50 delle nuove costruzioni dal cimitero di Spresiano Centro.

A seguito della esecuzione di ampliamenti dei cimiteri le distanze di cui sopra si applicano a partire dal limite della zona di ampliamento.

Art. 17 DISTANZE DEI FABBRICATI DA PARTICOLARI MANUFATTI

Ai sensi e per gli effetti di cui al dodicesimo comma dell'articolo 27 della L.R. 61/85 ("Zone di tutela e fasce di rispetto") sono di seguito stabilite le seguenti distanze minime da adottarsi per la nuova edificazione o l'ampliamento dell'esistente:

- 1) **Per le abitazioni o i locali destinati alla presenza continuativa di persone:**
 - a) dagli edifici industriali: l' altezza dell' edificio con un minimo di ml. 10
 - b) dagli edifici industriali ove si svolgono attività classificate insalubri di 1^ classe ai sensi del T.U. leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.07.34 n. 1265 secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'Art.216 della medesima legge: **ml. 50** salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie;
 - c) dai depositi di materiali insalubri e pericolosi: **ml 50**, fatte salve diverse distanze stabilite dalle autorità proposte alla applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplosivi e dalle autorità sanitarie;
 - d) dalle pubbliche discariche: **ml. 150** fatte salve diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie;
 - e) dagli impianti militari: **ml. 100**, salve diverse disposizioni derivanti da specifiche leggi in materia;
 - f) dagli impianti di depurazione: **ml. 100**.
- 2) **Per tutte le costruzioni:**
 - dalle opere di presa degli acquedotti: **ml. 50**, comunque nel rispetto degli art. 5,6,7 del dpr 236/1988.

Per la determinazione dei limiti di rispetto di **allevamenti zootecnici** intensivi si applicano le disposizioni cui al D.G.R. 22 dic. 1989 n. 7949. Va comunque fatta salva la legislazione vigente sulle diverse materie trattate.

Art.18 EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZE INFERIORI A QUELLE DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua, a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti Artt.14 e 15, nonché in adiacenza ai manufatti di cui all'Art.17, a distanza inferiore a quelle stabilite allo stesso articolo, ai sensi e per gli effetti di cui all'Art.27 L.R. 61/85, possono essere ampliati o trasformati in base agli indici stabiliti per le varie zone, purché l'ampliamento non sopravanzi verso il fronte da cui trae origine il rispetto.

Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

- a) pericolo per la circolazione;
- b) impedimento per la esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
- c) precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

Gli edifici posti in adiacenza a cimiteri, a distanza inferiore a quella di cui al precedente Art.16, fatti salvi i disposti di cui alla legge 27.10.1957 n. 853, possono essere sottoposti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

CAPO III
DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI & PRIVATI

Art. 19 DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI
(ovvero con concessione edilizia diretta)

Vanno sempre verificati gli standards urbanistici primari (parcheggio e verde); per quanto riguarda le destinazioni industriali/commerciali vanno previste le quantità dell'Art.25 della L.R.61/1985

Art. 20 DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI
NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a Piani Urbanistici attuativi , salvo diversa specificazione definita per singole zone, sono di seguito riportate:

1 INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- | | | |
|----|--|---------------------|
| a) | superficie per opere di urbanizzazione primaria: | |
| | 1. strade: come da progetto; | |
| | 2. spazi a verde: | 5.00 mq/ab. |
| | 3. parcheggi: | 3.50 mq/ab. |
| | Totale | 8.50 mq/ab. |
| b) | superficie per opere di urbanizzazione secondaria: | |
| | 1. aree per l'istruzione | 4.50 mq/ab. |
| | 2. aree per attrezzature di interesse collettivo, di cui mq. 1,5 (con un minimo per le aree di nuova espansione di mq. 5000) per chiese e servizi religiosi; | 4.50 mq/ab. |
| | 3. aree a verde pubblico e per impianti sportivi: | 15.0 mq/ab. |
| | Totale | 24.00 mq/ab. |

Totale a+b **32.50 mq/ab.**

A queste quantità si aggiungono , ai sensi dell'Art. 26 c. 4 della L.R. 61/1985 , idonei spazi per il gioco ed il parco nella misura minima di mq. 3,00 / abitante da insediare ed individuati in appezzamenti di superficie non inferiore a mq.1000 .

Per la determinazione della capacità insediativa delle zone residenziali si assume un valore pari a:

1 abitante = 150 mc

2 INSEDIAMENTI ARTIGIANALI-INDUSTRIALI

- | | | |
|----|--|---|
| a) | aree per opere di urbanizzazione primaria; | |
| | 1. strade | come da progetto; |
| | 2. parcheggi pubblici | 10% della Superficie Territoriale; |
| b) | superficie per opere di urbanizzazione secondaria: | |
| | superficie delle aree | 10% della superficie territoriale; |

3 INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI

Nelle zone destinate ad insediamenti commerciali e direzionali, la dotazione di spazi pubblici (Verde e Parcheggi) dovrà corrispondere alla superficie lorda di pavimento intesa come somma di tutti i piani.

La dotazione di spazi pubblici da ricavare in sede di piano urbanistico attuativo è di 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Qualora in fase di attuazione successiva al piano attuativo , vengano realizzate superfici commerciali e direzionali non previste nel dimensionamento originario, la dotazione complessiva di spazi pubblici, da verificarsi in sede di concessione edilizia, dovrà rispettare i limiti sopra previsti.

In tal caso gli spazi pubblici, per la parte eccedente la quota prevista al punto 2), già reperita in sede di piano urbanistico attuativo, vanno ricavati all'interno della superficie fondiaria.

4 INSEDIAMENTI MISTI

Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in proporzione alle quote massime previste per le diverse destinazioni.

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica :

La dotazione minima di spazi pubblici e' definita in sede di normativa specifica di zona salvo diverso avviso indicato nel Repertorio Piani Attuativi .

Vanno comunque rispettati i minimi di legge.

Art. 21 AREE RISERVATE ALLA NETTEZZA URBANA

Qualsiasi nuovo strumento urbanistico attuativo, dovrà prevedere delle piazzole riservate ai Rifiuti Solidi Urbani (RSU) ed alle raccolte differenziate previste della legge (vetro, carta, plastica, lattine, ecc.)

I Rifiuti Speciali Assimilabili agli urbani (RSA) derivanti dalle lavorazioni industriali, dalle attività artigianali, agricole, commerciali e di servizi dichiarati urbani dal Comune (RSDU) per quantità e qualità, saranno conferiti dai produttori al servizio di nettezza urbana(dopo stipula dell'apposita convenzione).

PIAZZOLE PER RSU E RSDU

Le piazzole dovranno rispettare le seguenti norme:

- a) essere ricavate in fregio alle sedi stradali in zone che permettano il movimento e le manovre di automezzi pesanti della Nettezza Urbana
- b) rispettare il Codice della strada (adeguata distanza dagli incroci, non costituire ostacolo alla circolazione, et.)
- c) essere distanti dalla sede stradale di almeno m.1.50
- d) essere ubicate presso ciascun area residenziale e di industriale, artigianale, commerciale agricola e di servizio
- e) ottemperare alle prescrizioni delle leggi vigenti riguardanti le barriere architettoniche
- f) di avere un superficie utile, pavimentata e ben delimitata, di almeno 7,5 mq per:
 - ogni 30 abitanti nelle zone residenziali
 - ogni attività di somministrazione alimenti e bevande, alberghi, pubblici esercizi ed attività di uso collettivo e commerciale
 - ogni 3000mq. di area adibiti ad uffici, magazzini, autorimesse, autostazioni, distributori di carburanti e le relative aree scoperte non costituenti pertinenza ad accessorio ove possono prodursi rifiuti.
- g) essere distribuite nelle zone di nuova urbanizzazione e:
 - non superare 300 m. di distanza tra di loro;
 - nel caso di vicoli ciechi ove non siano previsti spazi e rotonde adatti alle manovre degli autocompattatori della N.U. (diametro di volta 20 m), la piazzola dovrà essere prevista sulla strada principali in prossimità dell'innesto e non superare i 200 metri di distanza massima dalle abitazioni
 - ciascun piazzola non dovrà superare 30 mq di superficie;

PIAZZOLE PER RSAU (Rifiuti Solidi Assimilabili Urbani)

Gli RSA essendo assimilabili per qualità ai RSU e smaltibili, come gli RSU in discariche di 1° categoria, abbisognano di un dichiarazione di assimilabilità rilasciata dalla ULSS di appartenenza o da laboratorio o tecnico abilitato e pertanto i rifiuti devono essere ispezionabili per controllo in qualsiasi momento e quindi essere conferiti in adatti luoghi e contenitori.

Le piazzole dovranno :

- a) essere previste all'interno dell'area di ciascun attività industriale, artigianale, agricola, commerciale e di servizi;

- b) essere pavimentate e ben delimitate e devono essere individuate nelle aree facilmente accessibili che permettano il movimento e le manovre di automezzi pesanti della Nettezza Urbana;
- c) avere un'area di almeno 30 mq. e comunque sufficienti al conferimento degli RSA attività che si intende ospitare.

PIAZZOLE PER RD (Raccolte Differenziate)

Le piazzole per RD devono:

- a) avere un area utile, pavimentata e ben delimitata di almeno 20 mq. per ogni 300 abitanti. (ogni attività commerciale e negozi in genere viene considerata come 15 abitanti);
- b) non superare 30 mq. di superficie.

Art. 22 MODALITÀ PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI

Ai sensi dell'Art.25 c. XII della L.R. 61/85 le dotazioni di spazi pubblici sono assicurate mediante cessione di aree o vincoli di destinazione sia di aree pubbliche che di aree private.

Art. 23 PARCHEGGI PRIVATI

Ai sensi dell'Art.2 della legge 24/3/1989 n. 122, nel caso di intervento in zona di completamento mediante nuova costruzione, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, e' necessario predisporre idonee superfici a parcheggio privato , da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse singole o collettive) o su aree scoperte all'interno del lotto, oppure anche in aree immediatamente attigue o vicine anche non facenti parte del lotto, purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

Le quantità minime di parcheggio privato da rispettarsi sono così definite:

- a) **per interventi residenziali:**
almeno un posto auto coperto per ciascun alloggio e comunque non meno di mq. 1,00 per ogni 10 mc. di volume; (per gli edifici posti nelle zone B e C/1, ai sensi dell'Art.29 della L.R 61/85, la dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente al solo volume di intervento e con esclusione del posto auto coperto).
- b) **per interventi destinati ad attività artigianali, industriali, magazzini e simili:**
almeno 5% della superficie del lotto con un minimo di un posto auto ogni 200mq. di superficie di pavimento.
- c) **per interventi destinati ad attività commerciale e direzionale:**
1 mq/10 mc. di costruzione fuori terra con un minimo di un posto auto ogni 50 mq. di superficie di pavimento in giunta a quelli previsti dell'Art.5 (DM. 1444/1968).
- d) **per interventi destinati ad attività alberghiere, sanitarie e simili:**
1mq/10mc. di costruzione fuori terra con un minimo di un posto auto per ogni camera.
Va comunque fatta salva la legislazione in materia.

Il posto auto coperto per ciascun alloggio deve avere dimensione minima di mq. 15 netti.

Nelle aree suddette oltre al posto macchina e' computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio.

Le aree destinate ai parcheggi privati interne od esterne, coperte o scoperte devono essere vincolate all'uso di parcheggio privato con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.

CAPO IV

CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO

Art. 24 DISPOSIZIONI GENERALI

Le categorie d'intervento edilizio previste dal P.R.G. sono quelle definite dall'Art.31 della L. 457/1978, con le ulteriori specificazioni dei successivi articoli, e precisamente:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica.

Art. 25 MANUTENZIONE ORDINARIA

Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di rinnovamento, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. (art. 31 L. 457/78).

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 26 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono considerate di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (Art.31 L. 457/1978).

Art.27 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono, conformemente a quanto previsto all'Art.31 lettera c) della L. 457/78, quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni di uso compatibili. In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previsti due categorie di restauro e risanamento conservativo, e precisamente:

Restauro e risanamento conservativo- categoria d'intervento 1a

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive, nonché degli elementi decorativi;
- b) l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico;
- c) L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici e senza intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, o con modifiche dell'andamento delle falde di copertura;
- d) il ripristino o l'apertura di nuovi fori è consentito e/o prescritto quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o con documentazione iconografica.

Restauro e risanamento conservativo -categoria d'intervento 1b

In aggiunta a quanto disposto per il precedente grado di protezione sono ammesse le opere di restauro che potranno giungere, con destinazioni d'uso compatibili con quella originaria, ad interventi che, senza compromettere gli elementi da assoggettare alla conservazione, prevedano:

- a) adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi verticali;
- b) adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi orizzontali, anche con collegamenti e suddivisioni di unità immobiliari originarie.

È prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi intesi come:

- a) aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- b) aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti naturali tra edifici e spazi liberi antistanti.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico e/o tipiche (murette in sassi o miste) e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del territorio anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio.

Art. 28 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si intendono, con riferimento all'Art31 lettera d), della L. n. 457/78, quelli che, pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni dell'organismo edilizio preesistente aventi più significativa caratterizzazione e valore sotto i profili storico-architettonico, artistico-culturale e ambientale, sono rivolti anche a trasformarlo "mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente".

In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previsti due categorie di ristrutturazione edilizia, e precisamente:

Ristrutturazione edilizia - categoria d'intervento 2 a

Fatte salve le premesse generali sono ammessi:

- a) interventi di risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- b) interventi di rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- c) interventi di rinnovo parziale delle strutture orizzontali;
- d) interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- e) interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- f) interventi di risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
- g) interventi sulla forometria, con conservazione di quella originaria, adeguamenti delle aperture in contrasto.

Ristrutturazione edilizia - categoria d'intervento 2b

In aggiunta a quanto disposto per il grado di protezione 2A sono ammessi interventi fino al complessivo rinnovamento dell'organismo pre-esistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- a) ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- b) riproposizione delle forature rispettando i moduli di partitura e dimensione tradizionali, caratteristica dell'edilizia di valore ambientale;
- c) la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.

Dagli interventi ammessi è comunque esclusa la demolizione completa dell'edificio.

È prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi intesi come:

- a) aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- b) aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edifici e spazi liberi sia pubblici che privati.
- c) Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio;

Art. 29 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico- edilizio esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi sulla forma dei lotti, della viabilità privata e pubblica qualora essa non sia individuata specificatamente nelle tavole del P.R.G. "L.457/78 lett. e"

La normativa di cui al presente paragrafo, può essere riferita sia ad edifici singoli (ricomposizione del tessuto edilizio), sia ad ambiti territoriali più vasti, comprendenti più edifici (ricomposizione del tessuto urbanistico).

Nell'ambito delle zone sottoposte ad interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere compresi edifici per i quali sono prescritti interventi di restauro o ristrutturazione edilizia: per tali edifici il recupero potrà avvenire anche con singola concessione.

Nel primo caso:

Ricomposizione del tessuto edilizio, abbiamo:

1) Sostituzione edilizia

In questo caso le unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente, con il mantenimento dell'attuale configurazione dei lotti e della rete stradale.

In relazione alle caratteristiche degli edifici sono previsti due categorie di intervento:

Categoria d'intervento 3a

È ammessa la demolizione con ricostruzione della tipologia originaria, secondo i criteri previsti nell'intervento 2b normalmente l'edificio deve essere ricostruito sullo stesso sedime; sono ammessi spostamenti qualora ciò sia reso necessario per esigenze di carattere generale. In taluni casi la C.E. può prescrivere il mantenimento del volume, l'altezza e la sagoma dell'edificio preesistente.

È ammessa la deroga delle distanze tra edifici e dai confini di cui al D.M. 1444/1968, previa costituzione di servitù tra le proprietà confinanti.

Categoria d'intervento 3b

È ammessa la demolizione dell'edificio preesistente e la costruzione di un nuovo edificio nel rispetto degli indici di zona e delle eventuali prescrizioni planivolumetriche riportate nelle tavole del P.R.G.

È ammessa la deroga delle distanze tra edifici e dai confini di cui al D.M. 1444/1968, previa costituzione di servitù tra le proprietà confinanti.

2) Ampliamenti

È prevista la seguente categoria d'intervento:

Categoria d'intervento 4

Sono ammessi interventi di ampliamento, consistenti nella costruzione di volume aggiuntivo che modifica ed integra il volume esistente. Il volume aggiuntivo può venire costruito in aderenza, oppure tramite ricomposizione volumetrica di manufatti esistenti nell'area di pertinenza dell'edificio. Vanno comunque rispettati gli indici di zona.

3) Demolizione

In relazione alle caratteristiche degli edifici sono previste le seguenti categorie d'intervento:

Categoria d'intervento 5a

È prevista la demolizione dell'edificio senza ricostruzione.

Categoria d'intervento 5b

È prevista la demolizione dell'edificio con trasferimento del volume secondo le indicazioni planivolumetriche ed i parametri edificatori riportati nelle tavole del P.R.G. o nel Repertorio dei Piani Urbanistici attuativi.

La costruzione del nuovo edificio deve rispettare gli indici di zona previsti dal P.R.G., nonché le eventuali prescrizioni planivolumetriche ed i parametri edificatori riportati nelle tavole di P.R.G. o nel Repertorio dei Piani Attuativi.

Nel secondo caso :

Ricomposizione del tessuto urbanistico:

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione riferiti ad ambiti territoriali di consistenza superiore ai 5000 mq e comprendenti più edifici o più proprietà' sono ammessi gli interventi previsti al paragrafo precedente, compresa la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, previa redazione di un piano planivolumetrico esteso all'intero ambito territoriale .

Nello specifico tali interventi dovranno prevedere:

- 1) un adeguamento della viabilità' pubblica ad una maggiore funzionalità'.
- 2) una previsione di aree a parcheggio (pubblico e privato) accessibili direttamente dalla viabilità' pubblica;
- 3) una migliore sistemazione planivolumetrica rispetto l'esistente.
Vanno comunque rispettati i parametri edificatori di zona.

TITOLO II
ZONIZZAZIONE

CAPO I
COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 30 ZONIZZAZIONE FUNZIONALE

La disciplina delle funzioni esercitabili, delle modalità d'intervento e dei parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi per l'attuazione del presente P.R.G. è disposta per specifiche zone di seguito elencate:

- 1) **ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI -art.32 (A,B,C)**
comprendenti:
 - a - centri storici e nuclei storici (A) art.36
 - b - verde privato monumentale
 - c - edifici di interesse storico-ambientale e loro ambiti
 - d - zone residenziali esistenti e di completamento (B/1) art.37
(B/2) art.38
(B/3) art.39
 - e - zone residenziali di espansione (C/1) art.40
(C/2) art.41
 - f - zone urbane di trasferimento (UT) art.42

- 2) **ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI -artt.43 e 44 (D)**
comprendenti:
 - a - zone per insediamenti artigianali ed industriali di completamento (D1.1) art.45
 - b - zone per insediamenti artigianali ed industriali di espansione (D1.2) art.46
 - c - zone per insediamenti commerciali e direzionali di completamento (D2.1) art.47
 - d - zone per insediamenti commerciali e direzionali di espansione (D2.2) art.48
 - e - zone per strutture ricettive ed alberghiere (D/3) art.49

- 3) **ZONE AGRICOLE -art.52 (E)**
comprendenti:
 - a - zone agricole (E/1) art.53
 - b - zone agricole (E/2) art.54
 - c - zone agricole (E/3) art.55
 - d - zone agricole - nuclei semi rurali (E/4) art.56

- 4) **ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE**
comprendenti:
 - 4.1 **ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE (F)**
comprendenti:
 - a- attrezzature scolastiche (F/1) art.59
 - b- impianti tecnologici (F/2) art.59
 - c- cimiteri (F/2) art.59
 - d- attrezzature ospedaliere e sanitarie (F/2) art.59
 - e- attrezzature di interesse collettivo (F/2) art.59
 - f- aree a verde pubblico e parco (F/3) art.59
 - g- attrezzature per il gioco e lo sport , parchi pubblici (F/3) art.59
 - h- parcheggi ed aree di interscambio (F/4) art.59

 - 4.2 **ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO**

4.3 ZONE PER LA VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALE-PERCORSI CICLOPEDONALI

5) ZONE SOGGETTE A PIANI URBANISTICI E PROGETTI SPECIALI comprendenti:

- a - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI **confermati**;
- b - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI **di progetto**;
- c - AREA PER LA COSTITUZIONE DEL "PARCO DELLE GRAVE"

Art. 31 ZONIZZAZIONE PER AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'Art.17 della Legge 765/67, con relativo D.M. 02/04/1968 n. 1444 Art. 2, e dell'Art. 24 L.R. 51/85, il territorio comunale viene suddiviso nelle zone territoriali omogenee sotto specificate nel prosieguo identificate con la sigla Z.T.O., e definite nel loro ambito spaziale con riferimento alle zone funzionali :

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| 1) Zone Residenziali: | |
| a- di completamento | ZTO "A-B- |
| b- di espansione | ZTO "C2" C1" |
| 2) Zone Produttive | |
| a- di completamento | ZTO "D1.1-D2.1-D3" |
| b- di espansione | ZTO "D1.2-D2.2" |
| 3) Zone agricole | ZTO "E" |
| 4) Zone di interesse pubblico | ZTO "F" |

CAPO II
ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 32 DISPOSIZIONI GENERALI NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Nelle zone residenziali sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza;
- b) annessi alla residenza (autorimesse, depositi attrezzi, tettoie, ecc.);
- c) uffici pubblici e privati;
- d) attività commerciali fino a 400 mq. per unità di superficie di vendita, limitatamente al piano terra, interrato o seminterrato degli edifici;
- e) attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- f) alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
- g) teatri e cinematografi;
- i) autorimesse singole o collettive;
- m) artigianato di servizio inteso come artigianato che non abbia necessità di opere o strutture in contrasto con la tipologia della zona purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno la superficie utile del laboratorio, i locali siano dotati di ambienti acusticamente protetti e di idonei impianti per la eliminazione delle esalazioni.
- n) impianti sportivi privati a servizio della residenza;
- o) palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive non agonistiche, motorie, riabilitative e simili private e/o pubbliche sino a 400 mq. di superficie utile.

Dalle zone residenziali sono escluse le seguenti destinazioni:

- a) depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali annesse, e che siano limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita e comunque nei limiti max. del 50% della superficie aperta al pubblico con esclusione delle attività di carrozzeria;
- b) attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq. utili per unità;
- c) attività commerciali all'ingrosso;
- d) nuove industrie o laboratori ampliamenti di industrie e laboratori;
- e) discoteche o sale da ballo di nuovo impianto
- f) ospedali e case di cura di nuovo impianto.
- g) caserme e istituti di pena;
- h) mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- i) stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti in genere
- l) le attività insalubri di 1 classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'Art. 216 T.U. - Leggi Sanitarie R.D. n. 1265/1934;
- m) ogni altra attività che, a giudizio del Sindaco sentita la CE risulti in contrasto con il carattere della zona.

Le attività complementari alla residenza esistente nelle zone residenziali di cui al paragrafo 1 del presente articolo, in caso di cambio di destinazione d'uso mediante la realizzazione di opere, possono essere autorizzate a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni e inoltre a condizione che non generino:

1) (stralciato);

2) pericolo o disagio per la residenza circostante considerando la viabilità di servizio.

Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengano esercitate attività che risultino escluse ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possono conseguire le dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

È sempre consentito senza il computo del relativo volume, la realizzazione in sottosuolo anche all'esterno del sedime del fabbricato, di locali per il ricovero di automezzi, cantine e simili; sulla copertura di tali locali dovrà essere steso un manto di terreno di riporto dello spessore minimo di 30 cm. preferibilmente inerbato ed atto a far crescere almeno una piantumazione a cespuglio.

Le rampe di accesso non dovranno superare la pendenza del 20% e dovranno portarsi a livello della strada almeno ml.5.00 prima dell'uscita sull'area pubblica.
In tal caso il cancello dovrà essere del tipo comandabile a distanza.
Va fatta salva la legislazione vigente in materia.

Art. 33 GRADI DI PROTEZIONE DEI FABBRICATI DI VALORE STORICO - ARCHITETTONICO-AMBIENTALE

1) GRADO DI PROTEZIONE 1

Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui si propone la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna.

DESTINAZIONI D'USO

sono ammesse le destinazioni di cui ai punti a) b) c) d) e) f) del paragrafo 1 dell'Art.32.

Per tutti gli edifici di interesse storico-ambientale confinanti o compresi nelle zone agricole, e' altresì ammesso l'utilizzo come annessi rustici.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti: su tali immobili e sulle loro aree di pertinenza sono previsti gli interventi definiti con le categorie di intervento "1a" del precedente Art.27.

2) GRADO DI PROTEZIONE 2

Edifici di valore storico ed architettonico di cui si propone la conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno.

DESTINAZIONI D'USO

sono ammesse le destinazioni di cui ai punti a) b) c) d) e) f) del paragrafo 1 dell'Art.32.

per tutti gli edifici di interesse storico-ambientale confinanti o compresi nelle zone agricole, e' altresì ammesso l'utilizzo come annessi rustici.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti: su tali immobili e sulle loro aree di pertinenza sono previsti gli interventi definiti con le categorie di intervento "1b" del precedente Art. 27.

3) GRADO DI PROTEZIONE 3

Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione dell'involucro esterno e di elementi e funzionali interni.

DESTINAZIONI D'USO

sono ammesse le destinazioni di cui ai punti a) b) c) d) e) f) n) del paragrafo 1 dell'Art.32.

Per tutti gli edifici di interesse storico-ambientale confinanti o compresi nelle zone agricole, e' altresì ammesso l'utilizzo come annessi rustici.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti: su tali immobili e sulle loro aree di pertinenza sono previsti gli interventi definiti con le categorie di intervento "2a" del precedente Art.28; in seguito a presentazione di idonea documentazione, il Consiglio Comunale può deliberare la variazione del grado di protezione attribuendo il grado 4.

4) GRADO DI PROTEZIONE 4

Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, fortemente degradati e/o parzialmente ristrutturati, di cui interessa il ripristino dell'involucro esterno, secondo le caratteristiche ed i modelli originari.

DESTINAZIONI D'USO

sono ammesse le destinazioni di cui ai punti a) b) c) d) e) f) n) del paragrafo 1 dell'Art.32.

Per tutti gli edifici di interesse storico-ambientale confinanti o compresi nelle zone agricole, e' altresì ammesso l'utilizzo come annessi rustici.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti: su tali immobili e sulle loro aree di pertinenza sono previsti anche gli interventi definiti con le categorie di intervento "2b" o "3a" dei precedenti Artt.28 e 29. qualora l'edificio non sia più in condizioni di essere recuperato, negli altri casi il grado di protezione 1a.

5) GRADO DI PROTEZIONE 5

ovvero fabbricati ormai privi di valore.

All'interno degli ambiti di tutela di cui al successivo Art.35 vengono altresì individuati gli edifici ormai privi di valore, corrispondenti ad edifici antichi ed ora completamente trasformati, non più riconducibili ad un valore storico e ambientale.

DESTINAZIONI D'USO

sono ammesse le destinazioni di cui ai punti a) b) c) d) e) f) n)del paragrafo 1 dell'Art.32.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti: su tali immobili e sulle loro aree di pertinenza sono previsti gli interventi di sostituzione edilizia con categorie di intervento "**3b**"; "**4**"; "**5a**"; "**5b**" del precedente Art.29.

Art. 34 VERDE PRIVATO MONUMENTALE

Comprendono gli edifici isolati di valore architettonico, con annessi parchi, giardini od ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'Art. 32 per le zone residenziali, sono consentite solo le destinazioni d'uso residenziali, pubbliche e sociali.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Valgono le prescrizioni della categoria d'intervento "**1a**" di cui all'Art. 27, con la precisazione che – in considerazione del carattere monumentale degli immobili considerati – viene rimessa alla competente Soprintendenza ogni valutazione circa la rispondenza dell'intervento proposto alle tipologie (rinnovo, ripristino, recupero) indicate da detta norma.

Art. 35 EDIFICI DI INTERESSE STORICO ,ARCHITETTONICO - AMBIENTALE

Nel P.R.G., sono individuati gli immobili e le aree vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939, nonché gli edifici e le aree di interesse storico-ambientale.

Gli edifici di interesse storico-ambientale non compresi nelle zone A vengono individuati nel "repertorio fabbricati di valore storico- ambientale " del P.R.G. con i rispettivi ambiti di tutela.

Essi riguardano le aree di pertinenza funzionale e formale dell'edificio, delimitati da elementi fisici e/o naturali (alberi, siepi, carrarecce, sentieri, ecc.), o da recinzioni e confini di proprietà, che concorrono alla formazione dell'unità ambientale dove sorge l'immobile.

Le modalità di intervento e/o di vincolo si applicano anche a questi elementi.

Art. 36 CENTRI STORICI (Z.T.O "A")

INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e/o che possono assumere particolare rilevanza per il definitivo assetto funzionale delle zone centrali urbane.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'art. 32 per le zone residenziali, mentre sono inoltre escluse le destinazioni di cui ai punti i) del paragrafo 1 del precedente art. 32.

MODALITA' D'INTERVENTO

Ogni e qualsiasi intervento all'interno di tale zona è subordinato alla approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica esteso a tutta l'area indicata negli elaborati grafici in scala 1/2000 del P.R.G. e previa dichiarazione di "area degradata".

In mancanza di strumentazione urbanistica attuativa approvata gli interventi sugli edifici esistenti saranno limitati a quanto previsto ai punti a) e b) dell'art. 31 della Legge 457/1978 secondo le disposizioni di cui agli artt. 4,5,6,7,8,9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Nel Piano attuativo gli edifici esistenti verranno classificati secondo le varie categorie di intervento ed i gradi di protezione di cui agli art. 28-29-30 delle presenti NTA ai quali corrisponderanno gli interventi ammissibili: le NTA del P.R.G. definiscono la gamma degli interventi ammissibili.

Gli interventi di nuova costruzione previsti nei Piani attuativi delle zone "A" delle frazioni di Spresiano, Lovadina, Visnadello non dovranno superare le seguenti quantità edilizie:

Spresiano	mc esistenti 243.730	ampliamento max. mc. 28.730
Lovadina	mc esistenti 146.000	ampliamento max. mc. 34.000
Visnadello	mc esistenti 52.230	ampliamento max. mc. 19.140

Qualora sia già vigente un piano attuativo approvato revalgono le norme e le direttive di quest'ultimo sino alla sua eventuale sostituzione con nuovo strumento attuativo od una sua Variante.

REPERTORIO ZONE "A"

ZONE DI PROGETTO di PRG			Z.T.O "A"
<i>Località</i>	<i>Isolato N.°</i>	<i>Indice fondiario esistente</i>	<i>Normativa edilizia di riferimento</i>
Spresiano	1	1,20	A
Spresiano	2	2,07	A
Spresiano	3	1,65	A
Spresiano	4	2,11	A
Spresiano	5	2,58	A
Spresiano	6	1,89	A
Spresiano	7	3,13	A
Spresiano	8	3,69	A
Spresiano	9	3,02	A
Spresiano	10	3,36	A
Spresiano	11	2,18	A
Visnadello	12	2,58	A
Visnadello	13	1,98	A
Visnadello	14	3,15	A
Visnadello	15	2,59	A
Lovadina	16	1,18	A
Lovadina	17	1,83	A
Lovadina	18	0,82	A
Lovadina	19	2,18	A
Lovadina	20	1,76	A
Lovadina	21	1,45	A
Lovadina	22	1,28	A
Lovadina	23	1,21	A
Lovadina	24	1,19	A
Lovadina	25	1,67	A
Lovadina	26	1,38	A
Lovadina	27	2,24	A

Art. 37 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A TIPOLOGIA OMOGENEA ED INDICE FONDIARIO ESISTENTE CONFERMATI (B/1)

INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse alle zone A, per le quali il P.R.G. prevede il completamento dell'edificazione secondo una tipologia esistente prevalente e confermata ovvero con interventi sugli edifici esistenti e sui lotti ineditati.

L'attuazione generalmente potrà avvenire sia in maniera diretta mediante autorizzazione o concessione edificatoria singola, o indiretta mediante la preventiva predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata nel caso di ambiti particolari; gli ambiti sono individuati nel P.R.G. o possono essere individuati con la procedura di cui all'Art.27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 o con apposito provvedimento del Consiglio Comunale.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme generali delle zone residenziali previste dall'articolo 32.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il P.R.G. si attua per interventi edilizi diretti, salvo i casi per i quali è previsto il piano urbanistico attuativo.

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti (con esclusione di eventuali edifici di interesse monumentale) dal Titolo I, Capo IV, (categorie d'intervento), , che prevedano ,salvo diversa specifica prescrizione riportata nelle tavole del P.R.G. o nei successivi paragrafi:

- a) il mantenimento del volume ;
- b) adeguamenti volumetrici rispetto all'indice;
- c) sostituzione mediante demolizione e ricostruzione
- d) interventi di nuova edificazione nei lotti interclusi.

Per gli edifici uni e bifamiliari che non abbiano mai usufruito di concessioni per ampliamento negli ultimi 20 anni, è ammesso un ampliamento del 20%, del volume esistente con un massimo di 150 mc., anche con aumento del numero di unità immobiliari esistenti, concessi una ed una sola volta al fine di adeguare la ricettività abitativa, la funzionalità distributiva e la funzionalità tecnica. Tale ampliamento, concesso "una tantum", consentirà di eccedere all'indice di edificabilità di zona.

L'ampliamento degli edifici unifamiliari esistenti può avvenire anche con aumento di altezza del fabbricato fino al limite massimo complessivo di m. 13,00, con distanza minima di ml. 5 dai confini; l'eventuale ampliamento in altezza deve avvenire in allineamento o in arretrato rispetto la sagoma del piano inferiore.

Gli interventi sull'esistente devono essere realizzati con materiali ed elementi costruttivi di tipo tradizionale, e comunque architettonicamente coerenti con le caratteristiche del fabbricato principale.

Nel caso di ristrutturazione totale, l'intervento ricompositivo deve essere esteso all'intera fronte del fabbricato.

Gli interventi edilizi in queste aree sono tenuti al rispetto dei seguenti parametri di zona:

indice di edificabilità fondiaria.	vedi tabella allegata
altezza max (H)	≤ 13,000 ml.
distanza dalla strada pubblica	≥ 1,00 con minimo 5 ml.
distanza dai confini	≥ 5,00 ml
distanza tra pareti finestrate	≥10,00 ml.
rapporto di copertura	K≤ 0.30
Parcheggi privati:	come da Art.23

REPERTORIO ZONE B1 & INDICI FONDIARI

ZONE DI PROGETTO di PRG			Z.T.O. "B 1"
<i>Località</i>	<i>Isolato</i>	<i>Indice fondiario di progetto</i>	<i>Normativa edilizia di riferimento</i>
Spresiano	31	2,85	B1
Spresiano	33	3,30	B1
Spresiano	36	3,49	B1
Spresiano	37	2,90	B1
Spresiano	45	2,71	B1
Spresiano	46	3,50	B1
Spresiano	55	4,00	B1
Spresiano	72	2,50	B1
<p>NOTA (1) :</p> <p>Le aree pubbliche individuate all'interno dell'isolato 72 sono prescrittive come localizzazione e verranno definitivamente quantificate in sede di strumento attuativo di iniziativa pubblica ; esse concorrono alla edificabilità in quanto l'area costituisce Comparto Unitario Obbligatorio .</p>			
<p>NOTA (2) :</p> <p>I Piani attuativi approvati mantengano la validità delle proprie previsioni dimensionali e normative sino alla scadenza , salvo eventuali proroghe .</p>			

Art. 38 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A TIPOLOGIA OMOGENEA ED INDICE FONDIARIO ESISTENTE CONFERMATI (B/2)

INDIVIDUAZIONE

Dette zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.R.G. prevede il completamento dell'edificazione secondo uno standard tipologico prevalente e confermato, caratterizzato da una minore densità edilizia e minore impatto ambientale rispetto a quello delle precedenti zone B/1

L'attuazione generalmente potrà avvenire sia in maniera diretta mediante autorizzazione o concessione edificatoria singola, o indiretta mediante la preventiva predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata nel caso di ambiti particolari; gli ambiti sono individuati nel P.R.G. o possono essere individuati con la procedura di cui all'Art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 o con apposito provvedimento del Consiglio Comunale.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme generali delle zone residenziali previste dall'articolo 32.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il P.R.G. si attua per interventi edilizi diretti, salvo i casi per i quali è previsto il piano urbanistico attuativo.

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Titolo I, Capo IV, (con esclusione di eventuali edifici di interesse monumentale) (categorie d'intervento) che prevedano salvo diversa specifica prescrizione riportata nelle tavole del P.R.G. o nei successivi paragrafi:

- a) il mantenimento del volume;
- b) adeguamenti volumetrici rispetto all'indice;
- c) sostituzione mediante demolizione e ricostruzione;
- d) interventi di nuova edificazione nei lotti interclusi.

Per gli edifici uni e bifamiliari che non abbiano mai usufruito di concessioni per ampliamento negli ultimi 20 anni, è ammesso un ampliamento del 20%, del volume esistente con un massimo di 150 mc., anche con aumento del numero di unità immobiliari esistenti, concessi una ed una sola volta al fine di adeguare la ricettività abitativa, la funzionalità distributiva e la funzionalità tecnica. Tale ampliamento, concesso "una tantum", consentirà di eccedere all'indice di edificabilità di zona.

L'ampliamento degli edifici unifamiliari esistenti può avvenire anche con aumento di altezza del fabbricato fino al limite massimo complessivo di m. 10,00, con distanza minima di ml. 5 dai confini; l'eventuale ampliamento in altezza deve avvenire in allineamento o in arretrato rispetto la sagoma del piano inferiore.

Gli interventi sull'esistente devono essere realizzati con materiali ed elementi costruttivi di tipo tradizionale, e comunque architettonicamente coerenti con le caratteristiche del fabbricato principale.

Nel caso di ristrutturazione totale, l'intervento ricompositivo deve essere esteso all'intera fronte del fabbricato.

Gli interventi edilizi in queste aree sono tenuti al rispetto dei seguenti parametri di zona:

indice di edificabilità fondiaria.	vedi tabella allegata
altezza max (H)	≤ 10,00 ml
distanza minima dalle strade	≥ 1,00 H con minimo 5 ml
distanza minima dai confini	≥ 5.00 ml
distanza minima tra pareti finestrate	≥ 10.00 ml.
rapporto di copertura	K ≤ 0.40
Parcheggi privati:	come da Art.23

REPERTORIO ZONE B2 & INDICI FONDIARI

ZONE DI PROGETTO di PRG			Z.T.O. "B 2"
<i>Località</i>	<i>Isolato N.°</i>	<i>Indice fondiario di progetto</i>	<i>Normativa edilizia di riferimento</i>
Spresiano	17	1,61	B2
Spresiano	32	1,56	B2
Spresiano	50	1,68	B2
Spresiano	60	1,53	B2
Spresiano	63	2,24	B2
Spresiano	67	1,64	B2
Spresiano	69 a	2,18	B2
Spresiano	73	1,80	B2
Spresiano	76	2,18	B2
Visnadello	94	2,27	B2
Visnadello	95	1,92	B2
Visnadello	96	1,82	B2
Visnadello	103	1,53	B2
Visnadello	104	1,98	B2
Visnadello	110	1,80	B2
NOTA (2) :			
I Piani attuativi approvati mantengano la validità delle proprie previsioni dimensionali e normative sino alla scadenza , salvo eventuali proroghe .			

Art. 39 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A INDICE FONDIARIO ESISTENTE CONFERMATO (B/3)

INDIVIDUAZIONE

Queste zone comprendono gli insediamenti costituiti da interventi edilizi con caratteristiche residenziali non ancora sufficientemente definite o con carenze di urbanizzazione.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire generalmente sia in maniera diretta mediante autorizzazione o concessione edificatoria singola, o indiretta mediante la preventiva predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata nel caso di ambiti particolari; gli ambiti sono individuati nel P.R.G. o possono essere individuati con la procedura di cui all'Art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 o con apposito provvedimento del Consiglio Comunale.

I parametri edilizi di detta zona, ad eccezione dell'indice fondiario, si applicano altresì agli insediamenti individuati nella sottozona E4 individuati dal P.R.G. , ove coesistono edifici rurali tradizionali ed edifici residenziali di tipo urbano non più connessi alla conduzione della attività' agricola.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme generali delle zone residenziali previste dall'articolo 32.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il P.R.G. si attua per interventi edilizi diretti, salvo i casi per i quali e' previsto il piano urbanistico attuativo.

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Titolo I, Capo IV, (categorie "d" intervento) (con esclusione di eventuali edifici di interesse monumentale) che prevedano , salvo diversa specifica prescrizione riportata nelle tavole del P.R.G. o nei successivi paragrafi:

- a) il mantenimento del volume;
- b) adeguamenti volumetrici rispetto all'indice;
- c) sostituzione mediante demolizione e ricostruzione;
- d) interventi di nuova edificazione nei lotti interclusi.

Per gli edifici uni e bifamiliari che non abbiano mai usufruito di concessioni per ampliamento negli ultimi 20 anni, è ammesso un ampliamento del 20%, del volume esistente con un massimo di 150 mc., anche con aumento del numero di unità immobiliari esistenti, concessi una ed una sola volta al fine di adeguare la ricettività abitativa, la funzionalità distributiva e la funzionalità tecnica. Tale ampliamento, concesso "una tantum", consentirà di eccedere all'indice di edificabilità di zona.

L'ampliamento degli edifici unifamiliari esistenti può` avvenire anche con aumento di altezza del fabbricato fino al limite massimo complessivo di m. 9,00, con distanza minima di ml. 5 dai confini; l'eventuale ampliamento in altezza deve avvenire in allineamento o in arretrato rispetto la sagoma del piano inferiore.

Gli interventi sull'esistente devono essere realizzati con materiali ed elementi costruttivi di tipo tradizionale, e comunque architettonicamente coerenti con le caratteristiche del fabbricato principale.

Nel caso di ristrutturazione totale, l'intervento ricompositivo deve essere esteso all'intera fronte del fabbricato.

Gli interventi edilizi in queste aree sono tenuti al rispetto dei seguenti parametri di zona:

indice di edificabilità fondiaria.	vedi tabella allegata
altezza max (H)	≤ 9,00 ml.
distanza minima dalle strade	≥ 5.00 ml
distanza minima dai confini	≥ 5.00 ml
distanza minima tra pareti finestrate	≥ 10.00 ml.
rapporto di copertura	K ≤ 0.60
Parcheggi privati:	come da Art.23

REPERTORIO ZONE B3 & INDICI FONDIARI

ZONE DI PROGETTO di PRG		Z.T.O "B 3"	
<i>Località</i>	<i>Isolato N.°</i>	<i>Indice fondiario di progetto</i>	<i>Normativa edilizia di riferimento</i>
Spresiano	4	1,18	B3
Spresiano	6	1,07	B3
Spresiano	10	1,19	B3
Spresiano	12	1,03	B3
Spresiano	13	0,99	B3
Spresiano	15	1,21	B3
Spresiano	16	1,26	B3
Spresiano	18	1,07	B3
Spresiano	20	1,12	B3
Spresiano	21	1,36	B3
Spresiano	23	1,22	B3
Spresiano	25	1,36	B3
Spresiano	26	1,22	B3
Spresiano	27	1,07	B3
Spresiano	28	1,47	B3
Spresiano	34	1,22	B3
Spresiano	35	1,21	B3
Spresiano	38	1,20	B3
Spresiano	40	1,16	B3
Spresiano	43	1,04	B3
Spresiano	44	1,05	B3
Spresiano	47	1,23	B3
Spresiano	48	1,35	B3
Spresiano	49	1,42	B3
Spresiano	51	1,34	B3
Spresiano	52	1,38	B3
Spresiano	54	1,38	B3
Spresiano	56	1,34	B3
Spresiano	57	1,57	B3
Spresiano	58	1,34	B3
Spresiano	59	1,07	B3
Spresiano	62	1,20	B3
Spresiano	64	1,39	B3
Spresiano	65	1,32	B3
Spresiano	68	1,27	B3
Spresiano	70	1,38	B3
Spresiano	71	1,04	B3
Spresiano	75	1,16	B3
Spresiano	79	1,17	B3

Spresiano	82	1,04	B3
Visnadello	89	1,43	B3
Visnadello	90	1,05	B3
Visnadello	91	1,15	B3
Visnadello	98	1,11	B3
Visnadello	102	1,30	B3
Visnadello	105	1,37	B3
Visnadello	106	1,12	B3
Visnadello	107	1,37	B3
Visnadello	108	1,28	B3
Visnadello	109	1,30	B3
Lovadina	112	1,05	B3
Lovadina	113	1,40	B3
Lovadina	114	1,05	B3
Lovadina	115	1,12	B3
Lovadina	116	1,48	B3
Lovadina	117	1,12	B3
Lovadina	118	1,52	B3
Lovadina	119	1,57	B3
Lovadina	120	1,46	B3
Lovadina	123	1,03	B3
Lovadina	132	1,01	B3
Lovadina	134	1,14	B3
NOTA (2) :			
I Piani attuativi approvati mantengono la validità delle proprie previsioni dimensionali e normative sino alla scadenza , salvo eventuali proroghe .			

Art. 40 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE A INDICE FONDIARIO ESISTENTE CONFERMATO (C/1)

INDIVIDUAZIONE

Comprendono le zone di recente edificazione con caratteristiche sufficientemente definite dal punto di vista urbano, ma che non raggiungono gli indici di cui al D.M. 02-04-1968 n. 1444 che vanno integrate con opportuni completamenti edilizi ed urbanistici di ricomposizione ed adeguamento.

L'attuazione generalmente potrà avvenire sia in maniera diretta mediante autorizzazione o concessione edificatoria singola, o indiretta mediante la preventiva predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata nel caso di ambiti particolari; gli ambiti sono individuati nel P.R.G. o possono essere individuati con la procedura di cui all'Art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 o con apposito provvedimento del Consiglio Comunale.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme generali delle zone residenziali previste dall'articolo 32.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il P.R.G. si attua per interventi edilizi diretti, salvo i casi per i quali è previsto il piano urbanistico attuativo.

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Titolo I, Capo IV, (con esclusione di eventuali edifici di interesse monumentale) (categorie d'intervento) che prevedano, salvo diversa specifica prescrizione riportata nelle tavole del P.R.G. o nei successivi paragrafi:

- a) il mantenimento del volume;
- b) adeguamenti volumetrici rispetto all'indice;
- c) sostituzione mediante demolizione e ricostruzione;
- d) interventi di nuova edificazione nei lotti interclusi.

Per gli edifici uni e bifamiliari che non abbiano mai usufruito di concessioni per ampliamento negli ultimi 20 anni, è ammesso un ampliamento del 20%, del volume esistente con un massimo di 150 mc., anche con aumento del numero di unità immobiliari esistenti, concessi una ed una sola volta al fine di adeguare la ricettività abitativa, la funzionalità distributiva e la funzionalità tecnica. Tale ampliamento, concesso "una tantum", consentirà di eccedere all'indice di edificabilità di zona.

L'ampliamento degli edifici unifamiliari esistenti può avvenire anche con aumento di altezza del fabbricato fino al limite massimo complessivo di m. 9,00, con distanza minima di ml. 5 dai confini; l'eventuale ampliamento in altezza deve avvenire in allineamento o in arretrato rispetto la sagoma del piano inferiore.

Gli interventi sull'esistente devono essere realizzati con materiali ed elementi costruttivi di tipo tradizionale, e comunque architettonicamente coerenti con le caratteristiche del fabbricato principale.

Nel caso di ristrutturazione totale, l'intervento ricompositivo deve essere esteso all'intera fronte del fabbricato.

Gli interventi edilizi in queste aree sono tenuti al rispetto dei seguenti parametri di zona:

indice di edificabilità fondiaria.	(vedi tabella)
altezza max (H)	≤ 9.00 ml.
distanza minima dalle strade	≥ 5.00 ml
distanza minima dai confini	≥ 5.00 ml
distanza tra pareti finestrate	≥ 10.00 ml.
rapporto di copertura	K ≤ 0,60
Parcheggi privati	come da Art.23

Le nuove costruzioni possano accostarsi ad edifici esistenti anche di altra proprietà, fatti salvi i diritti di terzi; in tal caso tra gli elaborati necessari per il rilascio della concessione edilizia dovranno figurare anche quelli relativi all'edificio adiacente per una idonea valutazione dell'insieme.

Qualora la richiesta di concessione edilizia interessi una area di superficie maggiore od uguale a 5000 mq (lotti liberi o lotti liberi assieme a lotti di pertinenza di edifici demoliti), essa dovrà essere oggetto di un "Progetto unitario" nel rispetto dei parametri di zona.

REPERTORIO ZONE C1

ZONE DI PROGETTO di PRG		Z.T.O. "C 1"	
<i>Località</i>	<i>Isolato N.°</i>	<i>Indice fondiario di progetto</i>	<i>Normativa edilizia di riferimento</i>
Spresiano	1	1,00	C1
Spresiano	2	1,00	C1
Spresiano	3	1,00	C1
Spresiano	5	1,00	C1
Spresiano	7	1,00	C1
Spresiano	8	1,00	C1
Spresiano	9	1,00	C1
Spresiano	11	1,00	C1
Spresiano	14	1,00	C1
Spresiano	22	1,00	C1
Spresiano	24	1,00	C1
Spresiano	26a	1,00	C1
Spresiano	29	1,00	C1
Spresiano	30	1,00	C1
Spresiano	41	1,00	C1
Spresiano	42	1,00	C1
Spresiano	66	1,00	C1
Spresiano	69	1,00	C1
Spresiano	74	1,00	C1
Spresiano	77	1,00	C1
Spresiano	78	1,00	C1
Spresiano	79	1,08	C1
Visnadello	83	1,00	C1
Visnadello	84	1,00	C1
Visnadello	85	1,03	C1
Visnadello	86	1,00	C1
Visnadello	87	1,34	C1
Visnadello	87a	1,00	C1
Visnadello	88	1,00	C1
Visnadello	92	1,00	C1
Visnadello	93	1,00	C1
Visnadello	97	1,00	C1
Visnadello	99	1,12	C1
Visnadello	100	1,00	C1
Visnadello	101	1,00	C1
Visnadello	104 a	1,00	C1
Lovadina	111	1,00	C1
Lovadina	121	1,00	C1

Lovadina	122	1,00	C1
Lovadina	124	1,00	C1
Lovadina	125	1,00	C1
Lovadina	126	1,00	C1
Lovadina	127	1,00	C1
Lovadina	128	1,50	C1
Lovadina	129	1,00	C1
Lovadina	130	1,27	C1
Lovadina	131	1,00	C1
Lovadina	133	1,00	C1
NOTA (2) :			
I Piani attuativi approvati mantengano la validità delle proprie previsioni dimensionali e normative sino alla scadenza , salvo eventuali proroghe .			

Art. 41 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C/2)

INDIVIDUAZIONE

Dette zone comprendono le aree destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, privati e pubblici.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme generali delle zone residenziali previste dall'articolo 32.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa privata o pubblica nel caso di inerzia dei privati.

La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nei piani urbanistici attuativi deve rispettare i limiti minimi previsti dal precedente articolo 20.

PARAMETRI EDILIZI

I Parametri tecnici per l'edificazione, sono stabiliti per singola zona in funzione del contesto insediativo e riportati nella tabella delle zone C/2.

STANDARDS URBANISTICI

Le quote di aree a standards devono essere valutate sulla base dell'art. 20.-

NORME GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI DELLE ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE - IPOTESI DI INTERVENTO

L'estensione territoriale massima di ciascuna zona di espansione è indicata nelle tavole di P.R.G. con apposita grafia; le volumetrie complessive di ciascuna zona sono indicate nella tabella allegata.

La realizzazione delle previsioni di ciascuna zona di espansione è demandata, in primis, al consorzio dei proprietari delle aree così individuate.

Le zone C/2 potranno essere attuate anche solo da alcuni aventi titolo, purché rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale (3^a comma dell'art.60 della L.R. 27/6/1985 N° 61), costituiti in consorzio.

La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Piani di Lottizzazione e termini per l'eventuale costituzione del consorzio e la presentazione del progetto sono deliberati o variati con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art.59 della L.10/2/1953 N° 62 (2° comma dell'art.16 della L.R. 27/6/1985 N° 61 e della L.R. 1/9/93 n° 47).

Le destinazioni di zona (ove indicate in sede di P.R.G.) (verde, parcheggi, viabilità secondaria) hanno valore indicativo e non sono vincolanti pur tuttavia consigliati.

Il piano attuativo potrà proporre soluzioni diverse che consentano un migliore rapporto tra l'edificato esistente e quello di progetto ed una migliore disposizione delle aree a servizi.

Sono obbligatori i punti di resa della viabilità principale quando essa si colleghi ad altra viabilità di progetto od esistente.

All'interno della superficie fondiaria di ciascun Piano Attuativo, qualora la dimensione e distribuzione del Piano attuativo lo permettano, dovrà essere individuata una specifica area pari ad almeno il 5% della superficie fondiaria totale, con minimo di mq 600, da cedere al Comune per interventi di edilizia pubblica. Per quanto riguarda le aree indicate nella planimetria di progetto 1:5000 con i numeri 1.2.3, si fa obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo con la destinazione massima pari al 30% e minima pari al 5% della volumetria complessiva ammissibile per l'edilizia pubblica.

Qualora la dimensione del Piano Attuativo non consenta la determinazione della superficie minima (mq. 600, l'onere verrà monetizzato sulla base del costo dell'area valutato in base alla tabella B2 allegata alla L.R. 27/6/1985 n. 61

Su tali lotti l'edificazione pubblica avverrà col medesimo indice fondiario medio della restante parte privata e sulla base dei medesimi parametri tecnici di riferimento.

Nelle zone omogenee C2/2 ; C2/3, il verde indicato nelle tavole di P.R.G. costituisce standard primario e secondario. Tali aree assieme alla zona UT/1 saranno oggetto di assetto definitivo compresa la viabilità, in sede di piano attuativo.

REPERTORIO ZONE C2

ZONE DI PROGETTO di PRG			Z.T.O. "C 2"	
<i>Località</i>	<i>AREA N.°</i>	<i>Superficie totale MQ</i>	<i>Volume di P.R.G. assegnato MC</i>	<i>Normativa edilizia di riferimento</i>
Spresiano	1	61.901	61.901	B2
Spresiano	2	18.612	27.918	B2
Spresiano	2a	41.409	51.268	B2
Spresiano	3	22.018	22.018	B2
Spresiano	3a	15.115	22.672	B2
Spresiano	4	19.062	19.062	B2
Spresiano	4a	15.253	22.880	B2
Spresiano	5	9.906	9.906	B2
Spresiano	5a	17.309	17.309	B2
Spresiano	6	10.515	10.515	B2
Spresiano	54a	11.301	11.301	B2
Spresiano	54b	1.800	1.800	B2
Visnadello	6a	16.800	16.800	B2
Visnadello	7	13.561	13.561	B2
Visnadello	7a	17.900	17.900	B2
Visnadello	8	9.760	9.760	B2
Lovadina	9	11.100	11.100	B2
Lovadina	10	14.787	14.787	B2
Lovadina	11	13.177	13.177	B2
Lovadina	12	4.581	4.581	B2
Lovadina	14	9.555	9.555	B2

NOTA BENE :
 Il Piano di lottizzazione della zona può prevedere tipologie diversificate nei limiti massimi del 60% del Volume massimo previsto

Art. 42 ZONE URBANE DI TRASFERIMENTO (UT)

In dette zone , occupate da attività produttive incompatibili con la residenza , il piano si attua con piano attuativo con previsioni planivolumetriche riferito ad ogni intera zona individuata nella tavola del P.R.G. Tali ambiti sono classificati "zone di recupero" ai sensi del Titolo IV della L.. 457/1978 e in tal senso dichiarate degradate.

Le operazioni di riqualificazione ambientale avvengono attraverso PR e progetti d'intervento, che devono perseguire le seguenti finalità:

- a) verificare lo stato delle opere di urbanizzazione primaria e proporre i necessari interventi di adeguamento e potenziamento;
- b) incrementare la dotazione di spazi pubblici, in particolare parcheggi e verde, utilizzando a tale scopo gli interventi di ristrutturazione urbanistica, in particolare la riconversione di edifici produttivi obsoleti o dismessi;
- c) riorganizzare la viabilità veicolare, prevedendo nuovi percorsi pedonali e ciclabili;
- d) migliorare la qualità ambientale degli insediamenti, sia per quanto riguarda la sistemazione degli spazi pubblici che il coordinamento degli interventi privati;
- e) fornire indicazioni e suggerimenti ai privati per migliorare la qualità formale degli edifici.
- f) Per alcune zone particolarmente significative il P.R.G. definisce gli allineamenti da rispettare nel caso di interventi su singoli edifici, sempre comunque nel rispetto delle specifiche norme di zona.
- g) Incentivare il trasferimento delle attività produttive ancora esistenti.

Tali allineamenti sono da ritenersi invece orientativi nel caso di formazione di un Piano attuativo.

In attesa della adozione del piano sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nuove costruzioni sono ammesse solo previa approvazione del PR per le zone ad esso assoggettate.

La destinazione degli edifici , oltre che residenziale potrà essere commerciale , direzionale , per locali pubblici o ad uso pubblico comunque inerenti la residenza .

PARAMETRI EDILIZI

I parametri edilizi sono i seguenti:

indice max. di edificabilità fondiaria.	2,0 mc/mq
altezza max (H)	<10,00 ml
distanza minima dalle strade	> 1,00 H
distanza minima dai confini	> 5.00 ml
distanza minima tra pareti finestrate	10.00 ml.
rapporto di copertura	K < 0.40
Parcheggi privati:	come da Art.23

STANDARDS EDILIZI

Valgono le Norme per le zone residenziali di espansione C/2 di cui all'Art. 20 delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI

Valgono per tali zone le disposizioni di cui all' Art. 41 comma 13

Nella zona omogenea UT/1, il verde indicato nelle tavole di P.R.G. costituisce standard primario e secondario. Tale area assieme alle zone C2/2 e C2/3 sarà oggetto di assetto definitivo compresa la viabilità, in sede di piano attuativo.

CAPO III
ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
Z.T.O. "D"

Art. 43 DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi in genere.

Le zone per insediamenti produttivi (D) a seconda delle caratteristiche funzionali, morfologiche e tipologiche esistenti o di progetto, vengono suddivise nel P.R.G. nelle seguenti sottozone:

- 1) zone per insediamenti artigianali ed industriali di completamento (D/1.1)
- 2) zone per insediamenti commerciali e direzionali di completamento (D/2.1);
- 3) zone per insediamenti artigianali ed industriali di espansione (D/1.2)
- 4) zone per insediamenti commerciali e direzionali di espansione (D/2.2);
- 5) zone per strutture ricettive ed alberghiere (D/3).

L'estensione territoriale di ogni piano attuativo è indicata nelle tavole di P.R.G. con apposita grafia.

Le destinazioni di zona (ove indicate in sede di P.R.G.) (verde parcheggi viabilità secondaria) hanno valore indicativo e non sono vincolanti.

Il piano attuativo potrà proporre soluzioni diverse che consentano un migliore rapporto tra l'edificato esistente e quello di progetto ed una migliore disposizione delle aree a servizi.

Sono obbligatori i punti di resa della viabilità principale quando essa si colleghi ad altra viabilità di progetto od esistente.

Eventuali prescrizioni particolari sono riportate nel Repertorio Piani attuativi del P.R.G.

Tra i volumi tecnici sono compresi i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini, ecc.); questi volumi tecnici non vanno conteggiati e non concorrono al calcolo dei volumi.

Art. 44 STANDARD URBANISTICI DI LOTTIZZAZIONE NELLE ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE

La dotazione di spazi pubblici deve rispettare il limite minimo per ciascun tipo di insediamento secondo quanto stabilito all'Art. 25 della L.R. 61/85.

Per le zone di espansione il rilascio della concessione è subordinato alla approvazione di un Piano Attuativo ed alla realizzazione di servizi interni per una quota minima pari a quella prevista dalla legislazione igienico-sanitaria del lavoro.

Art.45 ZONE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO (D/1.1)

INDIVIDUAZIONE

Zone totalmente o parzialmente edificate, di cui il PRG prevede il completamento mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

DESTINAZIONE D'USO

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività produttive, industriali e di servizio;
- b) uffici e depositi pubblici e privati asserviti alla produzione;
- c) mostre e negozi, a servizio delle attività produttive;
- d) impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini anche di attività commerciali;
- e) impianti ed attività a servizio del traffico (autorimesse, officine);
- f) attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.;

È consentita la residenza limitatamente alla abitazione per il titolare ed il personale di custodia, nella misura massima di 500 mc. per unità produttiva (resta inteso che l'aggregazione di più unità produttive

in un unico edificio o in più edifici facenti parte di un unico lotto vanno considerati come una unica unità).

Inoltre è consentita il cambio di destinazione d'uso di edifici da artigianale-industriale a commerciale a condizione che siano garantiti gli standard urbanistici.

In questa zona possono essere insediate attività commerciali all'ingrosso, nonché attività di commercio al minuto con superficie non inferiore a mq. 400 a condizione che siano garantiti gli standard urbanistici di legge.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

PARAMETRI EDILIZI

altezza massima H	in relazione alle esigenze delle attività da insediare
distanza dalle strade = o maggiore all'altezza del fabbricato prospiciente, con un minimo di distanza dai confini	10.00 ml.
distacco tra fabbricati nello stesso lotto	≥ 6.00 ml.
distacco tra fabbricati in lotti distinti	≥ 10.00 ml.
rapporto di copertura	≥ 12.00 ml.
	K ≤ 0.50

All'interno della superficie fondiaria deve essere riservata a parcheggio privato un'area pari ad almeno il 5% della superficie con un minimo di un posto auto ogni 200mq di superficie di pavimento, ed almeno il 10% per verde alberato con alberi di alto fusto in ragione di 1 pianta ogni 40 mq.; la posizione delle aree piantumate deve essere evidenziata nelle planimetrie di progetto e comunque esse dovranno essere collocate in maniera compatta ed in un unico sito preferibilmente nelle fasce di rispetto della viabilità carraia, nei parcheggi e lungo i confini con le zone residenziali. Devono comunque essere rispettati gli standards previsti dall'art. 25 della L.R. 61/85 nella misura del 5% della superficie territoriale per opere di urbanizzazione primaria e del 5% per opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 46 ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI ESPANSIONE (D/1.2)

INDIVIDUAZIONE

Zone totalmente o parzialmente inedificate e prive delle opere di urbanizzazione primaria nelle quali il PRG prevede nuovi insediamenti di tipo produttivo.

DESTINAZIONE D'USO

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività produttive, industriali e di servizio;
- c) mostre, a servizio delle attività produttive;
- d) impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
- e) impianti ed attività a servizio del traffico (autorimesse, officine);
- f) attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.;
- g) abitazione per il titolare ed il personale di custodia, nella misura massima di 600 mc. per unità produttiva (l'aggregazione di più unità produttive in un unico edificio o in più edifici facenti parte di un unico lotto vanno considerati come una unica unità).

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua a mezzo di PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.

PARAMETRI EDILIZI

Il PRG si attua applicando i seguenti indici:

altezza massima H	in relazione alle esigenze delle attività da insediare
distanza dalle strade = o maggiore all'altezza del fabbricato prospiciente, con un minimo di distanza dai confini	10.00 ml.
	≥ 6.00 ml.

distacco tra fabbricati nello stesso lotto	≥ 10.00 ml.
distacco tra fabbricati in lotti distinti	≥ 12.00 ml.
rapporto di copertura	K ≤ 0.50

All'interno della superficie fondiaria deve essere riservata a parcheggio privato un'area pari ad almeno il 5% della superficie con un minimo di un posto auto ogni 200mq di superficie di pavimento, ed almeno il 10% per verde alberato con alberi di alto fusto.

La posizione delle aree piantumate deve essere evidenziata nelle planimetrie di progetto e comunque esse dovranno essere collocate in maniera compatta ed in un unico sito preferibilmente nelle fasce di rispetto della viabilità carraia e/o nei parcheggi in ragione di 1 pianta d'alto fusto ogni 4 posti macchina. Devono comunque essere rispettate le quantità minime previste dall'art. 25 della L.R. 61/85 nella misura del 10% della superficie territoriale per opere di urbanizzazione primaria e del 10% per opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 47 ZONE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI DI COMPLETAMENTO (D/2.1)

INDIVIDUAZIONE

Zone totalmente o parzialmente edificate, di cui il PRG prevede il completamento mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

DESTINAZIONI D'USO

Nelle "zone per insediamenti commerciali e direzionali" sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) negozi;
- b) attività commerciali con fabbisogno di superficie di vendita;
- c) attività commerciali all'ingrosso;
- d) impianti di stoccaggio merci magazzini, depositi;
- e) attività di spedizione merci, corrieri, deposito automezzi;
- f) mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- g) impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- h) attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti, connesse alle attività commerciali e di stoccaggio dotate di licenza di commercio;
- i) uffici pubblici e privati;
- j) impianti ed attività a servizio del traffico (autorimesse, officine);
- k) attrezzature ricettive per la ristorazione nonché attrezzature alberghiere;
- l) attività artigianali di servizio;
- m) abitazioni per il titolare ed il personale di custodia dell'impianto, nella misura massima di 500 mc. per lotto;
- n) palestra ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili private e/o pubbliche;
- o) poliambulatori medici e laboratori di analisi.
- p) discoteche

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

PARAMETRI EDILIZI

Il PRG si attua applicando i seguenti indici:

altezza massima (H)	≤ 9.50 ml.
distanza del fabbricato dalla strada	≥ 10.00 ml.
distanza dai confini	≥ 5.00 ml.
distacco tra fabbricati nello stesso lotto	≥ 10.00 ml.
distacco tra fabbricati in lotti distinti	≥ 12.00 ml.
volume per abitazioni max	≤ 600 mc.
rapporto di copertura	K ≤ 0.60
parcheggio pubblico	vedi Art.19

Nel caso di insediamenti commerciali i parcheggi privati (vedi Art.23) di uso pubblico asserviti alla attività, dovranno essere adeguati alla specifica funzione a norma delle leggi vigenti ed il loro uso sarà oggetto di convenzione con l'A.C.

Il verde alberato dovrà essere realizzato con alberi di alto fusto per almeno il 10% della sup. fondiaria. La posizione delle aree piantumate deve essere evidenziata nelle planimetrie di progetto e comunque esse dovranno essere collocate in maniera compatta ed in un unico sito preferibilmente nelle fasce di rispetto della viabilità carraia e/o, nei parcheggi, in ragione di 1 pianta d'alto fusto almeno ogni 4 posti macchina. Vanno comunque rispettate le quantità minime previste dall'art. 25 della L:R. 61/85 nella misura di 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Art. 48 ZONE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI DI ESPANSIONE (D/2.2)

INDIVIDUAZIONE

Sono zone destinate a nuovi insediamenti.

DESTINAZIONI D'USO

Nelle "zone per insediamenti commerciali e direzionali" sono consentite le stesse destinazioni della zona D/2.1 del precedente articolo.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il P.R.G. si attua con Piano urbanistico attuativo.

PARAMETRI EDILIZI

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

altezza massima (H)	≤ 9.50 ml.
distanza dalle strade	≥ H con minimo di ml. 10,00.
distanza dai confini	≥ 6.00 ml.
distacco tra fabbricati nello stesso lotto	≥ 5.00 ml.
distacco tra fabbricati in lotti distinti	≥ 12.00 ml.
rapporto di copertura	K ≤ 0.50

Nel caso di insediamenti commerciali i parcheggi privati se di uso pubblico dovranno essere adeguati alla specifica funzione a norma delle leggi vigenti (vedi Art.23 delle presenti Norme) e saranno oggetto di uso convenzionato con la Amministrazione Comunale. Vanno comunque rispettate le quantità minime previste dall'art. 25 della L:R. 61/85 nella misura di 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

STANDARD URBANISTICI DI LOTTIZZAZIONE:

la dotazione di spazi pubblici deve rispettare il dimensionamento previsto dal PRG all'Art. 20 delle presenti Norme.

Eventuali prescrizioni particolari sono riportate nel Repertorio dei PIANI URBANISTICI ATTUATIVI delle zone "D"

Art. 49 ZONE PER STRUTTURE RICETTIVE ED ALBERGHIERE (D/3)

INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive ed alberghiere, nelle quali il P.R.G. prevede un nuovo insediamento o il completamento di attività esistenti.

DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività ricettive di cui alla L.R. 24/1988, quali alberghi, motel, residenze turistico-alberghiere;
- b) negozi connessi alle attività ricettive;
- c) mostre, sale da esposizioni e convegni;
- d) uffici pubblici o privati connessi alle attività ricettive;

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto ovvero mediante concessione edilizia.

La disciplina e classificazione delle strutture alberghiere previste e' disciplinata dalla L.R. 3 maggio 1988 n. 24 e succ. modificazioni.

Nessuna nuova attivita' ricettivo-alberghiera prevista nel Comune dovra' essere classificata con meno di tre stelle.

PARAMETRI EDILIZI:

indice di edificabilita' fondiaria	≤ 2.00 mc/mq
superficie coperta	K ≤ 40%
altezza massima (H)	≤ 13,50 ml
distanza dalle strade	≥ ml. 10
distanza dai confini	≥6.00 ml.
distacco tra fabbricati	≥12.00 ml.

Le distanze dai confini e tra fabbricati in lotti distinti, possono essere ridotte presentando un piano di recupero di iniziativa privata che proponga soluzioni integrate dell'assetto edilizio tra parti costruite e parti scoperte preferibilmente con parcheggi in piano interrato.

Tra i volumi tecnici sono compresi i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini, ecc.); i volumi tecnici non vanno conteggiati nel calcolo dei volumi .

Parcheggi privati: 1mq/10mc di costruzione fuori terra con un minimo di un posto auto per ogni camera. Va comunque fatta salva la legislazione vigente in materia.

Verde piantumato ed inerbato: pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria di zona, la posizione delle aree piantumate deve essere evidenziata nelle planimetrie di progetto e comunque esse dovranno essere collocate in maniera compatta ed in un unico sito preferibilmente nelle fasce di rispetto della viabilita' carraia e/o nei parcheggi in ragione di 1 pianta d'alto fusto ogni 4 posti macchina.

Art.49 bis IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

1.-Nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- Zone D/1.1 Industriali-artigianali di completamento (art. 45 N.T.A.)
- Zone D/1.2 Industriali-artigianali di espansione (art. 46 N.T.A.)
- Zone D/2.1 Commerciali-direzionali di completamento (art. 47 N.T.A.)
- Zone D/2.2 Commerciali-direzionali di espansione (art. 48 N.T.A.)
- Zone E Agricole con esclusione delle Sottozone E4 e limitatamente ad una fascia di Profondita' non superiore ai ml. 50,00 dal limite della carreggiata stradale;

è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti a servizio della circolazione veicolare.

- Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.), anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attivita': assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli , attivita' commerciali connesse con l'assistenza meccanica, esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, edicole, servizi igienici.
- 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 Regionale 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:
 - a) Chiosco caratterizzato dalla presenza di :
 - 1) almeno due colonnine a semplice o doppia erogazione oppure una colonna a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle colonne stesse;
 - 2) un punto aria e di un punto acqua;
 - 3) una pensilina a copertura delle sole colonnine;
 - 4) un locale per addetti, dotato di servizio igienico.

- b) Stazione di rifornimento caratterizzata dalla presenza di:
- 1) almeno tre 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;
 - 2) un punto aria e di un punto acqua;
 - 3) una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;
 - 4) 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 sarà pari a quanto previsto dal piano commerciale del Comune tenuto conto delle direttive contenute all'art. 23 della normativa allegata al Piano Regionale di Razionalizzazione della Rete di Distribuzione dei Carburanti.

- c) Stazione di servizio caratterizzata dalla presenza di:
- 1) almeno quattro colonne a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione di rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse;
 - 2) un punto aria e di un punto acqua;
 - 3) la presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;
 - 4) 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 sarà pari a quanto previsto dal piano commerciale del Comune tenuto conto delle direttive contenute all'art. 23 della normativa allegata al Piano Regionale di Razionalizzazione della Rete di Distribuzione dei Carburanti.

2.-Le superfici fondiarie minime del lotto per l'insediamento degli impianti sono definite nel seguente prospetto:

Tipo di impianto	Z.T.O. "D" (mq.)	Z.T.O. "E" (mq.)
a) Chiosco	800	1000
b) Stazione di rifornimento	1200	2000
c) Stazione di servizio	1500	2500

- Nel calcolo delle superfici sopraddette non vanno compresi gli accessi agli impianti.
- Nel calcolo della superficie minima di cui al prospetto soprascritto, per i nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburante, è ammessa una tolleranza del 10%.
- Sono ammesse diminuzioni a dette superfici fino al 30% in tutte le situazioni di cambiamento di localizzazione dell'impianto preesistente per motivi di pubblica utilità così come definito dal punto P) art. 3 della L.R. 33/88.
- La dotazione di standard va adeguata in funzione delle destinazioni d'uso previste e reperita all'interno del lotto.
- All'interno delle superfici minime di cui al prospetto soprascritto, relativamente alle tipologie di impianto b) Stazione di rifornimento e c) Stazione di servizio, vanno reperiti gli standard adeguati alle destinazioni d'uso previste e, sempre all'interno di esse, devono comunque essere previsti, (se non già raggiunti dal calcolo degli standard) degli spazi da destinare ad area verde e parcheggio nella misura minima di 300 mq. con una superficie minima a parcheggio di mq.200.
- La distanza minima tra i nuovi impianti di carburante dovrà rispettare quanto indicato nella seguente tabella:

Z.T.O. TIPO D	Z.T.O. TIPO E
MT. 800	MT. 2000

salvo deroga nella misura massima del 10%.

Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale più breve fra due impianti lungo la stessa direttrice di marcia (nord-sud/est-ovest). Nel caso in cui l'impianto da installare si trovi ad una distanza da un impianto esistente inferiore a quella fissata alla tabella precedente ed i due impianti siano localizzati in zone omogenee comunali diverse, la distanza minima da rispettare è uguale alla media aritmetica delle distanze proprie di ognuna delle zone.

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 al comma 1, nel rispetto dei seguenti indici parametrici:

- rapporto di copertura massimo 60%
- altezza massima ml. 5,00
- distanza dai confini di proprietà ml. 5,00
- distanza minima delle strade ml.10,00 – fatta eccezione per la pensilina di copertura degli apparecchi di erogazione carburante per la quale la distanza minima è di ml. 5,00;
- distanza minima tra gli edifici ml.10,00

- Le previsioni del presente articolo si attuano mediante concessione edilizia diretta ove non sia prevista preliminarmente la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo in relazione alla zona specifica. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'utilizzo dei materiali costruttivi al fine di facilitare l'inserimento dei manufatti nell'ambiente circostante. In particolare, nelle zone agricole "E", dovranno essere previste quelle soluzioni paesaggistiche di mascheramento dell'impianto attraverso la piantumazione di essenze arboree di tipo autoctono – tali da attenuare l'impatto visivo dell'impianto stesso.

- 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 ed 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.

Dovrà essere rispettato quanto disposto dall'art. 24 del D.Lgs 30 aprile 1992 e dall'art. 61 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

- 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.

4.- 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 compatibilità con la normativa urbanistica, con le disposizioni a tutela dell'ambiente, del traffico urbano ed extraurbano, della sicurezza stradale 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. Nell'ambito delle stazioni di carburante non potranno essere installati nuovi impianti di distribuzione di gas petrolio liquefatto per autotrazione (g.p.l.) e nuovi impianti di distribuzione di gas naturale per autotrazione (gas metano);
- attività da trasferire per le quali sono ammessi, esclusivamente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento alla normativa vigente in materia di sicurezza e di igiene ambientale. Non è considerata adeguamento alle norme di sicurezza l'integrale sostituzione di cisterne ed erogatori, che pertanto, viene vietata. Con il trasferimento dell'attività l'intera area liberata dovrà essere ricondotta alle destinazioni d'uso compatibili con la disciplina prevista per la zona territoriale omogenea in cui la stessa ricade.

5.- Non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamenti di impianti esistenti ricadenti entro un raggio di ml. 200 dai confini dell'edificio, delle sue pertinenze ed eventuali aree vincolate ai sensi

della L. 1089/39 e/o ricadenti all'interno delle zone vincolate ai sensi della L. 1497/39 e della L. 431/85 e successive modifiche ed integrazioni.

- 6.- 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 – ubicazioni vietate del D.P.R. 12/01/1971 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.

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 del Capo III° - Impianti misti – art. 27 del D.P.R. 208/1971.

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. 08/06/1993 – Norme di sicurezza antincendio per gli impianti di distribuzione del gas naturale per autotrazione – e dovranno rispettare le distanze indicate nella sez. III – distanze di sicurezza – del D. M. stesso.

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. 08/06/1993.

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.

- 7.- Con riferimento agli impianti di distribuzione carburanti ad uso privato, richiamati dall'art. 3, comma 10) del D. Lgs n. 32/98, si precisa che gli stessi sono ammissibili solo se connessi all'attività principale, rientrando, conseguentemente, nella previsione dell'art. 76, comma 1), lettera a) della L.R. n. 61/1985 e sono, pertanto, soggetti ad autorizzazione gratuita.

- 8.- Definizione degli elementi geometrici e/o di altre definizioni particolari.

Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo in relazione alla definizione degli elementi geometrici e/o altre definizioni particolari, si rimanda, per i soli specifici aspetti del territorio comunale e per quelli in contrasto, ai “Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori di carburanti (art. 2, comma 1 del D. Lgs 11 febbraio 1998, n. 32, modificato dall'art. 1 del D. Lgs 8 settembre 1999, n. 346 e dal D.L. 29 ottobre 1999, n. 383)” di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 4433 del 7 dicembre 1999.

Art.50 ATTIVITÀ PRODUTTIVE NELLE ZONE AGRICOLE

Per gli edifici produttivi esistenti nella zona agricola sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dall'Art. 31 della Legge n. 457/78.

Gli interventi sui fabbricati interessati dalla Variante di cui alla L.R. 11/87 possono eccezionalmente essere ampliati secondo le modalità' previste dalle schede di dettaglio approvate.

Art.51 ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA BLOCCARE

Nelle tavole di P.R.G sono individuate con apposita grafia le attività produttive insalubri ed inquinanti da bloccare.

Art.51bis INTERVENTI AI SENSI DELLA L.R. 5/3/1987 N° 11

- 1.1 Le seguenti Norme disciplinano esclusivamente gli interventi sulle attività produttive artigianali, industriali, commerciali, ed alberghiere individuati con apposita simbologia negli elaborati cartografici in scala 1/2000 della VARIANTE di PRG redatta ai sensi della L.R. 5.3.1987 N° 11.

Ciascun intervento ammissibile è ulteriormente specificato nella SCHEDA DI DETTAGLIO relativa a ciascuna UNITA' DI INTERVENTO.

Tutti gli interventi sono ammessi unicamente nel rispetto totale delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e delle prescrizioni riportate in ogni singola scheda di dettaglio.

Le schede di dettaglio, in elaborato allegato, costituiscono parte integrante delle Norme Tecniche di Variante:

DISPOSIZIONI GENERALI

Gli interventi ammessi, i parametri edificatori e le condizioni imposte sono indicati per ciascuna Unità di Intervento nella rispettiva SCHEDA DI DETTAGLIO.

Gli interventi ai sensi della presente Variante sono stati concessi sulla base di uno stato di fatto edilizio ed urbanistico dichiarato legittimo dal richiedente a mezzo di atto pubblico, e sulla base di una documentazione testimoniale sottoscritta: spetta all'Amministrazione comunale in sede di rilascio della concessione edilizia verificare la rispondenza di quanto dichiarato come stato di fatto con gli atti di legittimazione esistenti nel Comune.

Valgono per gli interventi previsti in tale Variante di PRG le seguenti precisazioni di carattere generale:

- a) per **SUPERFICIE UTILE** è da intendersi la superficie di pavimento, misurata come sommatoria delle superfici previste su tutti i livelli, adibita alla attività, sia essa primaria ovvero destinata al processo produttivo sia essa accessoria, destinata cioè a magazzino, deposito, servizi igienici, scale interne, autorimessa o garage, misurata al netto di murature, sguinci, vani porte e finestre, vani tecnici quali vano ascensore, cabina elettrica, impianto antincendio, depuratore etc..
- b) **L'INDICAZIONE PLANIVOLUMETRICA** contenuta nelle planimetrie di progetto nelle Schede di Intervento è da intendersi indicativa dell'ingombro del nuovo manufatto edilizio e della disposizione planivolumetrica.
Per il corretto dimensionamento dei volumi, delle superfici coperte, dei parametri edificatori valgono le prescrizioni contenute nella normativa di dettaglio.
- c) **L'ALTEZZA** massima dei nuovi fabbricati o corpi di fabbrica indicata nella scheda di dettaglio è vincolante, è tuttavia ammessa deroga, purchè contenute, qualora sia dettata da esigenze di allineamento rispetto a fabbricati esistenti e/o qualora siano dovute a rispetto di prescrizioni igienico sanitarie, o di rispetto di ordine formetrico ovvero di specifiche necessità produttive.
Spettano alla Commissione Edilizia le valutazioni sulla ammissibilità della richiesta di deroga.
- d) **L'ORGANICITA' DELL'INTERVENTO** è prescrittiva, la concessione edilizia dovrà essere unitaria e sancire il **definitivo assetto planivolumetrico** sull'area interessata.
Ogni intervento dovrà relazionarsi con il manufatto edilizio principale ovvero con il contesto edilizio e paesistico esistenti nell'ottica della definizione globale, formale e funzionale, dell'intervento architettonico.
A tal fine sono pertanto ammesse le necessarie demolizioni e ricostruzioni nel rispetto delle ulteriori norme di dettaglio seguenti e menzionate nelle schede di dettaglio,
- e) In generale la superficie utile del/i manufatto/i esistente/i per i quali è prevista la **DEMOLIZIONE** obbligatoria nella scheda di dettaglio **non** va sommata alla superficie utile concessa in ampliamento
Valgono comunque le disposizioni particolari, caso per caso, contenute nella normativa di dettaglio.
- f) Per **QUINTA ARBOREA**, si definisce un allineamento di piantumazioni d'alto/medio fusto di essenze tipiche locali da disporsi, generalmente a confine, per la separazione da fabbricati od aree con diversa destinazione d'uso.
- g) Relativamente alle distanze dai confini, distacco tra i fabbricati e dalle strade vale quanto stabilito dalle norme specifiche della zona territoriale omogenea di appartenenza.

- h) Dovranno comunque essere rispettati i limiti di esposizione al rumore previsti dal D.P.C.M. 1.03.1991.

1.2 ELABORATI DI PROGETTO

Gli elaborati oggetto di concessione edilizia ai sensi della L.R. 11/87, redatti secondo le disposizioni dell'art. 11 vigente Regolamento Edilizio Comunale, dovranno inoltre espressamente indicare: l'area di proprietà, le eventuali altre aree a disposizione della attività anche se non di proprietà, la situazione edilizia e urbanistica dettagliata, tabelle riepilogative dimensionali delle superfici e dei volumi esistenti e di progetto, i distacchi tra fabbricati esistenti nella medesima proprietà e da quelli compresi nelle aree confinanti edificate e le altezze degli edifici.

Una dettagliata documentazione fotografica di tutte le fronti e degli eventuali cortili interni dei fabbricati è obbligatoria.

I grafici di progetto dovranno inoltre indicare rigorosamente le destinazioni d'uso degli spazi coperti e scoperti.

1.3 VERDE E PARCHEGGI

Nelle aree interessate dagli interventi di cui alla presente Variante ai sensi della L.R. 11/87 devono essere previste idonee aree a verde e parcheggio ai sensi degli artt. 12, 13 e 13Bis delle N.T.A. del PRG vigente in rapporto alla superficie del lotto.

Qualora, all'interno delle aree interessate dagli interventi non siano reperibili tutte le superfici per tali aree, esse potranno essere anche monetizzate.

Fanno eccezione le aree a parcheggio nelle zone produttive che devono comunque essere obbligatoriamente realizzate nella misura minima del 5% della superficie dell'area di intervento.

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

Gli obblighi derivanti dalla scheda di progetto, vanno riportati nella convenzione; l'inadempimento degli stessi comporta la decadenza della Concessione Edilizia.

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

1.4 ACCESSI CARRAI

Gli spazi di manovra in corrispondenza degli accessi carrai di progetto adiacenti alla viabilità pubblica dovranno avere le dimensioni minime di ml. 5,00 di arretramento per ml. 6,00 di larghezza rispetto al limite della sede carraia e pedonale pubblica.

1.5 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria al di fuori dell'area di proprietà, non previste od espressamente richieste con le schede di dettaglio, sarà oggetto di specifico riferimento nella convenzione.

1.6 EDIFICI IN FASCIE DI RISPETTO

Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi oggetto della presente Variante di PRG riguardanti edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale è condizionato a quanto previsto al c. 14° dell'art. 27 della L.R. 61/85 ed è soggetto alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, firmato e registrato, con il quale il proprietario, in caso di esproprio per pubblica utilità, si impegna a rinunciare a qualsiasi indennizzo per le nuove opere da realizzare.

1.7 OPERE DI TUTELA AMBIENTALE

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle Norme e dei Regolamenti di Igiene e polizia urbana e delle Leggi vigenti in materia di inquinamento ambientale.

Si richiamano in particolar modo la Legge 10.05.1976 N. 319 per l'inquinamento delle acque, la Legge 13.07.1966 N. 315 per l'inquinamento dell'aria ed il D.M. 01.03.1991 relativo all'inquinamento acustico.

All'atto del rilascio della concessione deve essere depositata una relazione tecnica specifica, sottoscritta da un tecnico competente e avallata dal richiedente, relativa al rispetto di tali disposizioni.

CAPO IV
ZONE AGRICOLE - Z.T.O. " E "

Art. 52 LE ZONE AGRICOLE (ZTO "E")

DISPOSIZIONI GENERALI

Le trasformazioni del territorio agricolo conseguenti ad interventi nel campo edilizio urbanistico, sull'ambiente e sul paesaggio, sono regolate dalla L.R. n. 24/1985 e dalle N.T.A. del P.R.G.-

La suddivisione delle Z.T.O. "E" viene attuata sulla base delle disposizioni di cui all'Art.11 della L.R. 24/85 ripartendo il territorio agricolo nelle seguenti sottozone:

Sottozona "E/1"

Zone di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva e di particolare interesse ambientale.

Sottozona "E/2"

Zone di particolare interesse agricolo-produttivo.

Sottozona "E/3"

Zone agricole caratterizzate da elevato frazionamento fondiario.

Sottozona "E/4"

Zone semirurali - nuclei residenziali in zona agricola.

Nelle "sottozone" così individuate sono ammessi soltanto gli interventi consentiti dall'Art. 11 della L.R. 24/85 ed eccezionalmente quelli dell'Art.50 delle presenti Norme (Attività produttive in zona agricola) secondo le definizioni contenute nell'Art. 2 della stessa legge dei seguenti elementi:

- a) zone agricole
- b) fondo rustico
- c) azienda agricola vitale
- d) casa di abitazione
- e) annessi rustici
- f) allevamenti zootecnici
- g) aggregato abitativo

Nelle zone agricole caratterizzate da elevata valenza paesistico ambientale ed in particolare nelle zone appositamente individuate; oltre alle norme del presente Titolo, si applicano le norme relative alla tutela dell'ambiente e del paesaggio contenute nel Titolo III - Tutela dell'ambiente e del paesaggio - della presente normativa con l'avvertenza che in caso di contrasto prevale la norma più restrittiva.

L'utilizzo degli edifici a seguito del cambio di destinazione d'uso deve essere conforme alle norme funzionali alle quali gli stessi vengono destinati.

Tutti gli edifici devono essere muniti delle opere igienico-sanitarie di adduzione e/o smaltimento delle acque conformi alle disposizioni di Legge.

DESTINAZIONI D'USO

Nelle zone agricole si possono insediare esclusivamente i seguenti edifici ed attività, secondo le norme dei successivi articoli:

- a) case di abitazione per la conduzione del fondo
- b) annessi rustici
- c) silos, depositi, ricoveri per macchine agricole, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri ecc.)
- d) Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo:
- e) strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili ecc.
- f) Impianti tecnici di modesta entità
- g) cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili ecc.
- h) il cambio di destinazione d'uso degli edifici, è soggetto al combinato disposto degli artt. 4 comma II della L.R. n. 24/1985, art. 31 della Legge 5/8/1978 n. 457 ed art. 76 commi I e II della L.R. 27/5/1985 n. 61.

Inoltre, ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 24/1985 ultimo comma, il cambio d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali degli edifici stessi

salvaguardando la conservazione del patrimonio storico-ambientale ed il rispetto delle tradizioni locali.

Nelle sottozone agricole E1, E2, E3 nonché nella zona di Tutela del parco di cui all'art. 64 punto 3) il cambio d'uso è consentito per gli edifici individuati nelle tavole del P.R.G. come:

"Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo".

In ogni caso, deve essere privilegiata la funzione residenziale stanziale o stagionale specialmente nel caso vi sia una preesistenza della stessa in un edificio con destinazione mista, in subordine le attività di agriturismo ed eventualmente le piccole attività direzionali e commerciali, quest'ultime connesse preferibilmente alla commercializzazione dei prodotti del fondo (impianti orticoli, floricoli, ecc.), nonché al deposito e commercializzazione di prodotti come specificatamente indicato nelle schede tecnico-normative di cui all'art. 52 bis successivo.

Sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, di cui al D.M. 19/11/81.

Sono comunque escluse le cave ed industrie estrattive, le discariche, i depositi di materiali non previsti dai Piani di settore, non espressamente autorizzati dagli Enti pubblici competenti in materia e non espressamente recepiti dal Consiglio Comunale con apposita Deliberazione.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO - VINCOLO DI PERTINENZA FUNZIONALE

Ai fini del raggiungimento della superficie minima d'intervento, secondo le norme previste dall'Art. 3 della L.R. 24/1985, e dall'Art. 27 comma 16 della L.R.27/6/85 n. 61 potranno essere conteggiate anche le aree che il P.R.G. classifica di rispetto dei corsi d'acqua, stradale, autostradale, ferroviario e cimiteriale.

Gli edifici rurali esistenti sono considerati legati al fondo da vincolo di pertinenza funzionale, ai sensi dell'Art. 817 Cod. Civ.; l'onere del mantenimento di tale vincolo dovrà essere assunto da parte del richiedente la concessione edilizia con atto d'obbligo trascritto a favore del Comune, a carico sia dell'edificio residenziale che del fondo di pertinenza ai sensi dell'Art. 2644 e segg. del cod. civ. .

Considerato il rilevante interesse pubblico del riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di concessione edilizia per nuove case d'abitazione dovrà essere corredata di una relazione tecnica che verifichi (oltre il nesso funzionale richiesto dall'Art. 3 n. 1 della L.R. 24) se le esigenze abitative possano essere soddisfatte senza eccessivi aggravii di spesa da parte della pubblica amministrazione o se possano essere conseguite attraverso il riuso di fabbricati non utilizzati alla conduzione del fondo, ed appartenenti alla stessa ditta del richiedente alla data di adozione del P.R.G. (da comprovarsi attraverso il certificato storico).

Sono individuate le seguenti CATEGORIE D'INTERVENTO:

1) CASE DI ABITAZIONE

1.1 Nuove costruzioni residenziali

L'edificazione di nuove costruzioni È disciplinata dall'Art. 3 della L.R. 24/85; essa deve essere compresa negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo.

TIPOLOGIE:

gli interventi consentiti devono essere compatibili con le tipologie edilizie tradizionali del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici, delle preesistenze, delle forme e dei materiali tradizionalmente impiegati.

POSIZIONE:

qualora gli edifici esistenti nell'azienda agricola non configurino un aggregato abitativo, le nuove case di abitazione dovranno, di preferenza, essere ubicate nei pressi o comunque il più vicino possibile ai nuclei o centri rurali, o comunque nelle vicinanze di altra casa di abitazione.

PARAMETRI EDILIZI:

gli edifici destinati a case d'abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

altezza massima (H)

≤ ml. 7.50

(Nel caso di aderenza ad edificio esistente di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere la stessa altezza)

Distanze dai confini di proprietà:

≥ml. 5

Distanze da edifici preesistenti

≥ml. 10 o in aderenza

Distanze da stalle di altra proprietà **ml. 30** o **ml.200** se trattasi di allevamenti intensivi.

Qualora il nuovo edificio abitativo sorga nei pressi di edifici di diversa altezza, possono essere autorizzate altezze diverse su conforme parere favorevole della C.E.

1.2 Ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti

Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono disciplinati dagli artt. 4 e 7 della L.R. 24/85 .

Per gli edifici di interesse storico ambientale valgono le norme specifiche della presente normativa integrate dalle specifiche disposizioni contenute al Capo VI delle presenti Norme e dalle schede del Repertorio.

1.3 Allacciamenti tecnologici

Il proprietario richiedente deve assumersi l'onere di allacciamento alle reti tecnologiche pubbliche esistenti .

Qualora non sia possibile predisporre l'allacciamento alla condotta fognante pubblica dovrà essere previsto un idoneo sistema di smaltimento degli scarichi in conformità alle disposizioni di Legge ed alle caratteristiche geologiche della zona.

Il richiedente dovrà provvedere alla richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale con idonei elaborati facenti parte integrante della concessione edilizia.

1.4 Recinzioni

Le recinzioni nelle sottozone E1- E2-E3-E4 saranno ammesse in rete metallica o in muratura tradizionale, laterizio e sasso o miste, unicamente come conterminazione degli spazi di pertinenza delle abitazioni. Esse dovranno preferibilmente essere realizzate con parti metallica di altezza max. cm. 150 e adiacenti arbusti di essenze sempreverdi. L'altezza della quota in muratura dovrà uniformarsi a quelle della tradizione locale.

2) ANNESSI RUSTICI

2.1 Nuove costruzioni

La costruzione di annessi rustici è disciplinata dall'Art. 6 della L.R. 24/85

La realizzazione di nuovi annessi rustici deve essere:

- a) un miglioramento fondiario
- b) conveniente da un punto di vista economico
- c) proporzionata alle esigenze del fondo
- d) idonea dal punto di vista tecnico agli scopi prefissi.

Tali caratteri devono essere evidenziati nella relazione tecnico-agronomica che deve essere allegata alla domanda di concessione edilizia.

I nuovi annessi rustici dovranno essere costruiti entro l'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda e dovranno avere:

altezza massima (H) < ml. 7.50

Devono essere rispettate le seguenti distanze minime sempre nel rispetto della D.G.R. 7949/89:

- | | |
|------------------|---|
| ml. 15,00 | dai confini di proprietà per le stalle o ricovero animali |
| ml. 5 ,00 | dai fabbricati rustici , o in aderenza |
| ml. 30,00 | per le nuove stalle dalle abitazioni non comprese nell'aggregato abitativo, purchè di allevamenti non intensivi |

ml. 15,00 per le nuove stalle dalle abitazioni comprese nell'aggregato abitativo., purchè di allevamenti non intensivi.

Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di annessi rustici e' subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenza aziendale dell'annesso con il fondo rustico, ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 6 della L.R. 24/1985

2.2 Ampliamento di annessi rustici esistenti:

l'ampliamento di annessi rustici segue le stesse norme previste per la nuova edificazione.

2.3 Serre

La costruzione di serre è regolamentata come segue:

A) Serre fisse non poggianti su murature di fondazione emergenti dal terreno e quindi senza strutture murarie fuori terra, ma con strutture trasportabili e smontabili:

- sono equiparate ad "annesso rustico" senza i limiti edificatori imposti ad essi dall'art. 6 della Legge Regionale n° 24/1985;
- le distanze dai confini di proprietà dovranno essere non inferiori a ml. 5,00;
- le distanze dai fabbricati di altrui proprietà dovranno essere non inferiori a ml. 10,00.

Tali serre sono condizionate ad autorizzazione edilizia.

B) Serre fisse con strutture murarie fuori terra:

- le distanze dai confini di proprietà dovranno essere non inferiori a ml. 5,00;
- le distanze dai confini di altrui proprietà dovranno essere non inferiori a ml. 10,00;
- il limite massimo di superficie coperta non può superare il 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

Tali serre sono condizionate al rilascio di concessione edilizia.

C) Serre mobili – stagionali:

- sono serre destinate alla protezione stagionale e alla forzatura delle colture esclusivamente in determinati periodi dell'anno, rimosse a fine ciclo.

Ogni serra, purchè volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza alcun limite di superficie, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1939, n° 1497.

3) ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

L'edificazione di allevamenti zootecnici, come definiti dall'Art. 2 lettera "g" della L.R. 24/85 e' subordinata al rispetto delle norme definite dall'Art. 6 della stessa legge e dal D.G.R. 22/12/1989 n. 7949, dall'allegato D al Piano Regionale di Risanamento delle Acque, come da delibera della Giunta Regionale del 26/06/92 n. 3733 e dalla successiva circolare esplicativa come da D.G.R. 09 marzo 1993 n. 874

Qualora in relazione alla consistenza del singolo intervento ed alle risultanze degli elaborati di cui al primo comma, la C.E. ritenessero necessari altri accertamenti e verifiche (specialmente in ordine alle caratteristiche dei suoli destinatari dello spargimento) gli stessi saranno chiesti dal Sindaco alla ditta istante.

Gli ampliamenti per incremento del numero dei capi allevati potranno essere autorizzati nel rispetto della normativa posta dal presente articolo.

Altri tipi di ampliamento saranno soggetti ai limiti previsti dal comma 4 Art. 6 della L.R. 24/85.

4) CONCIMAIE

La costruzione di nuove concimaie dovrà avvenire nel rispetto delle medesime norme di distanza previste per gli annessi rustici.

Dovranno inoltre essere posizionate sottovento rispetto ai fabbricati residenziali ed offrire idonee garanzie dal punto di vista igienico sanitario.

Esse dovranno comunque essere di dimensione proporzionata all'azienda e opportunamente schermate da filari di alberi rispetto alla viabilità pubblica.

Valgono per tali attrezzature le distanze di:

ml. 50 dai corsi d'acqua demaniali classificati (2^a e 3^a categoria) e da quelli demaniali non classificati

ml. 150 dal limite demaniale del Fiume Piave.

Ai sensi del DPR 236/88 (...qualità delle acque destinate al consumo umano...) nelle "zone di rispetto" e nelle "zone di tutela assoluta" è fatto divieto di costruzione e di esercizio di concimaie.

Art.52 bis FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO - MODALITA' DEL RECUPERO

- Le schede tecnico normative le quali costituiscono parte integrante delle presenti norme, sono complete di valutazione agronomica ed urbanistica. Esse individuano i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo.
- Per tali fabbricati sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 52 alla lettera h) salvo quanto detto specificatamente in ogni scheda tecnico-normativa.
- Per tali fabbricati sono ammessi i seguenti interventi edilizi salvo quanto specificato eventualmente nelle suddette schede:
 - a) Per i fabbricati la cui destinazione d'uso prescelta è residenziale: è possibile recuperare l'intero volume dell'edificio sino a raggiungere la volumetria esistente opportunamente documentata in sede di progetto esecutivo.
E' prescritta una volumetria minima di mc. 300 per ogni nucleo familiare insediabile salvo per edifici con volume totale inferiore che possono essere recuperati totalmente.
In ogni caso, superfetazioni e volumi precari o pertinenze con caratteristiche di provvisorietà non riguardanti l'impianto originario degli edifici in oggetto anche se di entità considerevole ma non legittimi, dovranno essere demoliti e non potranno essere conteggiati nel computo della volumetria esistente per il recupero precedentemente consentito.
Eventuali pertinenze condonate ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 potranno essere conteggiati nel computo della volumetria esistente.
Per l'intervento di recupero è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia autonoma che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza.
 - b) Per i fabbricati la cui destinazione d'uso prescelta non è residenziale: è ammesso il recupero dell'intera superficie coperta, senza possibilità di ampliamento della stessa ma avendo cura a che l'intervento di ristrutturazione sia compatibile con le strutture edilizie esistenti e comunque si integri il più possibile nell'ambiente circostante.
- Con la riconversione degli annessi rustici non più funzionali è vietato costruire nuovi annessi rustici nel fondo di riferimento, ad eccezione di quando il medesimo annesso faccia parte dell'edificio "principale-padronale" e comunque appartenga ad una tipologia storicamente accertata dal comune.

Art. 53 ZONE AGRICOLE (E/1)

Comprendono le zone caratterizzate da una funzione agricolo-produttiva consolidata e di particolare interesse ambientale.

1) CASE DI ABITAZIONE:

Sono consentiti solamente gli interventi di cui all'Art. 4-7 della L.R.24/85 ovvero il Restauro e l'ampliamento dell'esistente.

a) **Nuove costruzioni residenziali:**

non è consentita alcuna nuova edificazione residenziale .

Le aree incluse in tali zone concorrono alla determinazione della superficie minima di intervento ; l'edificabilità conseguente può essere localizzata al di fuori della zona E1 , negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo rustico, così come definito al punto b della L.R. 24/85.

b) **Ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti**

Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono disciplinati dagli artt. 4 e 7 della L.R. 24/85

Per gli edifici di interesse storico ambientale individuati nel "Repertorio degli edifici di valore storico ambientale" valgono le norme specifiche della presente normativa integrate dalle specifiche disposizioni contenute al Capo IV delle presenti Norme Tecniche di Attuazione .

2) **ANNESSI RUSTICI**

Valgono le disposizioni generali di cui all'Art.52 con le seguenti ulteriori limitazioni:

a) **Nuove costruzioni**

La costruzione di nuovi annessi rustici e' consentita con il seguente rapporto di copertura, compreso l'esistente:

- 2% della superficie del fondo rustico per aziende di superficie inferiore a 2 ha;
- 1.5% della superficie del fondo rustico per aziende di superficie compresa tra 2 e 5 ha.;
- 1.3% della superficie del fondo rustico per aziende di superficie compresa tra 5 e 10 ha.;
- 1% della superficie del fondo rustico per aziende di superficie superiore a 10 ha..

Essa deve essere:

- un miglioramento fondiario
- conveniente da un punto di vista economico
- proporzionata alle esigenze del fondo
- idonea dal punto di vista tecnico agli scopi prefissi.

Tali caratteri devono essere evidenziati nella relazione tecnico-agronomica che deve essere allegata alla domanda di concessione edilizia.

I nuovi annessi rustici dovranno essere costruiti entro l'ambito dell'aggregato dell'azienda .

Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di annessi rustici e' subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenza aziendale dell'annesso con il fondo rustico, ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 6 della L.R. 24/1985

b) **Ampliamento di annessi rustici esistenti:**

l'ampliamento di annessi rustici segue le stesse percentuali e limitazioni previste per la nuova edificazione di cui al comma precedente.

Art. 54 ZONE AGRICOLE (E/2)

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

1) **case di abitazione**

All'interno della sottozona E2 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3,4,6 e 7 della L.R.24/85 nel rispetto di quanto previsto all'Art.52 e delle seguenti ulteriori specificazioni:

- a) la nuova edificazione avverrà all'interno dell'aggregato abitativo come definito dall'Art. 2 della citata Legge;
- b) dovrà essere conseguente per orientamento, caratteristiche e tipologia edilizia a quella dei manufatti di interesse ambientale presenti nella zona.

A questo scopo il Sindaco, sentita la C.E., può imporre il rispetto di allineamenti, di limiti di altezza, e di distanze dai confini in deroga alle presenti norme.

- 2) **Annessi rustici, allevamenti zootecnici non industriali, altri insediamenti produttivi agricoli:**
È ammessa la costruzione di nuovi annessi rustici ed allevamenti non intensivi secondo le norme dell'Art. 6 della L.R.24/85 con le seguenti ulteriori prescrizioni e limitazioni :

a) **Rapporto di copertura, compreso l'esistente:**

- 2%** della superficie del fondo rustico, con un max. di mq. 350 per aziende di superficie inferiore a 2 ha;
1.5% della superficie del fondo rustico, fino ad un max. di mq. 700 per aziende di superficie compresa tra 2 e 5 ha.;
1.3% della superficie del fondo rustico, con un max. di mq. 1000 per aziende di superficie compresa tra 5 e 10 ha.;
1% della superficie del fondo rustico, con un max. di mq. 1500 per aziende di superficie superiore a 10 ha..

b) **Distanze:**

Distanze degli Annessi rustici da:

- confini di proprietà **Dc ≥ 10 mt.;**
- fabbricati residenziali, **Df ≥ 15 mt..**

Distanze Allevamenti non industriali e non intensivi

- dai confini di proprietà **Dc ≥ 25 mt.;**
- da edifici residenziali extra proprietà **Df ≥ 50 mt..**
- da edifici residenziali di proprietà **Df ≥ 10 mt..**
che possono essere ridotti a 5 mt. se tra la residenza e la stalla è interposto un volume non adibito né a residenza né a ricovero animali.

3) **Allevamenti intensivi**

Nelle zone E/2 non è ammessa la costruzione di nuovi edifici per allevamenti intensivi, né la ristrutturazione o ampliamento di quelli eventualmente esistenti.

Art. 55 ZONE AGRICOLE (E/3)

Sono le aree che caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

1) **case di abitazione**

Sono ammesse nuove costruzioni secondo quanto previsto dal comma 5, Art. 11 L.R.24/85 "in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo" e nei limiti dimensionali dell'Art. 4 della medesima Legge.

Ambito di inserimento: distanza da edifici esistenti = max. mt. 100.

2) **Annessi rustici**

ammessa la costruzione di annessi rustici ed allevamenti non industriali secondo le norme dell'Art. 6 della L.R.24/85 con le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) **Rapporto di copertura, compreso esistente:**

- 2%** della superficie del fondo rustico, con un max. di mq. 250 per aziende di superficie inferiore a 2 ha;
1.5% della superficie del fondo rustico, fino ad un max. di mq. 400 per aziende di superficie compresa tra 2 e 5 ha.;
1.3% della superficie del fondo rustico, con un max. di mq. 750 per aziende di superficie compresa tra 5 e 10 ha.;
1% della superficie del fondo rustico, con un max. di mq. 900 per aziende di superficie superiore a 10 ha..

Per valori superiori a tali limiti, sebbene compatibili con la L.R.24/85, ci si atterrà alle decisioni del Consiglio Comunale, dopo una opportuna perizia firmata da un esperto in materia.

b) Distanze :

Distanze Annessi rustici da:

- confini di proprietà **Dc ≥ 10 mt.;**
- fabbricati residenziali **Df ≥ 10 mt..**

Distanze Allevamenti non industriali:

- distanze dai confini di proprietà **Dc ≥ 25 mt.;**
- distanze da edifici residenziali extra proprietà: **Df ≥ 50 mt..**
- distanze da edifici residenziali di proprietà **Df ≥ 15 mt..**

c) Allevamenti intensivi

non è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale.

Art. 56 ZONE AGRICOLE E/4 - ZONE SEMIRURALI

Comprendono le zone che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzate per l'organizzazione dei centri rurali.

1) Case di abitazione

all'interno della sottozona E4 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3,4,5 e 7 della L.R.24/85 e nel rispetto ulteriore delle presenti norme:

- a) la nuova edificazione avverrà all'interno del centro rurale
- b) dovrà essere conseguente per orientamento, caratteristiche e tipologia edilizia a quella dei manufatti di interesse ambientale presenti nella zona.
- c) A questo scopo il Sindaco, sentita la C.E., può imporre il rispetto di allineamenti, di limiti di altezza, e di distanze dai confini in deroga alle presenti norme.

Gli interventi edilizi in queste aree sono tenuti al rispetto dei seguenti parametri di zona:

altezza max (H)	≤ 8,50 ml.
distanza minima dalle strade	≥ 5.00 ml
distanza minima dai confini	≥ 5.00 ml
distanza minima tra pareti finestrate	≥ 10.00 ml.
distanza minima tra pareti non finestrate	≥ 5.00 ml
rapporto di copertura	K ≤ 0.60
volume max ammissibile per ogni edificio	≤ 800 mc
parcheggi privati:	come da Art.23
indice max di edificabilità fondiaria	1 mc/mq

2) Annessi rustici

non è ammessa in questa sottozona la costruzione di annessi rustici in genere, o di opere che possano comprometterne il carattere semi-residenziale .

3) Allevamenti

non è ammessa in questa sottozona la costruzione di allevamenti in genere, o di opere che possano comunque comprometterne il carattere semi-residenziale

4) Cambio di destinazione d'uso

Sono consentite, anche con demolizione e ricostruzione del volume legittimo esistente nell'ambito del lotto, le destinazioni d'uso previste al precedente articolo 32 punti a), b), c), d), f), i), n).

Art. 57 (Stralciato)

Art. 57 bis AMBITI DI PARTICOLARE TUTELA

Il PRG individua ambiti di territorio comunale che per la rilevanza delle attività esistenti e del tipo di ambiente sono assoggettati ad una particolare tutela .

All'interno di queste zone ogni e qualsiasi intervento trasformativo, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o attinenti alla conduzione della attività agricola anche specializzata, oltre ad essere assoggettato alle norme specifiche della zona di inserimento, deve essere finalizzato alla minimizzazione dell'impatto trasformativo dell'esistente.

Vale per gli ambiti così individuati l'obbligo di preventiva approvazione di un progetto di impatto ambientale, redatto ai sensi art.1 punto 4 della L. R. 33/1985 da approvarsi in Consiglio Comunale.

Art. 58 (Stralciato)

CAPO V
ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO
E DI INTERESSE GENERALE

Art. 59 ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE (F)

INDIVIDUAZIONE

Comprendono le aree destinate alle attrezzature, ai servizi pubblici e agli impianti pubblici e privati convenzionati.

Le funzioni specifiche sono definite dal combinato disposto dell'articolo 4 della L.N. 847/1964 e degli articoli 3 e 5 del D.M. 1444/1968.

Salvo diversa disposizione indicata per ciascun tipo di attrezzatura, i parametri edilizi di intervento verranno compiutamente definiti dal progetto di concessione edilizia da approvarsi in Consiglio Comunale.

Al loro interno sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e di norma nella misura strettamente necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti con un max. di mq 150 per alloggio, vani accessori compresi.

Ai sensi della L. 104/92 sono ammessi spazi ricreativi specializzati per portatori di handicap.

Le funzioni specifiche sono definite, in rapporto ad esse si applicano le prescrizioni di seguito riportate:

1. Aree per l'istruzione (F/1)

Le modalità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie all'edificio scolastico risultano definite dal D.M. 18.12.75 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica".

Per attrezzature e parametri che non risultino normati dal suddetto D.M. si osserveranno i seguenti parametri:

Indice max. di edificabilità fondiaria: **If= 2.50 mc/mq**
(per le attrezzature esistenti anteriormente alla emanazione del D.M.18.12.1975, i parametri di cui sopra sono incrementati del 50%).

Altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque i seguenti limiti massimi:

- altezza massima, **H≤12,50 ml.**
- distanza dai confini **≥1/2 *H, con minimo 5 ml.**

2. Aree a verde pubblico ed a parco (F3)

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L. 847/1964, articolo 4, lettera a) e b) del secondo comma.

Sono ammessi solo: chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini, con esclusione di attrezzature o campi sportivi.

Qualsiasi costruzione si rendesse inderogabilmente necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà essere opportunamente ambientata.

3. Attrezzature a Parchi pubblici, per il gioco e lo sport (F/3)

Tali attrezzature devono essere inserite in contesto con significativa presenza di spazi a verde; i parametri da osservarsi sono:

Indice di copertura K≤50% dell'area.

Le sistemazioni a parcheggi e ad altre superfici pavimentate non dovranno interessare più del 10% dell'area.

Va comunque rispettata la legislazione vigente.

4. Attrezzature di interesse collettivo (F/2)

Sono destinate alle funzioni amministrative, religiose, culturali, sociali, associative, ricreative.

5. Impianti tecnologici e speciali (F/2)

Comprendono attrezzature ed impianti tecnologici di servizio pubblico, realizzati dall'Amministrazione Comunale o da altri enti pubblici istituzionalmente competenti, quali centrali telefoniche, centrali di erogazione dell'energia elettrica e del gas, impianti di depurazione, impianti di distribuzione idrica, e similari.
Si applicano i parametri di cui al successivo Art.76.

6. Cimiteri (F/2)

Si osserveranno le disposizioni di cui al T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.07.1934 n. 1265, e sue successive integrazioni e modificazioni o specifici decreti di vincolo dell'autorità sanitaria.

Le aree poste a distanza inferiore a quella prevista dall'articolo 16 costituiscono le "fasce di rispetto cimiteriale"; al loro interno è consentita la esecuzione di opere accessorie al cimitero, nonché l'ampliamento dei cimiteri stessi.

Nel caso di ampliamento dei cimiteri va ricostituita la dimensione originaria della zona di rispetto cimiteriale.

7. Parcheggi ed aree di interscambio (F/4)

I parcheggi sono di norma da realizzarsi ad unico livello corrispondente al piano di campagna; ammesso che nel contesto di zone residenziali siano realizzati su diversi livelli. Il PRG si attua mediante progetti unitari.

7.1 Parcheggio scambiatore (F/4)

L'area a fianco della zona ferroviaria denominata "Parcheggio Scambiatore" sarà soggetta a pianificazione attuativa

Indice di copertura

$K \leq 20\%$ dell'area.

8. Attrezzature sanitarie ed ospedaliere (F/2)

Sono ad esse assimilate anche le funzioni assistenziali rivolte a specifiche categorie di utenti (anziani, portatori di handicap); l'indice massimo di utilizzazione fondiaria :

$U_f = 0,60$ mq/mq.;

la distanza dai confini deve essere non inferiore all'altezza dei fabbricati e mai scendere al di sotto di ml. 10,00.

9. Fasce di interconnessione (F/3)

In queste fasce di verde pubblico, parco, gioco e sport, può essere prevista la viabilità vicinale o di quartiere. Si esclude la costruzione di strutture edilizie fisse.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I medesimi parametri di intervento si applicano tanto nelle aree ricadenti entro la Z.T.O. B, quanto entro la Z.T.O. A, in quest'ultimo caso dovendosi tuttavia tenere conto di sostanziali criteri di corretto inserimento ambientale.

Le attrezzature ed i servizi, fatta eccezione per quelli individuati nei punti 5 e 6, possono essere realizzati, previa convenzione, anche in concessione temporanea del diritto di superficie, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumendo la gestione del servizio e rispettandone i fini sociali.

È pure ammessa la costruzione degli impianti da parte dei proprietari dell'area con i medesimi criteri di cui al primo comma del presente punto.

"Nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del C.C., anche se non conformi alle specifiche destinazioni del piano, non comporta la necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo" (Legge 3/1/1978 n°1)

Art. 60 ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

Il P.R.G. individua aree private per attrezzature di interesse comune e per il gioco e lo sport a servizio e supporto delle aree verdi pubbliche.

In tali zone sono consentite attrezzature ed edifici per il tempo libero, lo sport, il gioco e la rigenerazione fisica , attrezzature culturali ed associative, per lo svago e lo spettacolo e riepilogativamente:

- a) sedi di associazioni
- b) aree attrezzate per parco giochi;
- c) campi da tennis/basket/pallavolo;
- d) piscine coperte e scoperte e servizi annessi;
- e) bar e ristoranti a servizio delle attività ludiche;
- f) percorsi attrezzati;
- g) palestre, saune;
- h) attrezzature elio e fisioterapiche;
- i) bocciodromi
- j) galoppatoi

L'edificazione è diretta ed è subordinata all'approvazione di un progetto redatto con particolari criteri paesistico-ambientali.

Il rilascio della concessione è condizionato dalla stipula, registrazione e trascrizione di un vincolo di destinazione d'uso degli edifici e delle attrezzature e delle aree di pertinenza degli stessi.

L'indice di utilizzazione fondiaria :

non deve essere superiore a 0,3 mc/mq

Per gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento dell'esistente valgono le seguenti norme :

1) Distanza dai confini:

per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5.

La distanza dal confine può essere ridotta o annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.

2) Distanza dalla strada:

ove non sia specificatamente previsto da un piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore a ml 10.-

3) Distanza tra fabbricati:

non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo sulla base di uno strumento urbanistico attuativo.

4) Altezza massima:

In tali aree l'altezza massima è fissata in ml. 5,00, a questa fanno eccezione i fabbricati speciali quali le piscine, i campi da tennis coperti, etc.

Art. 60 bis ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO – RICETTIVE, SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO "LE BANDIE"

1. All'interno dell'ambito delle "Bandie" individuato con apposita grafia nelle tavole di Piano, è consentito l'insediamento di attività turistico ricettive e la realizzazione di strutture ed attrezzature per lo sport, lo svago ed il tempo libero nonché il recupero a fini residenziali dei volumi esistenti.
2. L'attuazione degli interventi ammessi (che dovrà avvenire per stralci funzionali) è subordinata alla redazione di un "Piano di Recupero e Valorizzazione Ambientale" unitario esteso all'intera are nel rispetto delle indicazioni e dei parametri edificatori contenuti nelle presenti norme nonché alla stipula di apposita Convenzione nella quale dovranno essere stabilite, tra l'altro, le modalità per la realizzazione e l'uso delle aree e delle opere e le garanzie finanziarie.

3. Viste le dimensioni e le particolari caratteristiche dell'area, il P.R.G. individua nella Tav. n. 7 in scala 1 : 2000 gli ambiti funzionali in cui si articola l'organizzazione dell'area: la localizzazione ha lo scopo di orientare la progettazione attuativa. In sede di Piano di Recupero potranno essere ammesse leggere modifiche alle localizzazioni individuate al fine di conseguire una razionale e funzionale organizzazione dell'area nel suo complesso.
4. Per ciascun ambito funzionale sono di seguito riportati i parametri edificatori e gli indirizzi progettuali che dovranno essere affrontati ed approfonditi dallo Strumento Urbanistico Attuativo:
- a) Polo Alberghiero: è ammessa la realizzazione di una nuova e moderna struttura alberghiera dotata di tutte le necessarie attrezzature di supporto per una volumetria max di 30.000 mc. ed una altezza non superiore a 9,5 ml. con un max di 3 piani fuori terra. La tipologia edilizia dovrà rapportarsi armonicamente con quella dell'edilizia rurale tradizionale del luogo, anche per quanto attiene all'uso dei materiali. Dovranno essere previste adeguate soluzioni architettoniche finalizzate ad un corretto inserimento di tali strutture nell'ambiente circostante con particolare riferimento alla presenza significativa delle Barchesse di Cà Ballarin. In particolare lo Strumento Attuativo dovrà definire:
- i materiali, i colori e le tecniche costruttive ammesse per gli interventi edilizi;
 - l'organizzazione delle aree di pertinenza nonché dei percorsi pedonali, ciclabili e veicolari con l'indicazione plano-altimetrica dei tracciati;
 - i manufatti, materiali ed essenze arboree da utilizzarsi per l'arredo;
 - le simulazioni della riduzione degli impatti visivi da almeno tre punti di vista significativi.
- b) Impianti sportivi: è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature per gli sport d'acqua (vasche e piscine coperte e scoperte) e dei servizi annessi per una superficie coperta max di 5.000 mq. ed un'altezza non superiore a ml. 7. E' prescritta inoltre una distanza dalle strade non inferiore a 10 ml. Dovranno essere previste adeguate soluzioni architettoniche finalizzate ad un corretto inserimento di tali strutture nell'ambiente circostante. Particolarmente curati dovranno essere gli elementi di finitura che saranno realizzati preferibilmente con materiali tradizionali e con colorazioni tipiche della zona.
- c) Edifici esistenti: sugli edifici esistenti di interesse storico, architettonico – ambientale (n. 60 e n. 64) sono ammessi gli interventi puntualmente riportati nelle apposite schede. Per quanto riguarda invece le Barchesse di Cà Ballarin, fatte salve le prioritarie esigenze di tutela dei manufatti originari, è ammesso il recupero dell'intero complesso a destinazione ricettiva/direzionale (ristorante specializzato, sala convegni, spazi espositivi e relativi accessori) e residenziale attraverso il risanamento statico delle strutture esistenti e la demolizione e ricostruzione delle parti aggregate in epoche recenti. E' consentita inoltre la totale demolizione del fabbricato esistente in località di "C. da Tonietto" e delle relative adiacenze agricole ed il recupero di tale volume all'interno dell'ambito appositamente individuato così come disciplinato al precedente comma c).
- d) Insedimenti residenziali: all'interno dell'ambito appositamente individuato lungo la S.P. di Vascon, è consentito il recupero a fini residenziali dei volumi in demolizione della C. da Tonietto per una volumetria complessiva di 4.100 mc. ed un'altezza non superiore a 7,5 ml. Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare inoltre le seguenti distanze:
- distanza da confini: ml. 5,00;
 - distanza tra fabbricati: ml. 10,00;
 - distanza dalle strade: ml. 10,00;
 - vol. max unitario per ciascun edificio: 1.200 mc.

In ogni caso la tipologia edilizia dovrà rifarsi a quelle tradizionali del luogo nel rispetto degli allineamenti piano – altimetrici, delle preesistenze, delle forme e dei materiali tradizionalmente impiegati.

- e) Aree scoperte: dovranno essere sistemate a parco e giardino con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 72 delle N.T.A. In particolare andrà favorita la creazione di adeguati arredi di campagna (siepi, macchie di campo, quinte alberate,..) e lo sviluppo delle specie arboree ed arbustive autoctone quali:

- Oppio (*Acer campestre*)
- Acero montano (*Acer pseudoplatanus*)
- Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
- Frassino (*Fraxinus excelsior*)
- Platano (*Platanus hybrida*)
- Pioppo bianco (*Populus alba*)
- Pioppo nero (*Populus nigra*)
- Pioppo cipressino (*Populus nigra italica*)
- Ciliegio selvatico (*Prunus avium*)
- Salice bianco (*Salix alba*)
- Olmo (*Ulmus minor*)
- Bagolaro (*Celtis australis*)
- Nocciolo (*Corylus avellana*)
- Corniolo (*Cornus sanguinea*)
- Sambuco (*Sambucus nigra*)
- Alloro (*Laurus nobilis*).

Sono ammessi interventi di risagomatura e rimodellamento del terreno al fine di raccordare armonicamente i dislivelli esistenti. Dovrà essere prevista inoltre la realizzazione lungo il tratto autostradale di idonei terrapieni arborati al fine di ridurre l'inquinamento acustico proveniente dall'autostrada.

Tali interventi dovranno essere dettagliatamente descritti in sede di piano attuativo e corredati da idonei elaborati grafici.

Nelle aree di pertinenza delle strutture turistico – ricettive e degli impianti sportivi è ammessa la realizzazione di attrezzature di supporto (campi da tennis, chioschi, percorsi pedonali, ecc.).

Le aree a parcheggio dovranno essere particolarmente curate nella loro realizzazione ed adeguatamente piantumate.

Sono consentiti gli interventi di adeguamento e potenziamento della rete viaria esistente.

In ogni caso dovrà essere ripristinata e/o ricreata la "naturalità dei luoghi".

- f) Impianti sportivi e ricreativi: riguardano l'area compresa tra l'autostrada **A27** Venezia-Belluno, il confine comunale con Villorba e Via Vittorio Veneto. In questo ambito sono consentiti gli interventi previsti dai primi due comma del precedente articolo 60 -Zone per attrezzature sportive e ricreative private di interesse pubblico. Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- distanza da confini: ml. 10,00;
- distanza tra fabbricati: ml. 10,00;
- distanza dalle strade: ml. 10,00; ml. 60,00 dalle Autostrade
- altezza massima: ml. 9,50;
- indice di utilizzazione fondiario: non superiore a 0.3 mc/mq

E' comunque possibile la realizzazione di impianti sportivi di livello superiore o sovracomunale (complessi polisportivi, palazzi dello sport, ecc.), purchè la superficie coperta dei fabbricati non superi il 30% di quella della zona: in questo caso le altezze saranno definite dalle necessità funzionali, tenendo in debito conto delle esigenze di inserimento ambientale. La realizzazione di queste attrezzature è condizionata dalla presenza di idonee infrastrutture di parcheggio e collegamento alla viabilità principale, anche attraverso il potenziamento dell'attuale viabilità locale; in tal senso dovrà essere prodotta specifica documentazione progettuale, da concordare con l'Amministrazione Comunale, in merito alle soluzioni previste. Gli interventi edilizi nell'area dovranno prevedere adeguate soluzioni architettoniche finalizzate ad un corretto inserimento di tali strutture nell'ambiente circostante.

Particolarmente curati dovranno essere gli elementi di finitura che saranno realizzati preferibilmente con materiali tradizionali e con colorazioni tipiche della zona. Nella progettazione delle aree a verde sia pubbliche che private sono da prevedersi:

struttura delle siepi composta da due (piano arbustivo e piano arboreo) o tre livelli di vegetazione (piano); basso arbustivo, piano alto arbustivo e piano arboreo

- impiego di specie arboree limitato unicamente a quelle indicate nella precedente lettera e);
- vanno conservate le specie in equilibrio con l'ambiente e/o eliminando quelle incongrue (limitatamente a quelle non di pregio). Va vietato l'impiego di specie esotiche, anche se naturalizzate (es. Robinia, Lauroceraso, ecc.), nonché di resinose sempreverdi; tra le specie arbustive sono da prevedere quelle con frutti eduli e appetibili alla fauna;
- la disposizione delle specie arboree ed arbustive sarà atta da permettere la formazione di un margine esterno non lineare ed omogeneo. in modo da rendere irregolare il profilo della siepe ed aumentare il margine della stessa (incremento di ecotoni);
- le alberature di nuovo impianto dovranno disporre di adeguato spazio e nel caso di aiuole queste ultime avranno dimensione non inferiore a 1,50 x 1,50 ml. Le alberature in corrispondenza di percorsi pedonali e/o ciclabili, nonché dei parcheggi, dovranno essere costituite da essenze di seconda grandezza; vanno favorite specie a foglia caduca e con apparato radicale contenuto e profondo.

I parcheggi e ali spazi scoperti dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che consentano l'infiltrazione o la ritenzione delle acque piovane; andranno ridotte al minimo le superfici impermeabili, limitatamente a particolari caratteristiche geotecniche dei terreni. Inoltre nel caso di parcheggi sono da prevedere piantumazioni di siepi o filari arborei di arredo. Deve essere garantito almeno il collegamento pedonale con l'area della "Cava le Bandie", al fine di dare unitarietà all'intero ambito.

5. Standards urbanistici: la superficie da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico non sarà inferiore ad un posto macchina ogni due posti letto per le destinazioni turistico-ricettive ed al 100% della superficie lorda di pavimento per le attrezzature sportive e di ristorazione.

Art. 61 ZONE PER LA VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALE- PERCORSI CICLOPEDONALI

Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare.

Nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianti, il PRG può indicare:

- a) la sede viaria nel caso di interventi di cui esiste già il progetto;
- b) il presumibile tracciato proposto dal PRG, nel caso in cui non esista agli atti un progetto.

Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della fascia di rispetto, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Qualora sia indicata solo la sede viaria potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale, fuori della sede esistente, entro una fascia di ml. 10 di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Le aree comprese entro 5 m. dal ciglio delle strade esistenti si intendono equiparate alle aree precedenti, in vista della esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili.

La viabilità secondaria, interna, pedonale e ciclabile, segnata nel PRG è indicativa; essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variantedi PRG.

Per gli interventi di nuovo impianto, successivamente alla approvazione del progetto esecutivo dell'opera le porzioni di area che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali, assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue; per le porzioni delle suddette aree che risultino comprese entro zone soggette a Piani urbanistici attuativi, la definizione di quanto al precedente comma può essere fatta in sede di approvazione dei piani stessi.

Le fasce di rispetto stradale comprendono le aree vincolate ai sensi del DM 1404/1968.

In queste aree potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, strutture a servizio della viabilità.

E' ammessa la costruzione a titolo precario (ai sensi dell'art. 27, comma 11°, L.R. 61/1985) degli impianti per la distribuzione di carburante secondo quanto stabilito dall'art. 49 bis delle presenti Norme di Attuazione.

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 progettuali – mascheramento dell'impianto attraverso la piantumazione di essenze arboree di tipo autoctono – tali da attenuare l'impatto visivo dello stesso.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi ai sensi dell'Art. 27 c. XVI° della L.R. 61/85.-

Nel caso di nuove strade previste dal PRG mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera l'Amministrazione Comunale ha facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal D.M. 1404/1968, senza che ciò costituisca variante al PRG.

All'interno delle aree circoscritte dalle strade di quartiere è possibile organizzare la viabilità locale, sia esistente che di progetto, con la previsione di assi infrastrutturali attrezzati comprendenti aree per la viabilità automobilistica, pedonale e ciclabile, per la sosta e il verde.

Si dovrà in ogni caso tener conto di criteri di sicurezza, sia per la circolazione normale sia per l'accesso ai mezzi di soccorso.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali, per una profondità non superiore a ml. 3,00 dal limite del fabbricato o dalla recinzione esistente.

Art.61 bis ZONE DESTINATE AD IMPIANTI FERROVIARI

Sono le zone destinate alle linee ferroviarie esistenti ed alle loro attrezzature.

Le fasce di rispetto per tali zone sono disciplinate dal comma 10 dell'art.27 della L.R.61/1985 e dagli artt. 49 e seguenti del D.P.R. 11 luglio 1980 n°753.

Art.62 ZONE PER ATTREZZATURE SPECIALI DI SERVIZIO

Il PRG individua zone specificatamente destinate ad accogliere edifici per servizi ed attrezzature pubbliche e private di servizio alle attività produttive.

In tali aree sono ammessi tutti quegli interventi tipicamente relazionati alla conduzione, amministrazione, rappresentanza e supporto tecnologico alle attività di tipo artigianale, industriale, commerciale ovvero terziario in genere.

In via del tutto indicativa le attività ammissibili possono essere così indicativamente riepilogate:

- a) Attività bancarie
- b) Attività commerciali e di rappresentanza
- c) Mostre ed esposizioni
- d) Mense aziendali
- e) Centri di calcolo
- f) Centri amministrativi
- g) Centri associativi e sindacali

Valgono in queste aree le seguenti norme:

- 1) distacco dalla strada: eguale o maggiore all'altezza del fabbricato con minimo di 7,50 ml.;
- 2) distanza minima dai confini: ml 7,50 e comunque mai inferiore all'altezza del fabbricato ;
- 3) distanza minima tra fabbricati: maggiore od eguale all'altezza del fabbricato più alto con minimo ml. 10.
Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici non contrapposti ed oggetto di piano planivolumetrico convenzionato.
- 4) altezza massima dei fabbricati : m 9.50 salvo maggiori altezze dovute a specifiche esigenze da dimostrare nella richiesta.
- 5) parcheeggio: in ragione di 1 mq /10 mc di volume ovvero almeno il 10% dell'area fondiaria.

- 6) verde: almeno il 10 % della superficie fondiaria.
- 7) rapporto di copertura: $\kappa \leq 0.40$

L'amministrazione Comunale potrà disporre ulteriori limitazioni in funzione delle caratteristiche dell'intervento e dei rapporti planivolumetrici esistenti su tali aree; a tal fine l'eventuale richiedente dovrà richiedere preventivamente un parere preliminare sulla base di progetto planivolumetrico di larga massima in cui vengano dichiarate le specifiche destinazioni d'uso.

CAPO VI

ZONE SOGGETTE A PIANI URBANISTICI E A PROGETTI SPECIALI

Art. 63 PIANI URBANISTICI

1) **PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONFERMATI**

I piani urbanistici attuativi già approvati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del presente PRG, conservano la loro efficacia fino alla scadenza della relativa convenzione.

Nei piani urbanistici attuativi confermati si possono applicare le modalità di calcolo previste dal PRG per la misurazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

Per le parti non ancora attuate, qualora le indicazioni del PRG siano diverse da quelle dei piani urbanistici attuativi originari, è ammessa la presentazione di un nuovo piano urbanistico attuativo, in adeguamento alle prescrizioni fissate dal presente PRG.

Alla scadenza di ciascun piano urbanistico attuativo, le parti non ancora attuate, saranno soggette alle norme generali previste dal presente PRG.

2) **PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI PROGETTO**

Nei nuovi Piani attuativi previsti dal PRG valgono le indicazioni riportate nelle tavole di progetto e nella presente Normativa Tecnica di Attuazione secondo quanto previsto anche agli artt. 41 e 44.

In sede di esecuzione del Piano attuativo va sostanzialmente rispettato lo schema organizzativo generale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, salvo marginali scostamenti dovuti alla definizione tecnico-esecutiva.

3) **EDIFICI ESISTENTI NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI PROGETTO**

Per gli edifici esistenti in zone assoggettate a pianificazione attuativa individuate dal PRG, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla normativa di zona di appartenenza; interventi diversi sono possibili solamente in seguito a specifica disposizione a carattere attuativo nel PR.G. o nello strumento urbanistico attuativo approvato.

TITOLO III
TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO (F)

CAPO I

Art. 64 AREA PER LA COSTITUZIONE DEL "PARCO DELLE GRAVE"

Nelle tavole di progetto del P.R.G. viene indicato con apposita grafia l'ambito previsto per la istituzione del " Parco delle Grave".

All'interno del perimetro sono classificate come sottozone :

- 1) la zona di riserva integrale
- 2) la zona per le attrezzature del parco
- 3) la zona di tutela del parco

Così normate :

1) **ZONA DI RISERVA INTEGRALE**

La zona di riserva integrale costituisce l'area per la realizzazione del Parco del Medio Corso del Piave. Fino all'approvazione del Piano Ambientale valgono le norme di tutela previste dal P.T.R.C. per detta area.

3) **ZONA DI TUTELA DEL PARCO**

In queste zone si applica la normativa del punto 1 del presente articolo.

Art. 65 (Stralciato)

CAPO II

TUTELA DELLE RISORSE FISICHE

Art. 66 TUTELA DEI CORPI IDRICI

Tutti i corpi idrici, sia pubblici che privati, sono soggetti alla speciale regolamentazione idraulica prevista dalla normativa vigente, ed anche a tutela paesaggistica per l'importanza che anche sotto tale riguardo essi rivestono.

Per le distanze dai corpi idrici si veda l'Art. 17 delle presenti Norme. In particolare per quanto riguarda la tutela paesaggistica dei corsi d'acqua vale quanto previsto dall'art. 122 della L.R. 61/85

Art. 67 DIFESA DEL SUOLO

Nelle tavole di progetto del P.R.G. vengono individuate le aree di dissesto idrogeologico, risultanti dall'indagine geologica preliminare al P.R.G. , ovvero le cave attive, nonché quelle abbandonate e dismesse.

CAVE

Nelle tavole di progetto del P.R.G. sono individuate le aree occupate da cave in attività o dismesse.

L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il perseguimento di esercizio di quelle esistenti è regolato dalle norme della L.R. n.44/1982 e successive modificazioni, nell'ambito delle zone a ciò destinate dal P.R.G. che comunque devono essere recepite da apposita delibera del Consiglio Comunale.

Per le zone interessate, presenti e future, da cave abbandonate o comunque dismesse, il Piano Regolatore Generale prevede interventi di "ricomposizione ambientale", di tipo attuativo anche con le finalità ed i contenuti dell'articolo 14 della L.R. 44/1982.

Per le zone interessate da cave in attività, per le quali non vengono date specifiche disposizioni d'uso nel P.R.G. , vengono formulate le seguenti direttive e prescrizioni da seguire nei progetti di coltivazione e in quelli di ricomposizione ambientale:

- a) dovrà essere favorita la coltivazione di cave ad anfiteatro, ad imbuto in quanto determinano un minor impatto visivo ed ambientale nei confronti delle cave a messe corta;
- b) i piani di ricomposizione ambientale dovranno essere orientati prevalentemente al ripristino delle condizioni originarie attraverso la ricostituzione del manto forestale secondo i criteri della bioingegneria forestale.
- c) la pendenza delle scarpate deve essere contenuta nel limite del 45% prevedendo l'inserimento di banchine intermedie (terrazzamenti) aventi una larghezza minima di 2 metri per consentire la messa a dimora di assenze arboree/arbustive.
Dovranno inoltre essere evitati fronti piatti e molto estesi, che sarebbero fortemente estranei alla morfologia locale.
Le forme naturali possono essere imitate mediante un'opportuna disposizione delle ultime estrazioni.
Vanno previsti idonei accorgimenti in modo da evitare che il ruscellamento delle acque di superficie finiscano per inquinare la falda.
Va comunque fatta salva la legislazione vigente in materia

CAPO III

TUTELA DEL PAESAGGIO

Art. 68 AREE BOScate

Le aree boscate, di qualunque dimensione e tipo, sia su aree pubbliche sia private, si intendono protette e vincolate Per interventi trasformativi e/o manutentori di tipo straordinario su aree boscate e parchi di fabbricati vincolati elencati nel “ Repertorio dei fabbricati di valore storico ambientale” , deve essere prodotta , come parte integrante del progetto, una specifica relazione dendrologica firmata da tecnico competente che garantisca la correttezza dell'intervento .

Sulle aree boscate in zona agricola viene previsto e prescritto il mantenimento e l'eventuale potenziamento .

E' vietata la rimozione delle essenze lungo la viabilità' pubblica; le piante malate e rimosso vanno sostituite con eguale essenza in ragione di 1 espianto a 2 nuove piantumazioni sempre della medesima essenza e di dimensioni adeguate.-

È vietata la posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica o di altre condotte tecnologiche che possano influire negativamente sulla loro conservazione .

Le aree boscate danneggiate dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è divieto di compiere opere di qualsiasi natura e genere al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale.

Va comunque fatta salva la legislazione vigente in materia

Art.69 ZONA A VERDE PRIVATO (B4)

Questa zona comprende i parchi ed i giardini esistenti e relativi ad edificazione esistente che per la loro rilevanza ambientale e dendrologica meritano di essere salvaguardati .

In queste zone si fa obbligo ai privati di mantenere l'attuale sistemazione dendrologica .

In tali aree è consentita solamente la manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro.

Per gli interventi sui parchi ed i giardini di origine storica è richiesto il parere del Dipartimento Foreste della Regione Veneto

Nelle zone così individuate è consentita la messa in opera di panchine, fontane, vasche, etc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi attrezzi, purché di altezza non superiore a ml 3,50; e costituiti da strutture smontabili; la superficie utile massima realizzabile per questi accessori è di 2 mq ogni 200 mq di superficie a verde, calcolati per ogni unità e comunque di superficie non superiore a mq 30.

Con esclusione degli immobili vincolati o assoggettati a gradi di protezione, per i quali si applicano le rispettive norme di tutela, per i fabbricati esistenti in questa zona, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 31 lettere a) -b) -c) -d) della legge 457/1978 e, solo per gli edifici unifamiliari, è ammesso l'incremento fino al 20% del volume esistente con il limite massimo di 150 mc. In quest'ultimo caso l'ampliamento dovrà avvenire senza compromettere il patrimonio arboreo esistente.

Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.

Sulle aree boscate in zona agricola viene previsto e prescritto il mantenimento e l'eventuale potenziamento .

E' vietata la rimozione delle essenze lungo la viabilità' pubblica; le piante malate e rimosso vanno sostituite con eguale essenza in ragione di 1 espianto a 2 nuove piantumazioni sempre della medesima essenza.-

E' vietata la posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica o di altre condotte tecnologiche che possano influire negativamente sulla loro conservazione .

Le aree boscate danneggiate dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è divieto di compiere opere di qualsiasi natura e genere al di fuori del rimboschimento e del ripristino vegetazionale

CAPO IV

TERRITORIO AGRICOLO

Art. 70 TERRITORIO AGRICOLO

Nelle tavole di progetto del P.R.G. sono individuate le testimonianze più significative del paesaggio agrario tradizionale.

In particolare sono state riportate le zone agricole E/1 ed E/2, dove alla funzione produttiva si aggiunge una rilevante valenza ambientale.

Nelle tavole di progetto vengono altresì individuati i segni caratteristici emergenti del territorio agricolo, quali filari alberati, siepi ed altro di cui si propone il mantenimento .

Agli agricoltori, che singolarmente o riuniti in consorzio ai sensi della Del. Cons. Reg. 230/1986, dispongano di un'area che, a parere vincolante della C.E., sia suscettibile di conseguire efficace tutela ambientale e paesaggistica, potranno essere devoluti i contributi previsti dal Regolamento C.E.E. per il raggiungimento delle seguenti finalità:

- a) tutela e ripristino delle piantate di viti, con palificazione in legno;
- b) tutela degli alberi d'alto fusto sparsi; ed eventuale incremento;
- c) realizzazione di fasce alberate e di siepi di protezione delle coltivazioni o dei corpi idrici da fonti di inquinamento urbano o stradale;
- d) realizzazione di fasce a prato lungo i corsi d'acqua;
- e) tutela ed impianto di siepi.
- f) tutela e ripristino di tutti i segni rappresentanti la civiltà agricola del luogo quali muri a secco, capitelli, recinzioni, mulini, ghiacciaie, ecc.
- g) tutela delle dune fossili del Piave

Art.70bis ELEMENTI DA TUTELARE

Nelle tavole di progetto del P.R.G. sono individuate le testimonianze più significative del paesaggio

SIEPI)

vanno mantenute e favorite, conservando la diversità ambientale esistente.

Quelle di progetto andranno scelte tra il Begolaro (celtis australis), la Spina di Cristo (Paliurus spina Cristi), il Corniolo (cornus mas), la Sanguinella (cornus sanguinea) ed il Biancospino.

CAPITELLI GHIACCIAIEI)

vanno mantenuti, conservandoli nella loro totale integrità.

Sono ammessi interventi di manutenzione e di restauro.

ARGINE STORICO SAN MARCO E SEDIME PORTO FLUVIALE)

vanno mantenuti, conservandoli nella loro totale integrità.

Sono ammessi interventi di manutenzione e di restauro con pulizia e ripristino dei luoghi per riportarli alla loro forma originaria.

CAPO V
PAESAGGIO URBANO

Art. 71 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

I progetti in attuazione dei Piani urbanistici attuativi e quelli degli edifici di interesse sottrico-ambientale, devono comprendere degli elaborati dai quali risultino evidenti:

- a) i materiali previsti per ogni tipo di intervento sia strutturale, che di rifinitura;
- b) le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
- c) le tinteggiature;
- d) e zoccolature, gli stipiti e architravi di aperture, gli altri eventuali elementi decorativi e di arredo;
- e) gli infissi e le chiusure;
- f) le ringhiere e le recinzioni;
- g) le targhe, le tabelle, le insegne e l'illuminazione esterna prevista.
- h) tutti gli elementi tipici e caratteristici della civiltà del passato quali capitelli, muretti, ghiacciaie ecc.;

Oltre agli elementi progettuali elencati al precedente comma dovranno essere forniti adeguati e completi elaborati di rilievo della situazione attuale, riferiti a tutti gli elementi di cui al precedente paragrafo; integrati da una chiara e completa documentazione fotografica in originale, comunque non di tipo Polaroid.

La stessa procedura va seguita per gli interventi relativi a manufatti ed elementi facenti parte della storia, della cultura e delle tradizioni locali.

Art. 72 DISCIPLINA DELLE AREE A VERDE

In tutti i progetti edilizi presentati le varie essenze legnose dovranno essere rilevate e indicate sulla planimetria generale.

Una documentazione fotografica sullo stato di fatto è sempre comunque richiesta e deve interessare anche il rilievo dendrologico.

Negli appezzamenti e nelle parti dei lotti edificabili, nelle aree a verde privato, e in ogni caso nelle aree destinate a parco o a giardino prive di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora, salvo documentata diversa proposta progettuale, nuove essenze di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 40 metri quadri di superficie libera del lotto.

Le assenze arboree d'alto fusto utilizzate a tale scopo non debbono essere in altezza inferiore ai metri 2,00.

La scelta delle assenze arboree deve avvenire parte nella gamma delle assenze appartenenti alle associazioni vegetali locali, riportate nell'allegato elenco, parte anche con essenze diverse.

Inoltre non meno del 70% delle specie d'alto fusto complessivamente poste a dimora debbono essere latifoglie.

Elenco delle specie vegetali arboree consigliate:

Essenze a foglia caduca:

Acer campestre	testucchio
Acer opalus	acero opalo
Acer pseudoplatanus	acero monte
Celtis australis	bagolaro
Carpinus betulus	carpino
Cercis siliquastrum	alberodi Giuda
Fraxinus ornus	frassino-ornella
Fraxinus excelsior	frassino
Quercus robur	farnia
Quercus pubescens	roverella
Tilia (specie varie)	tigli

Fagus sylvatica	faggio
Morus alba	gelso
Populus nigra	pioppo nero
Populus alba	pioppo bianco
Ulmus minor	olmo
Salix triadra	salice francese
Salix caprea	salice caprino
Platanus acerifolia	platano
Alnus glutinosa	ontano nero

Essenze sempreverdi:

Magnolia grandiflora	magnolia
Taxus boccata	tasso
Cedrus atlantica	cedro
Buxus sempervirdis	bosso

È sconsigliata la capitozzatura degli alberi cioè l'eliminazione di tutta o di gran parte della chioma con tagli sulle branche principali.

I proprietari di aree non edificate, compresi i lotti interclusi ineditati, dovranno provvedere allo sfalcio dell'erba.

In tali spazi dovrà essere mantenuto comunque un aspetto decoroso con l'eliminazione di rifiuti di qualunque genere.

Le strade private aperte al pubblico transito debbono essere piantumate con le specie arboree consigliate.

Tutte le scarpate dei fossi dovranno essere sfalciate e pulite dai rispettivi proprietari, allo scopo di favorire il libero deflusso delle acque .

Art. 73 COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle zone residenziali, tutti i locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie ecc. devono di norma far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nel materiale.-

E' consentita la costruzione di strutture accessorie e pertinenziali, anche separate dal fabbricato principale, purchè non stabilmente ancorate al terreno ed armonicamente inserite nel contesto edificato, nel limite massimo di una per lotto e nel rispetto dei seguenti parametri:

- 1) pergolati, gazebo, pompeiane di superficie massima lorda in pianta di mq. 20,00 con travatura superiore perfettamente orizzontale e privi di qualsiasi elemento di copertura stabile, con altezza massima sopra trave di ml. 2,50, distanza minima dalle strade di ml. 3,00 o in allineamento con il fabbricato esistente; distanza dai confini ml. 1,50 salvo accordo tra i confinanti.- Le travature superiori non potranno sporgere dall'allineamento della pilastatura oltre il limite di cm. 50.-
- 2) prefabbricati in legno per ricovero attrezzi, ripostigli, tettoie e legnaie ed arredi da giardino, la cui superficie massima in pianta non superi i mq. 9,00 con altezza massima di mt. 2,20, distanza dalle strade di ml. 5,00, distanza dai confini di ml 1,50 salvo accordo tra i confinanti.-

Tali strutture accessorie e pertinenziali, nei limiti e dimensioni massime fissate, non sono computate a fini volumetrici.- Per esse è richiesta la semplice autorizzazione edilizia.-

Ai fini della applicazione della presente norma, è da intendersi "lotto" la superficie pertinenziale di ciascuna unità edilizia di edifici unifamiliari, binati o a schiera, identificata catastalmente con propria particella separata.- Nei lotti pertinenziali di edifici plurifamiliari (condomini) sono consentite le strutture accessorie di cui al superiore punto 1) per ciascuna unità separata posta al piano terra, che usufruisca di area in uso esclusivo; è consentita inoltre una sola struttura di cui al punto 2) per lotto condominiale.-

Per i fabbricati esistenti, qualora ne siano sprovvisti, è ammessa l'installazione di prefabbricati ad uso autorimessa delle dimensioni massime di mq.18,00, in semplice appoggio sul terreno e nel limite massimo di uno per ogni alloggio, posizionabili a distanza minima di ml. 1,50 dai confini di proprietà (salvi accordi con i confinanti) e ml. 5,00 dalle strade, a condizione che siano armonicamente inseriti e di altezza massima di mt, 2,50.-

Art. 74 COSTRUZIONI INTERRATE

Sono considerate costruzioni interrato quelle il cui estradosso superiore sia inferiore di almeno 30 cm. dalla quota del piano di campagna originario.

Esse possono essere realizzate in tutte le zone omogenee ad eccezione delle zone A e delle zone vincolate di cui all' Art. 27/61.

Sono ammesse costruzioni interrato fino al piano campagna, in tutte le sottozone, esclusivamente qualora siano pertinenti ed accessorie ad edifici principali fuori terra.

Tali costruzioni non devono essere realizzate a distacco minore di ml. 2,00 da confine; non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale.

Nei locali interrati sono ammesse destinazioni d'uso accessorie alla funzione residenziale (autorimesse, magazzini, cantine, lavanderie, ecc.) e che comunque non prevedano la permanenza notturna delle persone.

I locali interrati non possono essere adibiti ad uso produttivo agricolo - artigianale - industriale - commerciale e di servizio.

Qualora detti locali risultino interrati, ai sensi della circolare regionale N. 38/87, ed in essi sia prevista la presenza di lavoratori, la citata circolare dovrà essere ivi applicata.

Art. 75 MANUFATTI SPECIALI

Le costruzioni di natura particolare aventi carattere di pubblica utilità , quali:

- cabine elettriche;
- impianti radiofonici e televisivi;
- torri piezometriche;
- centrali e cabine di trasformazione;
- centrali di sollevamento;
- serbatoi;
- tralicci;
- e simili,

sono valutati caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

Tali impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della superficie utile e/o del volume per la zona interessata e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, (sentiti gli organi competenti), confini e fabbricati, previsti per la zona medesima

TITOLO V
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.76 DEROGHE

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del P.R.G., limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico , ai sensi dell'articolo 80 della L.R. n. 61/1985

Art.77 MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del Piano modificando quelle richiamate.

Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'articolo 3 della Legge 9.6.1947 n.530.

Art. 78 ABROGAZIONE DEL VIGENTE P.R.G.

Il presente P.R.G. , a decorrere dalla data di definitiva approvazione , annulla e sostituisce il P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale con delibera n..... del e approvato dalla G.R.V. con delibera n.del e le successive varianti , ad esclusione della specifica Variante ai sensi della L.R. 11/87.

Art. 79 ABROGAZIONE DELLE NORME TECNICHE E DEL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTI

Le Norme tecniche ed il Regolamento edilizio vigenti sin intendono automaticamente abrogate a decorrere dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore del presente P.R.G.

TITOLO VI
REPERTORIO BENI AMBIENTALI

Art. 80 ELENCO EDIFICI DA TUTELARE

COMUNE DI SPRESIANO CONSISTENZA BENI AMBIENTALI ELENCO EDIFICI DA TUTELARE E GRADO DI PROTEZIONE							V.P.R.G. ANNO 1992
n.	sezione di censimento	sezione di rilevamento	edificio numero	grado di protezione	categoria d'intervento	note	
1	1	1	35	4	2b		
2	2	1	40	2	1b		
3	2	2	17	3	2b		
4	2	3	28	2	1b		
5	2	3	54	4	2b		
6	3	3	42	3	2a		
7	3	3	45	4	3a		
8	3	3	x	3	2a		
9	4	1	14	4	2b		
10	4	1	15	4	2a		
11	4	1	20	4	2a		
12	4	3	9	2	1b		
13	4	3	10	4	2b		
14	4	1	40	4	3a		
15	5	1	6	4	3a		
16	5	1	7	5	3b		
17	5	1	8	4	3a		
18	5	1	11	4	3a		
19	5	1	29	3	2a		
20	5	2	68	2	1b		
21	6	3	59	5	3b		
22	6	3	60	3	2a		
23	6	5	1	5	3b		
24	6	5	2	5	3b		
25	6	5	4	2	1b		
26	6	5	31	4	3a		
27	7	2	2	4	3a		
28	7	2	22	3	2a		
29	7	2	26	4	3a		
30	7	2	38	3	2a		
31	7	2	39	3	2a		
32	8	1	1	4	3a		
33	8	1	37	4	3a		
34	8	1	43	4	3a		
35	8	3	1	4	3a		
36	8	3	3	4	3a		
37	8	3	19	2	1b		

38	8	3	50	2	1b		
39	8	4	3	4	3a		
40	8	4	11	4	3a		
41	8	4	14	5	3b		
42	8	5	11	4	3a		
43	8	5	17	2	1b		
44	8	5	18	4	2b		
45	8	5	x	3	4a		
46	8	6	2	4	3a		
47	8	6	4	5	3b		
48	8	6	14	3	2a		
49	10	1	5	5	3b		
50	10	1	48	3	2a		
51	10	1	52	4	2b		
52	10	1	69	5	3b		
53	10	1	72	4	3a		
54	10	2	10	demolita			
55	10	2	11	4	2b		
56	10	2	12	3	2a		
57	10	2	21	3	2a		
58	10	2	22	3	2a		
59	10	2	24	4	2b		
60	10	3	3	3	2a		
61	10	3	44	4	2b		
62	10	3	49	2	1b		
63	Eliminata con variante N. 6						
64	12	1	16	3	2a		
65	13	1	32	4	2b		
66	13	1	51	4	2b		
67	13	1	43b	3	2a		
68	13	2	8	4	2b		
69							
70	13	2	54	4	2b		
71	13	2	57	3	2a		
72	13	2	58	4	3a		
73	13	2	59	4	3a		
74	13	3	2	4	2b		
75	13	3	12	4	2b		
76	13	3	23	3	2a		
77	13	3	56	4	2a		
78	13	3	59	2	1b		
79	13	4	3	2	1b		
80	14	1	40	4	3a		
81	14	2	74	4	2b		
82	14	2	75	4	2a		
83	14	2	79	4	3a		
84	14	2	80	3	2a		
85	15	1	4	3	2a		
86	15	1	11	4	2b		
87	15	1	12	4	3a		

88	15	1	55	5	3b		
89	16	1	1	3	2a		
90	16	1	2	3	2a		
91	16	1	3	3	2a		
92				1	1a		
93				2	1b		
94				2	1b		
95				2	1b		
96				2	1b		
97				3	2a		
98				3	2a		
99				3	2b		