



**COMUNE DI MARENO DI PIAVE**

Provincia di Treviso

Regione del Veneto

**NORME DI ATTUAZIONE**



## INDICE GENERALE

### **TITOLO I**

#### DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Articolo	1 - Finalita'	pag.	1
Articolo	2 - Ambiti di applicazione	pag.	1
Articolo	3 - Elaborati	pag.	1
Articolo	4 - Efficacia	pag.	3
Articolo	5 - Metodo di misurazione degli elementi geometrici, definizione degli indici urbanistici e trascrizione in mappa, sovrapposizione di grafie e scale grafiche	pag.	3

### **TITOLO II**

#### ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Articolo	6 - Modalita' di attuazione	pag.	4
Articolo	7 - Strumenti urbanistici attuativi	pag.	4
Articolo	8 - Intervento diretto	pag.	5
Articolo	9 - Norme per gli strumenti urbanistici attuativi vigenti	pag.	6
Articolo	10 - Piani di Recupero	pag.	6
Articolo	11 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag.	7
Articolo	12 - Prescrizioni particolari	pag.	7

### **TITOLO III**

#### DISCIPLINA DI ZONA

##### CAPO 1° - LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E PRESCRIZIONI GENERALI

Articolo	13 - Suddivisione e definizione delle zone territoriali omogenee	pag.	7
----------	--	------	---

##### CAPO 2° - CENTRI STORICI E MANUFATTI EDILIZI DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE

Articolo	14 - Centri storici - z.t.o. A	pag.	8
----------	--------------------------------	------	---



CAPO 6° - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE ED IMPIANTI  
DI INTERESSE GENERALE

Articolo 45 - Definizione, suddivisione delle zone e norme generali	pag. 50
Articolo 46 - Zone per attrezzature e spazi pubblici (z.t.o. F) (stralciato)	pag. 50
Articolo 47 - Aree per l'istruzione	pag. 51
Articolo 48 - Aree per attrezzature di interesse comune	pag. 51
Articolo 49 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport	pag. 52
Articolo 50 - Aree per impianti sportivi privati (z.t.o. Fs)	pag. 54
Articolo 51 - Aree per la sosta e il parcheggio	pag. 55
Articolo 52 - Aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi (z.t.o. FP)	pag. 55
Articolo 53 - Aree per impianti speciali	pag. 55

TITOLO IV - STANDARDS URBANISTICI

Articolo 54 - Norme generali relative agli standards	pag. 56
Articolo 55 - Standards per le zone residenziali	pag. 56
Articolo 56 - Standards per le zone e gli insediamenti produttivi	pag. 57

**TITOLO V**

INFRASTRUTTURE

CAPO 1° - INFRASTRUTTURE VIARIE

Articolo 57 - Viabilità e spazi di sosta	pag. 58
Articolo 58 - Strutture al servizio della viabilità	pag. 59
Articolo 59 - Piste ciclabili	pag. 60
Articolo 60 - Percorsi pedonali, ambientali ed ecologici	pag. 60
Articolo 61 - Parcheggi privati	pag. 61

CAPO 2° - RETI ED INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Articolo 62 - Reti tecnologiche	pag. 62
Articolo 63 - Infrastrutture tecnologiche in genere	pag. 62

## **TITOLO VI**

### NORME DI RISPETTO, TUTELA E VINCOLO

#### CAPO 1° - FASCE DI RISPETTO

Articolo 64 - Disposizioni comuni per le fasce di rispetto	pag. 63
Articolo 65 - Fasce di rispetto stradale	pag. 63
Articolo 66 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	pag. 64
Articolo 67 - Fasce di rispetto cimiteriale	pag. 65
Articolo 68 - Fasce di rispetto delle infrastrutture tecnologiche	pag. 65
Articolo 69 - Distanze di sicurezza e protezione	pag. 66

#### CAPO 2° - TUTELA AMBIENTALE

Articolo 70 - Indirizzi generali di tutela ambientale	pag. 67
Articolo 71 - Verde privato	pag. 68
Articolo 72 - Elementi puntuali significativi	pag. 68
Articolo 73 - Corsi d'acqua, canali e fossati	pag. 69
Articolo 74 - Direttive e prescrizioni dal Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)	pag. 69
Articolo 75 - Definizioni, indirizzi, direttive e prescrizioni dal Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)	pag. 70
Articolo 76 - Ripristino ambientale delle cave abbandonate	pag. 70

#### CAPO 3° - VINCOLI

Articolo 77 - Vincolo monumentale	pag. 71
Articolo 78 - Vincolo ambientale - paesaggistico	pag. 71
Articolo 79 - Limite di inedificabilita'	pag. 71
Articolo 80 - Coni visuali	pag. 72

## TITOLO VII - NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 81 - Costruzioni preesistenti o in corso di realizzazione	pag. 72
Articolo 82 - Misure di salvaguardia	pag. 73
Articolo 83 - Poteri di deroga	pag. 73
Articolo 84 - Modifiche d'ufficio	pag. 73



- 10- tav. 4 Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti (1:25.000)
- 11- tav. 5 Pianificazione e programmazione comunale in atto (1:5.000)
- 12- tav. 6.1 Destinazione d'uso prevalenti dell'edificato (1:5.000)
- 13- tav. 6.2a Classi di età degli edifici residenziali (1:5.000)
- 14- tav. 6.2b Numero dei piani degli edifici residenziali (1:5.000)
- 15- tav. 6.2c Tipologia degli edifici residenziali (1:5.000)
- 16- tav. 6.2d Distribuzione territoriale degli alloggi (1:5.000)
- 17- tav. 6.3a Attività ed attrezzature primarie (1:5000)
- 18- tav. 6.4 Attività ed attrezzature secondarie (1:5.000)
- 19- tav. 6.5 Attività ed attrezzature terziarie (1:5.000)
- 20- tav. 7 Infrastrutture di collegamento (1:5.000)
- 21- tav. 8.1 Opere di urbanizzazione-infrastrutture tecnologiche a rete (1:5.000)
- 22- tav. 8.2 Opere di urbanizzazione-infrastrutture tecnologiche a rete (1:5.000)
- 23- tav. 9 Opere di urbanizzazione-servizi ed impianti di interesse generale (1:5.000)
- 24- tav. 10.1 Carta geomorfologica (1:5.000)
- 25- tav. 10.2 Carta geolitologica (1:5.000)
- 26- tav. 10.3 Carta della classificazione dei terreni (1:5.000)
- 27- tav. 10.4 Carta idrogeologica (1:5.000)
- 28- tav. 10.4 Carta idrogeologica (1:5.000)
- 29- tav. 10.5 Carta delle colture intensive e di pregio (1:5.000)
- 30- tav. 10.6 Carta della tutela degli investimenti e delle integrità del territorio (1:5.000)
- 31- tav. 10.7 Carta della classificazione socio-economica delle aziende agricole (1:5.000)
- 32- tav. 10.8 Carta del paesaggio agrario (1:5.000)
- 33- tav. 10.8a Carta delle unità del paesaggio agrario (1:5.000)
- 34- tav. 10.9 Carta delle penalità ai fini edificatori (1:5.000)
- 35- tav. 11 Vincoli e servitù (1:5.000)
- 36- tav. 12 Beni culturali (1:5.000)

c) Individuazione patrimonio edilizio esistente (1:5000);  
 Schedature tipo A, B, C, D, F e G;

d) Relazione geologica;

e) Relazione agronomica;

f) elaborati di progetto:

- 37- tav. 13.1.1 PRG intero territorio comunale (1:5.000)
- 38- tav. 13.1.2 PRG intero territorio comunale (1:5.000)
- 39- tav. 13.1.3 PRG intero territorio comunale (1:5.000)
- 40- tav. 13.2.1 PRG reti tecnologiche (1:5000)



- 41- tav. 13.2.2 P.R.G. reti tecnologiche (1:5000)
- 42- tav. 13.2.2 P.R.G. reti tecnologiche (1:5000)
- 43- tav. 13.3a P.R.G. Zone significative - MARENO (1:2000)
- 44- tav. 13.3b P.R.G. Zone significative - BORGO FIOR - (1:2000)
- 45- tav. 13.3c P.R.G. Zone significative - CAMPAGNOLA - (1:2000)
- 46- tav. 13.3d P.R.G. Zone significative - RAMERA - (1:2000)
- 47- tav. 13.3e P.R.G. Zone significative - S.MARIA - (1:2000)
- 48- tav. 14.1 P.R.G. Verifica del dimensionamento
- 49- tav. 14.2 P.R.G. Verifica del dimensionamento
- 50- tav. 14.3 P.R.G. Verifica del dimensionamento
- 51- tav. 14.4 P.R.G. Verifico del dimensionamento - tabulato

- g) Norme Tecniche di Attuazione
- h) Regolamento Edilizio.

#### **Articolo 4 - Efficacia**

1) Le prescrizioni del presente Piano Regolatore Generale, relativamente all'ambito territoriale del Comune di Mareno di Piave, sostituiscono quelle del Piano Regolatore vigente e dei relativi strumenti urbanistici attuativi con le eccezioni di cui al successivo articolo 9.

2) Le prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche del territorio e degli immobili ed alle utilizzazioni funzionali stabilite dal presente P.R.G. sono vincolanti per qualsiasi soggetto, pubblico o privato, ed il loro rispetto e' condizione per il rilascio dei provvedimenti abilitativi ad effettuare trasformazioni fisiche e/o funzionali degli immobili cui si riferiscono.

#### **Articolo 5 - Metodo di misurazione degli elementi geometrici, definizione degli indici urbanistici e trascrizioni in mappa, sovrapposizione di grafie e scale grafiche**

1) Il metodo di misurazione degli elementi geometrici e la definizione degli indici e parametri urbanistici utilizzati nelle presenti norme sono quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio facente parte integrante del P.R.G. fatte salve particolari specificazioni e precisazioni contenute nelle presenti norme.

2) Ad ogni rilascio di concessione o autorizzazione, intesi come provvedimenti abilitativi disciplinati dal Regolamento Edilizio facente parte integrante del presente P.R.G., il Comune provvede a

riportare su apposita planimetria catastale, da mantenere sempre aggiornata e tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente, così come meglio specificato all'art. 95 del Regolamento Edilizio. Aggiorna inoltre la tavola 14 e la schedatura degli edifici compilando le relative schede, corredandole di documentazione fotografica.

3) Nel caso in cui si verifici negli elaborati grafici progettuali una sovrapposizione di campiture, gli interventi ammissibili sono quelli consentiti dai rispettivi articoli di competenza. In caso di contrasto prevalgono le norme più restrittive.

4) In caso di contrasto tra elaborati progettuali a scala diversa, sono da considerarsi prevalenti le prescrizioni dell'elaborato a scala a denominatore minore.

## **TITOLO II**

### **ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

#### **Articolo 6 - Modalità di attuazione**

1) Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- a) strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.);
- b) intervento edilizio diretto (I.E.D.).

2) Il comparto, di cui agli articoli 18 e 62 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni, si definisce come forma di coordinamento intersoggettivo riferito ad ambiti territoriali minimi, entro i quali l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

#### **Articolo 7 - Strumenti urbanistici attuativi**

1) Il P.R.G. stabilisce le aree all'interno delle quali il rilascio della concessione edilizia e' obbligatoriamente subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

2) Sono strumenti urbanistici attuativi del P.R.G.:

- a) i piani di iniziativa pubblica comprendenti:
  - il Piano Particolareggiato (P.P.);
  - il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

- il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.i.pu.);
- b) i piani di iniziativa privata comprendenti:
  - il Piano di Lottizzazione (P.di L.);
  - il Piano di Recupero di iniziativa privata(P.R.i.Pr).
- 3) Nella formazione e approvazione degli strumenti urbanistici attuativi devono essere rispettati i contenuti e le procedure stabiliti dalla vigente legislazione.
- 4) Rispetto al P.R.G. gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere limitate variazioni secondo quanto stabilito dalla L.R. 61/85, L.R. 47/93 e successive modifiche ed integrazioni.
- 5) Il Piano di Lottizzazione e' lo strumento urbanistico attuativo per l'insediamento, realizzabile mediante un disegno infrastrutturale sistematico anche qualora non sia previsto un frazionamento del territorio in singoli lotti, di nuovi complessi residenziali, produttivi, turistico-ricreativi e commerciali, nelle zone a tale scopo delimitate dal P.R.G..

#### **Articolo 8 - Intervento diretto**

- 1) L'intervento edilizio diretto e' ammesso qualora lo stesso non sia subordinato a preventivo strumento urbanistico attuativo, e comunque in zone gia' dotate delle principali opere di urbanizzazione;
- 2) La realizzazione dell'intervento edilizio diretto e' subordinata al rilascio, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei provvedimenti abilitativi previsti dalla disciplina statale e regionale ovvero dal Regolamento Edilizio.
- 3) L'intervento edilizio diretto e' tuttavia ammesso in edifici esistenti compresi in ambito da sottoporre a strumento urbanistico attuativo e fino all'approvazione dello stesso, limitatamente a:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardino singole unita' immobiliari o parti di esse, ai sensi di quanto disposto in merito dall'art. 27 della Legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto degli artt. 9 e 109 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni;
  - b) cambio della destinazione d'uso con altra ammessa nella zona, senza opere edilizie a cio' preordinate.

## **Articolo 9 - Norme per gli strumenti urbanistici attuativi vigenti**

1) E' confermata la validita' degli strumenti urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione del presente strumento di pianificazione; nella fattispecie la conferma riguarda i seguenti strumenti urbanistici attuativi:

- Piani di Lottizzazione:

- Le Ginestre A, in frazione di Mareno (residenziale);
- Le Ginestre B, in frazione di Mareno (residenziale);
- Le Ginestre C, in frazione di Mareno (residenziale);
- Barazza, in frazione di Mareno (residenziale);
- Zanchetta, in frazione di Mareno (commerciale).

2) Sono ammesse varianti, purchè migliorative e senza riduzione delle aree a standard, nei limiti di cui all'art. 3, L.R. 47/93, ai predetti strumenti urbanistici attuativi, limitatamente al ridisegno e alla ridistribuzione dei lotti edificabili e delle opere di urbanizzazione.

3) Trascorso il termine per l'attuazione, la validita' degli strumenti urbanistici attualmente vigenti, si intende prorogata fino alla loro completa realizzazione, salvo varianti o revoca degli stessi. Il regime normativo di cui all'art. 30 delle presenti norme entra in vigore solo a seguito di variante alle previsioni attuative vigenti, o a seguito adozione nuovo strumento attuativo che prevede la revoca dello strumento vigente.

## **Articolo 10 - Piani di Recupero**

1) Il presente P.R.G. individua le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno un piano di recupero inteso in senso generalizzato mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla eventuale ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente. Tali zone sono da intendersi "zone di degrado" ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

2) Nell'ambito delle zone di cui al comma precedente il rilascio della concessione e' subordinato alla formazione di Piani di Recupero, di iniziativa pubblica o privata.

## **Articolo 11 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli previsti e disciplinati dal Regolamento Edilizio, facente parte integrante del presente P.R.G., fatte salve particolari specificazioni e precisazioni contenute nelle presenti norme.

## **Articolo 12 - Prescrizioni particolari**

1) Ancorche' non espressamente indicato negli elaborati grafici di Variante Generale di P.R.G. o di specifiche norme delle presenti N.d.A., non sono ammessi quegli interventi che alterino irreversibilmente la conformazione orografica del terreno mediante sbancamenti o riporti.

2) (stralciato)

## **TITOLO III**

### **DISCIPLINA DI ZONA**

#### **CAPO 1° - LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E PRESCRIZIONI GENERALI**

### **Articolo 13 - Suddivisione e definizione delle zone territoriali omogenee**

1) Il P.R.G.suddivide il territorio comunale nelle zone territoriali omogenee cosi' definite:

a)z.t.o. A o "centri storici": gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali; costituiscono altresì parte integrante di tali zone le aree in esse ricomprese o circostanti che, pur non avendo le medesime caratteristiche, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso;

b)z.t.o. B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, a prevalente destinazione residenziale, nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5%(un ottavo)della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia

superiore a 1,5 mc/mq. La Variante Generale al P.R.G. definisce in particolare le Z.T.O. B1 e B2 diversificate in relazione alle diverse caratteristiche insediative;

c) z.t.o. C1: le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, a prevalente destinazione residenziale, nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti e' compresa tra il 7,5% e il 12,49% della superficie fondiaria della zona e la densita' territoriale e' compresa tra 0,50 e 1,49 mc/mq. La Variante Generale al P.R.G. definisce in particolare le z.t.o. C1.1 e C1.2 in relazione alle diverse caratteristiche insediative.

d) z.t.o. C2: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunge i limiti che individuano la zona C1.

e) z.t.o. D: le parti del territorio interessate e/o destinate ad attivita' produttive, di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico, agroindustriale, etc.;

f) z.t.o. E: le parti del territorio a vocazione produttiva agricola e destinate ad usi agricoli. La Variante Generale al P.R.G. definisce in particolare le sottozone agricole E1, E2 e E2s, E3, E4 - nuclei agricoli in applicazione a quanto prescritto dalla L.R. 24/85 e successive modifiche ed integrazioni;

g) z.t.o. F: le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche e/o ad impianti di interesse generale. Il P.R.G. definisce in particolare le z.t.o. F destinate ad impianti di interesse pubblico, FS destinate ad impianti di proprietà privata ed uso pubblico e FP destinate ad attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

3) L'insediamento di attività produttive di tipo artigianale, quando ammesse, all'interno delle aree residenziali è sempre subordinato al preventivo parere del settore ULSS di competenza.

## **CAPO 2° - CENTRI STORICI E MANUFATTI EDILIZI DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE**

### **Articolo 14 - Centri storici - z.t.o. A.**

1) Le prescrizioni di P.R.G. per i centri storici - z.t.o. A e gli interventi urbanistici ed edilizi che al loro interno saranno effettuati, sono rivolti alla loro salvaguardia, conservazione, riqualificazione e rivitalizzazione, al fine di migliorare la funzione individuale e

collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua funzione naturale, favorendo il mantenimento delle funzioni tradizionali e promuovendo usi incentivanti il recupero dei contenitori edilizi e degli spazi.

2) Nei centri storici il P.R.G. si attua mediante:

- a) strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata negli ambiti appositamente individuati negli elaborati di progetto del P.R.G. o in quelli successivamente individuati dal Consiglio Comunale con propria deliberazione;
- b) intervento diretto, nel rispetto delle indicazioni grafiche e normative da ritenersi obbligatoriamente prescrittive.

3) Gli interventi edilizi e di riqualificazione urbana, da attuarsi nelle unita' edilizie, cosi' come specificatamente indicato negli elaborati grafici progettuali, e negli spazi di pertinenza, sono codificati dal grado di intervento.

4) Per le singole unita' edilizie comprese in ambito da sottoporre a strumento urbanistico attuativo sono consentiti, fino all' approvazione dello stesso, tutti quegli interventi di cui al precedente 3° comma dell'articolo 8, purché rispondenti ai criteri ed alle prescrizioni di cui al rispettivo grado di intervento.

5) Nei centri storici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, purché compatibili con le caratteristiche tipologico-formali degli edifici:

- a) residenza e servizi alla residenza;
- b) servizi pubblici ed attrezzature di interesse generale;
- c) commercio al dettaglio, limitatamente ai piani terra ed ai piani primi degli edifici;
- d) attivita' direzionali;
- e) alberghi e pensioni di limitata capienza;
- f) ristoranti, bar e locali di divertimento, teatri e cinematografi;
- g) altre attivita' associative, culturali e ricreative private;
- h) attivita' produttive di tipo artigianale al servizio della residenza purché non moleste, inquinanti e/o pericolose per la collettivita', fino ad un massimo di 250 mq..

Sono comunque vietate le officine meccaniche, le carrozzerie, gli elettrauto, la lavorazione dei metalli, le falegnamerie, ed attivita' in genere ad esse assimilabili. Le destinazioni diverse dalla residenza sono ammesse nel limite massimo del 50% del volume edilizio oggetto dell'intervento.

## **Articolo 15 - Manufatti edilizi di valore storico - testimoniale**

1) Il P.R.G. individua altresì i manufatti edilizi di valore storico-testimoniale ubicati al di fuori dell'ambito dei centri storici e caratterizzati dall'area di pertinenza avente la destinazione a verde privato. Essi sono costituiti da insediamenti urbani e rurali e loro parti, aggregazioni edilizie, singoli edifici e manufatti isolati e non, aventi caratteristiche ambientali e architettoniche, considerati unitariamente agli spazi scoperti di pertinenza, espressamente come aree a verde privato.

2) Nei manufatti edilizi di valore storico-testimoniale sono ammissibili solo le trasformazioni fisiche coerenti con le loro caratteristiche, nonché le trasformazioni della loro destinazione funzionale, comportanti o meno trasformazioni fisiche, tendenti ad una utilizzazione compatibile con le predette caratteristiche.

3) Gli interventi di trasformazione fisica e funzionale ammessi nei manufatti edilizi di valore storico-testimoniale si attuano mediante intervento diretto, secondo quanto ammesso dal grado di intervento loro assegnato. Sono inoltre sempre consentiti gli interventi di cui alla lettera a) e b) della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni.

4) Gli interventi di sola trasformazione funzionale, in armonia con le caratteristiche fisico-architettoniche esistenti e tali da non comportare pericoli di alterazione o degradi di sorta sono diversificati in relazione alla localizzazione urbanistico-territoriale dei vari edifici ed aggregazioni.

In particolare, oltre alle specifiche destinazioni d'uso ammesse nelle zone territoriali omogenee di appartenenza, sono altresì consentite:

- residenza;
- servizi pubblici e privati ed attrezzature di interesse generale;
- attività di tipo agrituristico;
- attività di tipo associativo, culturale e ricreativo private.

5) I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

6) Sono fatte salve, in ogni caso, le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1089/39 e 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni.



7) Qualsiasi trasformazione edilizia comportante opere a cio' preordinate, dovra' avvenire secondo le prescrizioni e i parametri fissati ai successivi articoli e nel rispetto delle tipologie tecnico costruttive e uso di materiali di cui agli articoli 29 e 30 del Regolamento Edilizio.

8) Le aree libere di pertinenza che dovranno rimanere tali, sono classificate dal presente P.R.G. come verde privato ai sensi del successivo articolo di pertinenza e fatte salve diverse prescrizioni in merito di cui ai successivi articoli 16, 17, 18, 19, 20 e 21.

#### **Articolo 16 - Grado di intervento 1**

1) Il grado di intervento 1 interessa i manufatti di notevole valore storico-architettonico-artistico per i quali si ritiene indispensabile la conservazione integrale.

2) Gli interventi compresi nel grado 1, corrispondenti al restauro scientifico o filologico, consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone al contempo i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente del quale e' prescritto un rilievo stratigrafico, dai testi e dalle iconografie dei caratteri storico-ambientali, non escludendo la possibilita' di integrazione con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

3) Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- b) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- c) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite, coerenti con il fabbricato originario;
- d) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
- e) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i broli;
- f) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, di elementi quali murature portanti interne ed esterne, scale e volte, tetto con ripristino del manto di copertura, senza modificarne la posizione o la quota;
- g) l'eliminazione delle superfetazioni intese come parti aggiunte all'

edificio originario, realizzate con metodologie e materiali non omogenei all'edificio principale e come tali incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso, siano esse di tipologia stabile e/o precaria.

In quanto tali, esse, non costituendo particolare interesse ed ostando con la comprensione storico-architettonica dell'edificio principale, sono soggette a demolizione;

h) l'esclusione di qualsiasi modifica planivolumetrica. In questo intervento deve essere mantenuto lo schema distributivo originario, come pure gli elementi distributivi verticali e orizzontali. In tal senso sono ammesse solo modifiche di lieve entità e comunque non sostanziali, allo scopo di ottenere una migliore utilizzazione razionale degli spazi, senza alterare l'originale geometria di quelli più significativi;

i) la conservazione dei particolari e degli elementi di interesse storico, artistico, architettonico. Le riprese o i piccoli rifacimenti delle finiture devono essere condotti in omogeneità agli stessi elementi originari. Non sono ammessi interventi di inserimento di nuovi elementi tipologici, strutturali o funzionali, come balconi, rampe esterne, terrazze e coperture, volumi tecnici, etc., che sono da considerare superfetazioni;

l) è comunque ammessa, sempre nel rispetto di quanto stabilito dall'ente superiore preposto alla tutela e salvaguardia del vincolo, l'utilizzazione di materiali, per la realizzazione di divisori, che non alterino continuativamente la lettura degli spazi interni;

m) è comunque ammessa la realizzazione di impianti tecnologici per il collegamento verticale tra i vari piani, che non alterino la morfologia, la struttura e la tipologia del fabbricato, con il divieto assoluto di realizzare volumi tecnici che modifichino l'andamento altimetrico-prospettico del fabbricato, fatte salve le disposizioni di cui alla legge 13/89, del DM 236/89 e Legge 104/92 per il superamento delle barriere architettoniche.

## **Articolo 17 - Grado di intervento 2**

1) Il grado di intervento 2 interessa i manufatti in buono o mediocre stato di conservazione, di valore storico e ambientale, costituenti parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico.

2) Gli interventi compresi nel grado 2, corrispondenti al risanamento conservativo, sono quelli rivolti a:

a) conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie;

b) ripristino e rinnovo di tutti gli organismi di tipo edilizio quali partiture delle finestre, tipo di copertura, posizione delle murature portanti interne ed esterne, elementi di rifinitura;

c) ripristino e mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti preesistenti fra unita' edilizia ed area scoperta di pertinenza.

Gli eventuali volumi edilizi nonche' le altezze, non dovranno superare quelli preesistenti computati senza tener conto di sovrastrutture prive di valore storico-artistico (superfetazioni), fatto salvo quanto prescritto in merito alla documentazione dell'esistente di cui al 2° comma del precedente articolo 16.

3) Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari mediante:

- restauro e ripristino dei fronti interni ed esterni. Su fronti interni sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore artistico;
- restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) il consolidamento, di cui al punto f) del precedente art. 16 delle parti non recuperabili, non escludendo la possibilità di interpretazione con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate;

c) eliminazione di tutte le superfetazioni e di tutte quelle strutture di epoca recente che non rivestano interesse architettonico e/o contrastino con la comprensione storica degli edifici;

d) la conservazione ed il ripristino degli spazi liberi, quali le corti, gli slarghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i broli, etc., che devono rimanere tali;

e) l'inserimento di impianti tecnologici, igienico-sanitari, nel rispetto delle prescrizioni di cui alle lettere precedenti del comma e/o a quanto previsto dalla legge per il superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/89, DM 236/89 e Legge 104/92).

### **Articolo 18 - Grado di intervento 3**

1) Il grado di intervento 3 interessa i manufatti mancanti di elementi architettonici ed artistici di pregio, che facendo però parte integrante del patrimonio edilizio-storico assumono come tali un notevole valore testimoniale.

2) Gli interventi compresi nel grado 3, corrispondenti alla

ristrutturazione edilizia parziale (o controllata), prevedono la conservazione e il ripristino di tutti gli elementi interni ed esterni pregevoli che abbiano un qualche rapporto preferenziale con l'ambiente circostante.

3) Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto. E' ammesso altresì il restauro degli ambienti interni nei quali sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna dei locali rimanendo fisse le quote delle finestre, la linea di gronda ed il colmo del tetto;
- b) il consolidamento ed un nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo; ne è comunque ammesso il recupero volumetrico purché realizzato con forme, materiali ed ubicazione organicamente inseriti nel contesto;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui alle lettere precedenti del presente comma; fatte salve le prescrizioni di cui alla Legge 13/89, al DM 23/6/89 e Legge 104/92 per il superamento delle barriere architettoniche;
- e) la conservazione ed il ripristino degli spazi liberi che dovranno rimanere tali, fatto salvo quanto disposto al successivo punto.

#### **Articolo 19 - Grado di intervento 4**

1) Il grado di intervento 4 riguarda le unità edilizie aventi le medesime caratterizzazioni di quelle cui è attribuito il grado 3, ma che risultano profondamente alterate da recenti e sostanziali interventi di ristrutturazione complessiva dell'edificio.

2) Gli interventi compresi nel grado 4 corrispondono alla ristrutturazione edilizia, con la conservazione ed il ripristino degli elementi esterni pregevoli, ancorché alterati o compromessi.

3) Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici originari mediante il ripristino dei fronti esterni ed interni; sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto; nonché la ristrutturazione e la redistribuzione degli ambienti interni

compreso l'adeguamento dell'altezza interna degli ambienti consentendo la modifica delle quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto, limitatamente al raggiungimento dei minimi requisiti igienico sanitari di cui all'art. 67 del R.E. compatibilmente con quanto previsto dal comma g, art. 19 delle NTA.

b) il consolidamento ed un nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;

c) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per i collegamenti verticali;

d) l'eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo; ne e' comunque ammesso il recupero volumetrico purché realizzato con forme, materiali ed ubicazione organicamente inseriti nel contesto;

e) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari in relazione alla destinazione dell'unita' edilizia, nel rispetto delle norme di cui alle lettere precedenti del presente comma; fatte salve le prescrizioni di cui alla Legge 13/89, al DM 236/89 e Legge 104/92 per il superamento delle barriere architettoniche;

f) la conservazione ed il ripristino degli spazi liberi che devono risultare tali, fatto salvo quanto disposto al successivo punto;

g) e' ammessa una variazione di volume fino ad un massimo del 15% di quello esistente (escluse le eventuali volumetrie demolite e recuperabili di cui al precedente punto d) del presente comma), purché cio' non alteri e/o comprometta l'unitarieta' formale del fabbricato.

L'ampliamento dovra' rispettare quanto indicato ai punti precedenti del presente comma, essere obbligatoriamente realizzato lungo fronti secondari (se in ampliamento) o, se isolato, negli spazi liberi non antistanti il fronte principale del fabbricato.

## **Articolo 20 - Grado di intervento 5**

1) Il grado di intervento 5 riguarda i manufatti di epoca recente per i quali viene previsto un sostanziale intervento formale tale da garantire la realizzazione di un'opera alternativa piu' rispondente alle caratteristiche storico-architettonico-ambientali peculiari dell'ambito territoriale di cui i manufatti stessi fanno parte.

2) Gli interventi compresi nel grado di intervento 5 prevedono l'ampliamento nel limite del 15% del volume esistente, per comprovati motivi igienico sanitari, la demolizione e la ricostruzione del manufatto e sono da mettere in relazione con l'appartenenza dello stesso ad un

particolare ambito territoriale, sia esso quello definito come area di pertinenza dei manufatti edilizi di valore storico-testimoniale di cui al punto 8 del precedente articolo 15, o quello definito come centro storico z.t.o. A ai sensi del precedente articolo 14.

Qualora, in sede di esame per il rilascio di concessione, il Responsabile del Servizio verifichi la presenza di qualsivoglia elemento di pregio, l'intervento di demolizione va sostituito obbligatoriamente con interventi di ristrutturazione che garantiscano la conservazione di elementi di pregio rilevati.

3) Per la ricostruzione previa demolizione dei fabbricati esistenti sono fissati i seguenti criteri e prescrizioni:

- a) nel caso di fabbricati facenti parte di una struttura edilizia composita, la ricostruzione dovrà avvenire su medesimo sedime, con la possibilità di adeguarsi eventualmente a forme semplici e regolari, a pari volume semprechè l'altezza ottenuta non superi quella del fabbricato adiacente caratterizzato da grado di intervento minore. Dovrà essere garantito comunque un salto di tetto.
- b) Nel caso di fabbricati isolati la ricostruzione potrà avvenire su altro sedime, purchè all'interno dell'area scoperta di pertinenza del fabbricato esistente o contigua alla stessa, con la possibilità di adeguarsi a forme semplici e regolari, e a pari volume.

#### **Articolo 21 - Grado di intervento 6**

1) Il grado di intervento 6 riguarda gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico.

2) L'intervento definito con grado 6 corrisponde alla demolizione senza ricostruzione, finalizzata al risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato o a spazi liberi, pubblici o privati.

3) Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici dell'eventuale fabbricato principale mediante la demolizione dei corpi edilizi incongrui e la esecuzione di opere esterne che ne assicurino l'integrità'.

4) La volumetria proveniente dalla demolizione, in presenza di fabbricati non di pregio contraddistinti dal grado di intervento 5, potrà divenire parte integrante degli interventi di cui all'articolo 20.

## **Articolo 22 - Interventi nei centri storici**

- 1) Qualsiasi trasformazione edilizia comportante opere a ciò preordinate, dovrà avvenire secondo le prescrizioni e i parametri fissati ai successivi articoli e nel rispetto delle tipologie, tecniche costruttive ed uso dei materiali di cui all'articolo 29 del Regolamento Edilizio.
- 2) Qualsiasi trasformazione funzionale dovrà prevedere, qualora dovuto, il reperimento di aree a standards secondo le modalità e quantità di cui al successivo articolo 55.

## **CAPO 3° - ZONE RESIDENZIALI**

### **Articolo 23 - Disposizioni generali per le zone residenziali**

- 1) L'attuazione del PRG, nelle zone residenziali, avviene mediante:
  - a) strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e o privata, laddove specificatamente indicato negli elaborati grafici del PRG.;
  - b) intervento edilizio diretto laddove sussistano le principali opere di urbanizzazione.
- 2) Negli edifici esistenti all'interno delle zone residenziali, sono sempre consentiti i seguenti interventi:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e dei parametri fissati per ogni singola zona;
  - b) ampliamento nel rispetto degli indici e dei parametri fissati per ogni singola zona;
  - c) (stralciato)
  - d) cambio di destinazione d'uso tra quelle ammesse e nei limiti specificatamente indicati per ogni singola zona.
  - e) obbligo nei cambi d'uso di reperimento delle aree a servizio dell'attività, secondo le modalità di legge, anche in aree non di proprietà purchè limitrofe e delle quali sia dimostrata la disponibilità.

## **Articolo 24 - Zone territoriali omogenee B**

1) Sono zone territoriali omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di elevata densità edilizia, da integrare con opportuni completamenti edilizi ed infrastrutturali. Il presente PRG definisce, in relazione alle diverse caratteristiche insediative, le sottozone B1 e le sottozone B2.

2) Nelle zone B la destinazione è prevalentemente residenziale; sono tuttavia ammesse le seguenti altre destinazioni; nel limite massimo del 30% in termini volumetrici e limitatamente al piano terra e al piano primo dell'intero edificio:

- a) commercio al dettaglio;
- b) uffici privati e studi professionali;
- c) alberghi, pensioni, case di riposo;
- d) attività direzionali e servizi privati;
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- f) teatri e cinematografi;
- g) altre attività associative, culturali e ricreative private;
- h) servizi sanitari e ambulatoriali;
- i) autorimesse di servizio alla residenza;
- l) attività produttive di tipo artigianale di servizio alla residenza purché non moleste, pericolose o inquinanti, fino a un massimo di 250 mq.;
- m) magazzini e depositi purché non pregiudicanti l'igiene ed il decoro.

3) Nelle zone B sono vietate le seguenti destinazioni:

- a) attività industriali;
- b) attività produttive, quali officine meccaniche, carrozzerie, elettrauto, lavorazione dei metalli, falegnamerie ed attività in genere ad esse assimilabili;
- c) depositi all'aperto;
- d) stalle ed allevamenti;
- e) qualsiasi altra attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

4) Negli edifici esistenti è consentito l'ampliamento per esigenze igienico sanitarie, secondo le modalità di cui all'articolo 91 del Regolamento Edilizio, fino ad un massimo volumetrico di 200 mc.



#### **Articolo 25 - Sottozona B1**

Nella sottozona B1 si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 23 e 24. La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) indice di edificabilità fondiario:

If max = 2.00 mc/mq                      If min = 1,50mc/mq

b) altezza degli edifici:

H max = 9,50 ml;

c) distanza dai confini:

Dc min = 5,00 ml;

d) distanza dalle strade e dai corsi d'acqua:

D min = 5,00 ml;

fatte salve distanze superiori riportate negli elaborati grafici di P.R.G. o, ancorchè non graficizzate, prescritte da Enti superiori competenti in merito;

e) distanza tra i fabbricati

Df min = 10,00 ml;

e come da indicazioni dell'articolo 88 del R.E.;

f) tipi edilizi ammessi: a blocco, in linea, isolati;

#### **Articolo 26 - Sottozona B2**

Nella sottozona B2 si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 23 e 24. La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) indice di edificabilità fondiario:

If max = 1.50 mc/mq                      If min = 1,125mc/mq

b) altezza degli edifici:

H max = 9,50 ml;

c) distanza dai confini:

Dc min = 5,00 ml;

d) distanza dalle strade e dai corsi d'acqua:

D min = 5,00 ml.

fatte salve distanze superiori riportate negli elaborati grafici di P.R.G. o, ancorchè non graficizzate, prescritte da Enti superiori competenti in merito;

e) distanza tra i fabbricati:

Df min = 10,00 ml

e come da indicazioni dell'articolo 88 del R.E.;

f) tipi edilizi ammessi: a blocco, in linea, isolati.

All'interno della specifica zto B2-51 nei lotti espressamente individuati nella cartografia di Piano come "lotti residui" in deroga agli indici del

precedente comma è ammessa l'applicazione di un indice di edificabilità fondiario massimo pari a 1,8 mc/mq e minimo pari a 1,35 mc/mq.

#### **Articolo 27 - Zone territoriali omogenee C1**

1) Le zone territoriali omogenee C1 sono le parti del territorio completamente o parzialmente edificate, con caratteristiche sufficientemente definite, a prevalente destinazione residenziale e densità edilizia inferiore rispetto alle z.t.o. B; tali zone saranno da integrare con opportuni interventi edilizi ed urbanizzativi. La presente Variante Generale al P.R.G. definisce, in relazione alle caratteristiche insediative, le sottozone C1-1 e C1-2.

2) Nelle zone C1 la destinazione è prevalentemente residenziale; sono tuttavia ammesse le seguenti altre destinazioni, nel limite massimo del 25% in termini volumetrici e limitatamente ai piani terra dell'intero edificio:

- a) commercio al dettaglio;
- b) uffici e studi professionali;
- c) servizi sanitari e ambulatoriali;
- d) autorimesse di servizio alla residenza;
- e) attività produttive di tipo artigianale di servizio alla residenza purché non moleste, pericolose o inquinanti, fino ad un massimo di 250 mq.;
- f) magazzini e depositi in genere.

Sono altresì consentite modeste attività di tipo ricettivo-turistico-residenziali che non superino i 25 vani catastali complessivi.

Rimangono vietate tutte le altre destinazioni, in particolare le officine meccaniche, le carrozzerie, gli elettrauto, le lavorazioni metalliche, le falegnamerie e tutte le attività ad esse assimilabili.

3) Negli edifici esistenti è consentito l'ampliamento per esigenze igienico sanitarie, secondo le modalità di cui all'articolo 91 del Regolamento Edilizio, fino ad un massimo volumetrico di 150 mc.

#### **Articolo 28 - Sottozona C1-1**

1) Nella sottozona C1-1 si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 23 e 27.

La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di edificabilità fondiario:

- If max = 1,30 mc/mq                      If min = 0,975 mc/mq
- b) altezza degli edifici:  
H max = 7,50 ml;
- c) distanza dai confini:  
Dc min = 5,00 ml;
- d) distanza dalle strade e dai corsi d'acqua:  
D min = 5,00 ml
- fatte salve distanze superiori riportate negli elaborati grafici di P.R.G. o, ancorchè non graficizzate, prescritte da Enti superiori competenti in merito;
- e) distanza tra i fabbricati:  
Df min = 10,00 ml
- e come da indicazioni dell'articolo 88 del R.E.;
- f) tipi edilizi:  
edifici uni/bifamiliari isolati, edifici a schiera, edifici a corte, edifici a blocco.

#### **Articolo 29 - Sottozona C1-2**

1) Nella sottozona C1-2 si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 23 e 27.

La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di edificabilità fondiario:  
If max = 1,00 mc/mq                      If min = 0,75 mc/mq;
- b) altezza degli edifici:  
H max = 7,50 ml;
- c) distanza dai confini:  
Dc min = 5,00 ml;
- d) distanza dalle strade e dai corsi d'acqua:  
D min = 5,00 ml
- fatte salve distanze superiori riportate negli elaborati grafici di P.R.G. o, ancorchè non graficizzate, prescritte da Enti superiori competenti in merito;
- e) distanza tra i fabbricati:  
Df min = 10,00 ml
- e come da indicazioni dell'articolo 88 del R.E.;
- f) tipi edilizi: edifici uni/bifamiliari isolati, edifici a schiera, edifici a blocco.

All'interno della specifica zto C1-2/62 nei lotti espressamente individuati nella cartografia di Piano come "lotti residui", in deroga agli indici del precedente comma, è ammessa l'applicazione di un indice di edificabilità fondiario massimo pari a 1,25 mc/mq e minimo pari a 0,94

mc/mq..

Per gli specifici lotti contrassegnati con le lettere:

- zto C1-1/70 tav. 13.3.a Mareno di Piave: lettera R
- Zto C1-2/141 tav. 13.3.c Borgo Fior: lettera M
- zto C1-2/194 tav. 13.3.d Ramera: lettera Q

l'edificabilità delle nuove aree è subordinata al rispetto degli impegni, nessuno escluso, assunti con gli atti unilaterali d'obbligo dai loro proprietari.

### **Articolo 30 - Zone territoriali omogenee C2**

1) Le zone territoriali omogenee C2 sono le parti del territorio destinate alla nuova espansione residenziale, da realizzare mediante la predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo convenzionato.

2) In tali zone la destinazione e' esclusivamente residenziale.

3) (stralciato)

4) (stralciato in conseguenza dello stralcio del punto precedente)

5) Per la specifica zona C2f/129, dovrà essere ceduto a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale il lotto, libero dall'esistente fabbricato identificabile con il numero 12.001 negli elaborati di analisi, in modo tale da attuare i programmi di miglioramento della viabilità pubblica eliminando i punti di conflitto esistenti.

6) Nelle zone C2 la nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) indice di edificabilità territoriale, nei casi di cui al precedente 2° comma:

It max = 1,00 mc/mq                      It min = 0,75 mc/mq

b) altezza degli edifici:

H max = 7,50 ml;

c) distanza dai confini:

Dc min = 5,00 ml;

d) distanza dalle strade e dai corsi d' acqua:

D min = art. 27 L.R. 61/85 e/o Codice della Strada;

e) distanza tra i fabbricati:

Df min = 10,00 ml

fatte salve diverse indicazioni in presenza di strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche;

f) tipi edilizi:

edifici uni/bifamiliari isolati, edifici a schiera, edifici in linea, edifici a corte, edifici a blocco.

Sono ammesse minori distanze di cui alle lettere c), d) ed e) del comma precedente solo per gruppi di edifici oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti.

6-bis) Per le zone C2 non ancora oggetto di strumento urbanistico attuativo già convenzionato, il parametro di cui al precedente punto 6) lettera b) è sostituito dal seguente:

b) altezza degli edifici:

b1) H max = 9,50 ml limitatamente al 70% del volume di ogni singolo edificio da realizzare su ogni lotto e solo per lotti aventi una superficie fondiaria minima di mq. 900

b2) H max = 7,50 ml per il restante volume di ogni singolo edificio da realizzare su lotti aventi superficie fondiaria superiore a mq. 900 ovvero sull'intero volume per i lotti di superficie fondiaria inferiore a mq. 900.

6-ter) Per la specifica zona C2f/236 valgono le seguenti norme:

La zto C2f/236 è destinata ad edilizia residenziale di tipo sperimentale. Per tale definizione si intende un tipo di edilizia in cui siano richiamati funzioni e valori atti a soddisfare criteri di "biocompatibilità", ovvero di benessere e salubrità e di "ecosostenibilità", ovvero di basso impatto sull'ambiente in tutte le fasi della "vita" della residenza.

*Tali criteri andranno verificati attraverso:*

- *una progettazione urbanistica ed edilizia in cui entri in gioco la collaborazione con il mondo accademico, al fine di individuare un modello che ottimizzi le concordanze urbanistiche ed energetiche con l'ambiente naturale;*
- *una corretta impostazione dell'assetto urbanistico ed edilizio in relazione al territorio circostante;*
- *in particolar modo si dovranno:*
  - 1) *applicare i principi della bioclimatica alla progettazione degli spazi esterni mediante:*
    - a) *pavimentazioni con uso di materiali permeabili;*
    - b) *la previsione di spazi verdi privati con la funzione di incrementare il giardinaggio, la cura e produzione di piante;*
    - c) *la previsione di spazi attrezzati con laghetti artificiali, spazi aperti con sabbia per i giochi, percorsi di fitness, ed ogni altro arredo che miri ad un benessere psicofisico;*
    - d) *uso di piantumazioni composte principalmente da essenze tipiche locali;*

- 2) uso di tecnologie bioclimatiche tramite l'impiego di energie rinnovabili a basso impatto ambientale mediante energia solare termica e/o fotovoltaica;
- 3) uso di tecnologie e di orientamenti al fine di sfruttare l'irraggiamento solare;
- 4) creazione delle fasce di protezione contro il freddo nelle zone a nord;
- 5) costruzione con materiali edili naturali ed innocui.

Per un maggiore dettaglio sulle caratteristiche di "biocompatibilità" ed "ecosostenibilità" richieste, si fa rimando alle "Linee guida per la diffusione della sostenibilità ambientale e per l'incentivazione della qualità dell'abitare" allegate al Regolamento Edilizio.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie di pertinenza: mq. 87.968

Volume:

Volume massimo edificabile mc. 39.000 ad uso residenziale e servizi per la residenza, di cui destinati a servizi per la residenza per un massimo di mc. 5.000, dove per servizi alla residenza devono intendersi a titolo indicativo:

- sale polifunzionali di uso comune per feste e piccoli convegni, piccoli spazi commerciali e club privati a servizio del villaggio, spazi attrezzati per il benessere;
- luogo per il culto, guardiola e alloggio di custodia, magazzini per attrezzi di manutenzione, altri e assimilabili, da edificarsi in forma isolata e/o a blocco.

Standard primari:

Gli standard a parcheggi e verde dovranno attestarsi su via San Pio X°; oltre agli standard previsti in misura di legge, dovrà essere prevista una fascia lungo tutto il fronte di via Verri, di forma non regolare avente una larghezza media di ml. 20,0 completa di piantumazioni, arredo urbano, illuminazione, all'interno della quale dovrà essere realizzata una pista ciclopedonale della larghezza di ml. 3,0, con andamento non completamente rettilineo, illuminata e con spazio di sosta attrezzato (fontanella, panchine, stalli di sosta per le biciclette, cestini getta rifiuti, ecc.).

Sono consentite variazioni altimetriche rispetto alle quote esistenti fino a ml. 1,50 in più o in meno.

Accesso all'area:

L'accesso all'area dovrà avvenire obbligatoriamente dalla strada comunale via San Pio X° .

Tipologia degli edifici, altezze massime, numero dei piani:

I fabbricati dovranno essere eseguiti con l'uso di materiali e tipologie in armonia con le forme e le caratteristiche generali tradizionali dell'architettura rurale locale, in modo da favorire una continuità sia spaziale che temporale dell'edificazione in genere.

Costituiscono costanti fondamentali alla progettazione i materiali da costruzione utilizzati, il carattere formale risultante, rapportato al contesto circostante.

L'impianto planimetrico va impostato su unità formali di base, in modo da ottenere risultati semplici e compatti. Gli elementi decorativi delle facciate quali marcapiani, lesene, ringhiere, cornicioni od altro, dovranno uniformarsi al rispetto di tipologie tradizionali.

Sono consentite le rampe di accesso ai piani interrati solo se realizzate all'interno della superficie coperta; in tal caso la copertura relativa alla parte in pendenza non costituirà volume urbanistico.

L'edificazione dovrà avvenire in forma diffusa su tutta l'area.

E' consentita l'edificazione di edifici per la residenza del tipo singolo o bifamiliare e a blocco fino ad un massimo di 4 unità abitative. Detta ultima tipologia (a blocco) sarà consentita fino ad un massimo del 30% della volumetria residenziale complessivamente realizzabile. E' consentita una aggregazione di più edifici, con le tipologie sopra riportate, fino ad una volumetria massima complessiva pari al 30% della volumetria residenziale complessivamente realizzabile.

Gli alloggi dovranno avere una superficie utile di pavimento residenziale, come di seguito indicato:

- minimi mq. 240 complessivi nella tipologia bifamiliare
- minimi mq. 90 nella tipologia a blocco e comunque in tutte le tipologie.

In tutte le ipotesi è esclusa la superficie destinata all'eventuale alloggio per il custode e/o personale di servizio.

Detto eventuale alloggio di servizio dovrà costituire pertinenza dell'alloggio principale, essere privo di autonoma funzionalità (numero civico, utenze) e non sarà frazionabile.

L'edificazione dei servizi per la residenza potrà avvenire in forma aggregata e/o isolata in funzione della caratteristica tipologica e funzionalità necessaria, tenendo presente un armonico inserimento

nell'area. Sono in genere escluse le insegne pubblicitarie di qualsiasi forma e dimensioni.

Per gli edifici è prescritta l'altezza massima di ml. 8,50.

Il numero massimo dei piani è 2 (due). L'eventuale piano mansardato, inteso come aggiuntivo rispetto ai due piani consentiti, dovrà essere contenuto nel profilo del tetto che dovrà avere una pendenza massima del 45%. La copertura dovrà essere impostata a non più di cm. 50 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio di piano. In deroga a tale ultima disposizione e fino ad un massimo del 30% della volumetria residenziale complessivamente realizzabile, è consentita la realizzazione di edifici con la copertura impostata anche a quota superiore.

Sistemazioni dell'area privata, recinzioni, calcolo volumi:

L'intera area dovrà essere attrezzata a verde, parco e dovranno essere ricavate zone gioco e sport ed eventuali spazi per specchi d'acqua e ruscelli.

L'intera area potrà essere delimitata da recinzione ben inserita nel contesto circostante e dotata di eventuale accesso controllato con custode. La recinzione dovrà essere costituita da rete metallica e paletti in ferro o legno e potrà avere l'altezza massima di ml. 2,0. E' consentito l'uso di grigliati con mascheratura a verde su ambo i lati. Rimane vietata l'esecuzione fuori terra di cordoli in cemento od altro materiale. Ferma restando l'altezza massima, è consentita una tipologia diversa in corrispondenza dell'accesso all'ambito. Le recinzioni interne sono ammesse purché realizzate esclusivamente con rete e siepe fino ad una altezza massima di ml. 1,50. Rimane vietata l'esecuzione fuori terra di cordoli in cemento od altro materiale.

Sono consentite variazioni altimetriche del sito rispetto alle quote esistenti fino a ml. 1,50 in più o in meno limitatamente alle aree a verde di uso condominiale, per la realizzazione di percorsi di fitness, laghetti, al fine di un armonico assetto complessivo dell'area. Non sono consentite le realizzazioni di edifici con riporto artificiale di terreno; gli stessi dovranno avere il solaio del piano terra impostato nel rispetto della attuale quota media di campagna con una variazione massima di cm. 50 in più o in meno.

Per il calcolo del volume urbanistico la quota 0.00 di riferimento sarà quella media di campagna attuale.



La distribuzione del verde pubblico all'interno della zona così come rappresentata nella Tav. 13.3.a è indicativa e potrà variare di conseguenza in fase di progettazione del piano attuativo.

La indicazione del parcheggio nella zona C2/236 su via Pio X è da intendersi come parcheggio di standard primario

Valgono inoltre tutte le indicazioni e gli oneri previsti nell'atto d'obbligo sottoscritto dalla ditta proprietaria dell'area.

7) Negli edifici esistenti nelle z.t.o. C2 sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia;
- d) ampliamento per esigenze igienico-sanitarie, per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti alla data di adozione della presente variante generale, fino ad un massimo volumetrico di 150 mc, secondo le modalità di cui al precedente articolo 23.

8) Sono da ritenersi vincolanti le indicazioni grafiche di P.R.G. riportate all'interno delle z.t.o. C2 relativamente a:

- a) aree da destinare ad attrezzature di interesse pubblico (verde e/o parcheggi) da intendersi standards secondari, e, in alcuni particolari casi, la loro ubicazione;
- b) l'articolazione della viabilità principale d'ambito;
- c) il fronte lungo il quale realizzare gli accessi all'ambito.

#### **CAPO 4° - ZONE PRODUTTIVE ED INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SINGOLI**

##### **Articolo 31 - Definizione delle zone produttive e degli insediamenti produttivi singoli**

1) La Variante Generale al P.R.G., indica le zone produttive e ne stabilisce la loro articolazione in:

- a) Zona D1: destinate ad insediamenti industriali ed artigianali di produzione;
- b) Zona D2: destinate ad insediamenti commerciali, artigianali di servizio, direzionali;
- c) Zona D3: destinate ad insediamenti turistici ed aggregazioni ricettive in genere;
- d) Zona D4: destinate ad impianti agroindustriali;
- e) Zona D5: destinate ad insediamenti ed attrezzature al servizio della mobilità.

2) La Variante Generale al PRG individua e disciplina inoltre gli impianti produttivi singoli, ubicati nel territorio comunale, esternamente alle zone territoriali omogenee di tipo D di cui al comma precedente.

#### **Articolo 32 - Disposizioni generali per le zone z.t.o. D**

1) L'attuazione della Variante Generale al PRG, nelle zone territoriali omogenee D, avviene mediante:

- a) strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e/o privata, laddove specificatamente indicato negli elaborati grafici di PRG;
- b) intervento diretto, subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione nelle zone D di completamento e comunque laddove il PRG non prevede espressamente la redazione di uno strumento urbanistico attuativo.

2) Nella redazione e attuazione degli strumenti urbanistici attuativi dovrà in genere essere prevista, realizzata e ceduta una quota di opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dal successivo articolo 56.

L'eventuale realizzazione ed il regime patrimoniale delle opere di urbanizzazione secondaria e' specificatamente disciplinata nei successivi articoli.

3) E' vietato il nuovo insediamento di attività industriali, agroindustriali, dell'artigianato produttivo e di servizio con acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o di cui non sia previsto, nel progetto della rete fognaria approvata, la possibilità di idoneo trattamento e, comunque, uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali. Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree prive di tali infrastrutture, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento. E' inoltre fatto divieto di scaricare nel sottosuolo e nelle falde acquifere sotterranee le acque di raffreddamento.

4) Gli edifici ospitanti attività produttive, esistenti all'interno delle zone D alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., possono essere oggetto dei seguenti interventi:

- a) cambio di destinazione d'uso con altra ammessa per la specifica zona D;
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) ristrutturazione edilizia;

d) ampliamento, nel rispetto degli indici e parametri fissati per la specifica zona D;

e) realizzazione ed ampliamento di un alloggio destinato al custode o al titolare dell'azienda, fino ad una volumetria massima complessiva di mc. 450, limitatamente agli edifici produttivi con tipologia isolata o abbinata e qualora non sussistano controindicazioni di carattere igienico-sanitario in merito.

5) Gli edifici residenziali e non connessi all'insediamento produttivo esistenti all'interno delle zone D alla data di adozione del presente PRG, possono essere oggetto dei seguenti interventi:

a) cambio di destinazione d'uso con altra ammessa per la specifica zona;

b) manutenzione ordinaria e straordinaria;

c) ampliamento con finalita' igienico-sanitarie, fino ad un massimo di mc.150, concedibili una sola volta per unità edilizia censita alla data di adozione del P.R.G.

6) La realizzazione dell'alloggio destinato al custode o al titolare dell'azienda, qualora ammesso, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) essere compreso nell'edificio principale ospitante l'attività produttiva;

b) avere un accesso proprio, indipendente da quello dell'attività;

c) essere dotato di spazio sistemato a giardino e parcheggio, contiguo e riservato, dell'estensione minima di 200 mq.;

d) avere una volumetria massima di 450 mc..

7) All'interno di ogni singolo lotto a destinazione produttiva dovrà essere riservata:

a) a parcheggio un'area pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria e comunque non inferiore alla quota stabilita in merito dalla Legge 122/89;

b) a verde alberato un'area pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria da realizzarsi preferibilmente con essenze arboree ad alto fusto onde garantire la realizzazione di una adeguata barriera di verde con funzione di filtro.

8) Le attività produttive ammesse nelle zone D devono garantire l'osservanza delle prescrizioni legislative in materia di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico, ed in particolare quanto stabilito dal DPR 17 maggio 1988 n. 175 in attuazione delle Direttive CEE n. 82/501 del 24.06.1982 relativo ai rischi di incidenti comuni a determinate lavorazioni, dal DPCM 1 marzo 1991 e dalla legge 447/1995 relativamente

ai limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.

A tal fine nelle zto D1, D2, D3, D4, D5 lungo i perimetri di zona con riguardo alle abitazioni esistenti e dei confini comunali, si dovrà in via prioritaria ubicare le aree a standard, in via subordinata predisporre una idonea barriera vegetazionale atta a garantire i parametri di esposizione acustica e di abbattimento del rumore.

9) (stralciato)

10) Sono da ritenersi vincolanti le indicazioni grafiche di P.R.G. riportate all'interno degli ambiti da sottoporre a strumento urbanistico attuativo relativamente a:

- a) aree da destinare ad attrezzature di interesse pubblico (verde e/o parcheggi) da intendersi standards secondari;
- b) l'articolazione della mobilità principale d'ambito;
- c) il fronte lungo il quale realizzare gli accessi all'ambito.

### **Articolo 33 - Zone territoriali omogenee D1**

1) Nelle zone territoriali omogenee D1, così come indicate dalla presente Variante Generale al P.R.G., sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) impianti di produzione di tipo industriale ed artigianale;
- b) impianti di 1<sup>a</sup> categoria così come definiti e regolamentati dal capo V della LR 33/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) laboratori di analisi e ricerca connessi all'attività produttiva;
- d) servizi tecnici ed amministrativi degli insediamenti produttivi;
- e) locali per esposizione e commercializzazione dei prodotti di sola produzione propria;
- f) deposito e magazzini di servizio;
- g) un alloggio destinato al custode o al titolare dell'azienda.

2) Nelle specifiche zone D1 sottoelencate l'attuazione dovrà avvenire secondo le seguenti modalità:

- a) nelle zone D1/13, D1/89, D1/98, D1/127, D1/122, D1/174 mediante intervento edilizio diretto (IED);
- b) nelle zone D1/172 e D1/171 mediante Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata con reperimento degli standards primari nella misura minima stabilita al successivo articolo 56;
- c) nelle zone D1/157 e D1/159 mediante Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata con reperimento degli standards primari nella

misura minima stabilita al successivo articolo 56;

d) nella zona D1/173 mediante strumento urbanistico attuativo Piano per gli Insediamenti Produttivi PIP), da adottarsi entro tre anni dalla data di adozione della Variante Generale P.R.G., con reperimento degli standard primari nella misura minima stabilita al successivo articolo 56.

3) Nelle zone D1 l'edificazione dovra' avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) rapporto di copertura fondiario:

$$Cf \max = 60\% Sf$$

b) distanza dai confini e dai fabbricati:

$$Dc \min = 5.00 \text{ ml.} \quad Df \min = 10.00 \text{ ml}$$

e' tuttavia ammessa l'edificazione in aderenza nel caso di edifici modulari in linea.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. e limitatamente ai magazzini ed impianti tecnologici, caratterizzati da presenza saltuaria di persone, sono ammesse le seguenti distanze:

$$Dc \min = 3.00 \text{ ml.}$$

c) distanza dalle strade e dai corsi d' acqua:

$$D \min = \text{art. 27 L.R. 61/85 e/o Codice della Strada;}$$

d) altezza dei fabbricati:

$$H \max = 10.00 \text{ ml.}$$

con esclusione dei volumi tecnici e salvo particolari esigenze di ordine tecnico;

e) gli spazi non destinati all'attività produttiva propria e specifica della z.t.o. D1, devono denunciare nella loro consistenza la loro complementarietà e non superare comunque il 10% della superficie coperta dell'attività stessa.

4) Nella zona D1/161 il limite di edificabilità introdotto prescrive l'area da mantenere assolutamente inedificabile e da utilizzare come deposito scoperto per i prodotti dell'azienda in attesa di essere commercializzati. E' ammessa la sua utilizzazione all'edificabilità della zona.

5) Nella zona D1/110 l'insediamento deve essere adeguatamente dotato di essenze arboree sempreverdi perimetrali atte a ridurre l'impatto ambientale. E' fatto obbligo di realizzare fuori terra appositi serbatoi per gli olii esausti da ubicare in bacini di contenimento impermeabili di capienza pari ad almeno 1/3 di serbatoi. Vanno previste aree di stoccaggio per le batterie, opportunamente impermeabilizzate e protette dagli agenti atmosferici; tutte le aree di lavoro devono essere

impermeabilizzate; lo stoccaggio degli autoveicoli da demolizione deve essere contenuto a distanza non inferiore a ml. 5.00 dai confini di zona.

6) L'attuazione delle zto D1/f171, D1/f172, D1/f173 è subordinata alla preventiva effettuazione di uno studio idrogeologico atto a rilevare l'eventuale necessità di opere idrauliche puntuali e di ripristino di quelle esistenti.

#### **Articolo 34 - Zone territoriali omogenee D2**

1) Nelle zone territoriali omogenee D2, così come indicate dalla presente Variante Generale al P.R.G., sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) manufatti per l'immagazzinaggio, lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti;
- b) centri di vendita all'ingrosso;
- c) attività artigianali di servizio;
- d) attività proprie del terziario avanzato e del servizio all'impresa (uffici direzionali, amministrativi, finanziari, assicurativi, di consulenza, pubblicità e simili);
- e) un alloggio destinato al custode o al titolare dell'azienda.

2) In tali zone non è ammessa l'installazione di attività rientranti negli elenchi di cui al D.M. 2 marzo 1987, emanato ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

3) Nelle zone D2 l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) rapporto di copertura fondiario:

Cf max= 50% Sf;

- b) distanza dai confini e dai fabbricati:

Dc min = 5,00 ml.      Df min = 10.00 ml.

e' tuttavia ammessa l'edificazione in aderenza nel caso di edifici modulari in linea;

- c) distanza dalle strade e dai corsi d'acqua:

D min = 10,00 ml.

fatte salve distanze superiori riportate negli elaborati grafici di P.R.G. o, ancorchè non graficizzate, prescritte da Enti superiori competenti in merito;

- d) altezza dai fabbricati:

H max = 7,50 ml

due piani fuori terra salvo particolari comprovate esigenze di ordine tecnico;

e) gli spazi non destinati all'attività propria e specifica della z.t.o. D2, devono denunciare nella loro consistenza la loro complementarietà e non superare comunque il 10% della superficie coperta dell'attività stessa.

4) L'attuazione delle zone SUA/77, D2f/78, D2f/108 e D2f/109, in previsione del traffico che tali zone potranno generare sulla via Conti Agosti, fatto salvo quanto previsto dal comma 9 dell'articolo 32 delle presenti norme, è subordinata alla preventiva realizzazione, da parte delle ditte lottizzanti, della rotatoria viaria su via Conti Agosti prevista negli elaborati grafici di P.R.G.

5) L'ambito individuato come SUA/77 è finalizzato anche all'insediamento di grandi strutture di vendita.

6) Gli ambiti individuati come SUA/77, D2f/108, D2f/78, D2e/90 e porzione dell'ambito FP110 per la parte ricadente all'interno del piano di lottizzazione approvato con delibera consiliare n° 51 del 27/09/2005, sono individuati anche quali zone a "parco commerciale".

### **Articolo 35 - Zone territoriali omogenee D3**

1) Nelle zone territoriali omogenee D3, così come indicate dalla presente Variante Generale al P.R.G., sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività di tipo turistico e residenze non utilizzabili come residenze permanenti;
- b) strutture tecniche, amministrative e ricerca di supporto all'attività principale;
- c) un alloggio destinato al custode;
- d) locali e servizi di ristoro a servizio degli alloggi.

2) In tali zone non è ammessa l'installazione di attività rientranti negli elenchi di cui al D.M. 2 marzo 1987, emanato ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. Non sono ammesse attività di svago, discoteche, locali da ballo, seppure in forma privata.

3) Nelle zone D3 l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

a) rapporto di copertura fondiaria:

Cf max = 30% complessivo per la zona;

b) distanza dai confini e dai fabbricati:

Dc min = 5,00 ml. Df min = 10.00 ml.

e' tuttavia ammessa l'edificazione in aderenza nel caso di edifici

modulari in linea;

c) distanza dalle strade e dai corsi d' acqua:

$$D \text{ min} = 10,00 \text{ ml.}$$

fatte salve distanze superiori riportate negli elaborati grafici di P.R.G., o, ancorchè non graficizzate, prescritte da Enti superiori competenti in merito;

d) altezza dai fabbricati:

$$H \text{ max} = 7,50 \text{ ml.}$$

e) tipologia idonea per un corretto inserimento nel contesto paesaggistico, secondo quanto espresso all'articolo 30 del Regolamento Edilizio.

f) gli spazi non destinati all'attività propria e specifica della D3, dovranno rimanere nella loro consistenza la loro complementarietà e non superare comunque il 10% della superficie coperta dell'attività stessa.

4) Nella zona D3/101 l'intervento edilizio dovrà avvenire previa formazione di uno strumento urbanistico attuativo e nel rispetto di tipologie e materiali tipici delle zone rurali.

L'attuazione della zona è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo comprendente anche le zone (stralciata) Fs/104, Fs/105, delle quali la D3/101 è da intendersi complementare nella sua specifica destinazione d'uso nonché localizzazione.

Nella D3/101 in oggetto il volume edificabile non potrà essere superiore a 10.000 mc. oltre a 450 mc. da destinare alla realizzazione dell'alloggio del custode.

Le aree destinate a standards primari e la viabilità interna alla zona D3/101, dato il carattere turistico dell'insediamento, rimarranno a carico perpetuo, inteso come uso e manutenzione, della ditta lottizzante.

#### **Articolo 36 - Zone territoriali omogenee D4**

1) Nelle zone territoriali omogenee D4, così come indicate dal presente PRG, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività di tipo agroindustriale, consistenti nella conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti dell'agricoltura e dell'allevamento;
- b) strutture tecniche, amministrative e di ricerca di supporto all'attività principale;
- c) depositi e magazzini di servizio all'attività principale;
- d) un alloggio destinato al custode o al titolare dell'azienda;

2) In tali zone non è ammessa l'installazione di attività rientranti



negli elenchi di cui al D.M. 2 marzo 1987, emanato ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

3) Nelle zone D4 l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

a) rapporto di copertura fondiaria:

Cf max = 30% complessivo per la zona;

b) distanza dai confini e dai fabbricati:

Dc min = 5,00 ml. Df min = 10,00 ml.

e' tuttavia ammessa l'edificazione in aderenza nel caso di edifici modulari in linea;

c) distanza dalle strade e dai corsi d'acqua:

D min = 10,00 ml.

fatte salve distanze superiori riportate negli elaborati grafici di P.R.G. o, ancorchè non graficizzate, prescritte da Enti superiori competenti per territorio;

d) altezza dai fabbricati:

H max = 10,00 ml.

con esclusione dei volumi tecnici e salvo particolari e comprovate esigenze di ordine tecnico;

e) gli spazi non destinati all'attività produttiva propria e specifica della D4, devono denunciare nella loro consistenza la loro complementarietà e non superare comunque il 10% della superficie coperta dell'attività stessa.

### **Articolo 37 - Zone territoriali omogenee D5**

1) Nelle zone territoriali omogenee D5 sono ammesse destinazioni a servizio della mobilità così' come specificato nei successivi articoli.

2) Nelle zone D5 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso a servizio della mobilità:

a) ricovero di mezzi di servizio pubblico;

b) officine per la riparazione e la manutenzione di autoveicoli;

c) lavaggi di autoveicoli e pompe di carburante.

d) motel;

e) un alloggio destinato al custode o al titolare dell'azienda.

3) L'edificazione a destinazione produttiva dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

a) rapporto di copertura fondiario:

Cf max = 50%;

b) distanza dalle strade e dai corsi d'acqua:

D min = 10,00 ml.

fatte salve distanze superiori riportate negli elaborati grafici di P.R.G. o, ancorchè non graficizzate, prescritte da Enti superiori competenti in merito;

c) distanza confini e dai fabbricati:

Dc min = 5,00 ml. Df min = 10.00 ml.

e' tuttora ammessa l'edificazione in aderenza nel caso di edifici modulari in linea;

d) altezza dai fabbricati:

H max = 10,00 ml.

due piani fuori terra salvo particolari comprovate esigenze di ordine tecnico dovute al rispetto di norme e regolamenti vigenti.

4) L'attuazione del P.R.G. nella zona D5/100 si attua mediante intervento edilizio diretto con i seguenti parametri urbanistici:

a) il volume massimo ammesso e' di 7500 mc., con i parametri previsti dai commi successivi;

b) la superficie fondiaria destinata alle attivita' di cui ai punti 2c) e 2d) del presente articolo sara' compresa tra la misura minima del 20% e massima del 40% della somma delle superfici fondiarie destinate all'attivita' specifica;

c) oltre agli standards di legge, l'intervento diretto provvede ad organizzare aree a verde interne ai lotti in misura non inferiore al 20% della Superficie Fondiaria, da localizzare a tutela delle funzioni residenziali esistenti o di progetto;

d) la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone va concordata preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Articolo 38 - Insediamenti produttivi singoli in zone territoriali omogenee improprie**

1) La Variante Generale al P.R.G. individua con apposita simbologia gli insediamenti produttivi ubicati nel territorio comunale al di fuori delle zone territoriali omogenee D e li classifica nel seguente modo:

a) insediamenti produttivi oggetto di applicazione della L.R.5 marzo 1987, n°11;

b) insediamenti singoli da bloccare;

c) insediamenti produttivi da trasferire.

2) Gli insediamenti produttivi singoli, individuati dal P.R.G. in applicazione alla L.R. 5 marzo 1987, n.11 con apposita grafia, sono quelli ospitanti attivita' già ritenute compatibili con la zona territoriale omogenea in cui ricadono dall'apposita Variante approvata

con DGRV 753/90.

Per gli interventi ammessi si considerano prevalenti, rispetto alla normativa della presente Variante Generale al P.R.G., quelli disciplinati dal provvedimento urbanistico citato.

3) Gli insediamenti produttivi singoli da bloccare sono quelli ospitanti attività ritenute compatibili con la zona territoriale omogenea in cui ricadono, il cui mantenimento e' consentito nelle dimensioni attuali degli edifici o degli impianti. La destinazione produttiva deve intendersi in senso lato, per cui sono altresì consentite, nel rispetto di quanto previsto al successivo punto 6), le modifiche di destinazione previste dagli azionamenti di tipo D, fatti salvi gli adeguamenti dei servizi esistenti agli standard dei rispettivi azionamenti.

Per essi sono ammessi i seguenti interventi:

a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia.

b) l'attuazione avviene mediante intervento edilizio diretto che dovrà essere prescrittivamente preceduto da atto convenzionatorio, ai sensi dell'ultimo comma art. 30 L.R. 61/85, per la definizione di tutte le opere necessarie alla riduzione degli eventuali effetti negativi di impatto ambientale esistenti.

La messa a dimora di essenze arboree va concordata preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale;

4) Gli insediamenti produttivi singoli da trasferire sono quelli ospitanti attività ritenute incompatibili con la zona territoriale omogenea in cui ricadono ed il cui trasferimento si rende necessario per particolari motivi di tipo urbanistico.

Per essi sono tuttavia ammessi i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria, subordinata a convenzionamento o atto d'obbligo unilaterale nel quale il richiedente si impegna, tra l'altro, al trasferimento dell'attività in area idonea.

5) Al fine di favorire l'allontanamento di tali attività e ridare alla ZTO in cui esse sono ubicate la giusta vocazionalità, eventuali cambi di destinazione d'uso compatibili con la Z.T.O. stessa potranno essere consentiti nel rispetto degli indici e parametri di zona stessa e subordinatamente all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo convenzionato.

6) I criteri di compatibilità di cui ai commi precedenti riguardano la pericolosità, la molestia e la nocività dell'attività produttiva rispetto al contesto della Z.T.O. in cui ricadono.

## CAPO 5° - ZONE AGRICOLE

### Articolo 39 - Definizioni

1) Ai fini e per gli effetti dell'applicazione dei successivi articoli sono considerate zone agricole - z.t.o. E - le parti del territorio a vocazione e a prevalente utilizzazione per scopi colturali.

2) La Variante Generale al P.R.G., nei suoi elaborati grafici, indica e delimita la loro articolazione nelle seguenti sottozone:

- a) sottozone **E1**: zona di tutela della struttura agricola e di pregio ambientale;
- b) sottozone **E2**: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, alla composizione e localizzazione dei terreni. All'interno di questa sottozona il P.R.G. individua un particolare ambito definito di pregio colturale (E2S);
- c) sottozone **E3**: aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario;
- d) sottozone **E4-nuclei rurali**: aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative e utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali, definiti altresì nuclei agricoli.

3) E' definito **fondo rustico** l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, ma inscrivibili anche parzialmente in un cerchio di 4000 ml di diametro, purché appartenenti ad un unico complesso aziendale agricolo, e cioè utilizzati con la stessa forma di conduzione e con lo stesso parco macchine ovvero collegati fra loro con nesso funzionale tecnico-economico.

4) Sono definiti **annessi rustici** il complesso dei manufatti edilizi pertinenti al fondo rustico ed organicamente ordinati alla sua produttività ed a quella dell'azienda o delle aziende agricole associate, quali:

- a) depositi di attrezzi, materiali, legname, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili;
- b) rimesse per macchine agricole;
- c) ricoveri per animali di allevamento;
- d) serre fisse per l'agricoltura e il florovivaismo;
- e) ogni analoga costruzione di servizio che risulti funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata, ivi comprese le strutture per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione

dei prodotti dell'azienda.

Gli annessi rustici, laddove ammessi, devono essere rivolti a costituire unita' accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente tra loro, con l'edificazione preesistente e con le case di abitazione di nuova edificazione eventualmente ammessa, con esclusione per il ricovero degli animali da allevamento.

Sono consentiti i seguenti parametri edilizi:

-altezza massima:

H max = 6,50 ml. salvo altezze maggiori per documentate e specifiche esigenze

-distanza dai fabbricati:

di preferenza devono essere realizzati in aderenza. Qualora cio' non sia possibile la distanza richiesta deve essere opportunamente motivata e comunque non essere maggiore di:

Df min = 10,00 ml.;

-distanza dai confini di proprieta':

Dc min= 5,00 ml.

salvo deroghe a seguito accordi con i confinanti;

-distanza dalle strade e dai corsi d'acqua:

D min = art. 27 L.R. 61/85 e/o Codice della Strada

5) Sono definiti **impianti tecnologici** funzionali agli annessi rustici i seguenti manufatti:

a) strutture a platea per la conservazione degli insilati e foraggi;

b) strutture per la raccolta e l'accumulo delle deiezioni di origine zootecnica, suddivise in:

- vasche a tenuta, posizionate sotto la pavimentazione dell'allevamento stesso, per la raccolta delle deiezioni;
- vasche a tenuta, coperte e non per l'accumulo e la maturazione delle deiezioni, contigue o anche separate dall'allevamento;
- concimaie adibite alla raccolta e alla maturazione del letame o dei prodotti assimilabili, costituite da platee e muretti di contenimento;
- strutture per il trattamento tecnologico delle deiezioni animali.

Tali strutture possono essere realizzate in qualsiasi zona agricola, purchè sia dimostrata la presenza di un allevamento e ne sia giustificata la consistenza richiesta. L'allevatore ha il diritto di costruire un impianto tecnologico, per migliorare le caratteristiche igienico sanitarie ed ambientali del proprio allevamento, purchè ne sia riconosciuta la necessità.

Le loro dimensioni non devono essere legate alla superficie del fondo rustico, ma a dimensioni determinate dalle normative ambientali ed igienico sanitarie vigenti e giustificate mediante opportuna relazione tecnico economica.

Sono definiti i seguenti indici e parametri:

- a) distanza dagli annessi rustici di proprietà:
  - di preferenza devono essere realizzati in aderenza, ma essendo impianti funzionali all'allevamento, viene data facoltà di deroga al richiedente, purchè dimostri la validità della proposta alternativa;
- a) distanza minima dalle case di abitazione rurali:
  - per le strutture per la conservazione degli insilati e foraggi:  
Ds min = 10,00 ml.
  - per le strutture per la raccolta e l'accumulo delle deiezioni di origine zootecnica: Ds min = 25,000 ml.
- c) distanza dai fabbricati rustici di altra azienda agricola:  
Ds min 10,00 ml.;
- d) distanza dai confini di proprietà:
  - per le strutture per la conservazione degli insilati e foraggi:  
Dc min = 5,00 ml.;
  - per le strutture di per la raccolta e l'accumulo delle deiezioni di origine zootecnica: Dc min = 20,00 ml.;
- e) distanza dalle strade e dai corsi d'acqua:  
D min = art. 27 L.R. 61/85 e/o Codice della Strada.

La Commissione Edilizia può prescrivere la realizzazione di barriere ambientali di protezione costituite da siepi interne all'area interessata, di altezza in funzione dell'impianto presente, utilizzando obbligatoriamente essenze campestri, autoctone e sempreverdi

6) Sono considerati **allevamenti zootecnici a carattere civile** il complesso di strutture edilizie ed impianti organizzati per l'allevamento di specie animali, ovvero quando sussistano le seguenti situazioni:

- a) l'alimentazione del bestiame avvenga utilizzando le produzioni aziendali nella misura superiore al 25% delle Unita' Foraggiere (UF) necessarie;
- b) dispongano di almeno un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- c) in ogni caso, e in deroga alla D.G.R. 7949/1989, anche se vengono rispettate le prime due condizioni, l'allevamento, per essere classificato civile, non deve superare un quantitativo di peso vivo medio di bestiame pari a 900 q.li complessivi e di escludere quei bovini che, pur superando i 40 q.li/ha di peso vivo allevato, sono inferiori a 450 q.li (pari a 75 UCGB) e quelli suini inferiori a 200 q.li (pari a 200 UCGS) in sintonia con il DGRV 7949/89.

Per gli allevamenti civili sono consentiti i seguenti parametri edilizi:

- altezza massima:

- H max = 6.50 ml.;
- distanza minima da case rurali di terzi:  
Df min = 25,00 ml.;
  - distanza minima da case rurali appartenenti al medesimo fondo:  
Df min = 10.00 ml.
- derogabili qualora sia interposto un volume rustico non adibito ad allevamento;
- distanza da annessi rustici di terzi:  
Df min = 10.00 ml.;
  - distanza dai confini di proprietà:  
Dc min = 10.00 ml.
- salvo deroghe a seguito accordi con i confinanti;
- distanza dalle strade e dai corsi d'acqua:  
D min = art. 27 L.R. 61/85 e/o Codice della Strada

La Commissione Edilizia può prescrivere la realizzazione di barriere ambientali di protezione costituite da siepi interne all'area interessata, di altezza in funzione dell'impianto presente, utilizzando obbligatoriamente essenze campestri, autoctone e sempreverdi

7) Sono considerati **allevamenti zootecnici a carattere intensivo** il complesso di strutture edilizie ed impianti organizzati per l'allevamento di specie animali organizzati in forma industriale, ovvero quando sussistano almeno una delle seguenti condizioni:

- l'alimentazione del bestiame avvenga utilizzando le produzioni aziendali in misura inferiore al 25% dell'Unità Foraggiere necessarie;
- quegli allevamenti che hanno un carico di bestiame mediamente presente superiore ai 40 q.li di peso vivo per ettaro;
- in ogni caso, anche se vengono rispettate le prime due condizioni, l'allevamento è classificato industriale se il quantitativo di peso vivo medio di bestiame supera 900 q.li complessivi.

La realizzazione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-industriali e l'ampliamento di quelli esistenti sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) rapporto di copertura:

Cf max= 50% dell'area di pertinenza,  
limitata agli scoperti strettamente necessari all'attività di allevamento;

b) distanze:

per le distanze dai confini di proprietà, dalle Z.T.O. A, B, C, D e F, da residenze civili sparse e concentrate, vale quanto previsto dalla D.G.R. 7949/1989;

c) distanza dalle strade e dai corsi d'acqua:

D min = art. 27 L.R. 61/85 e/o Codice della Strada

d) distanza dai punti di captazione dalle sorgenti per uso idropotabile:

$D_{\min} = 200.00 \text{ ml.}$

La Commissione Edilizia, a seconda dei casi, può prescrivere la realizzazione di barriere ambientali di protezione costituite da siepi interne all'area interessata, di altezza in funzione dell'impianto presente, utilizzando obbligatoriamente essenze campestri, autoctone e sempreverdi.

(stralciato)

8) Si definisce **casa di abitazione rurale** il complesso di manufatti edilizi organicamente ordinato al soddisfacimento delle necessita' abitative di una famiglia rurale.

Gli ampliamenti delle case di abitazione devono essere realizzati utilizzando gli eventuali annessi rustici contigui, sempreche' non necessari alla conduzione del fondo; ove cio' non sia possibile e' ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessita' di mantenere la destinazione d'uso della parte rustica deve essere dimostrata mediante una relazione tecnica redatta da un tecnico competente in materia e, qualora la Commissione Edilizia lo ritenga necessario, comprovata dall'IPA.

Le case di abitazione esistenti in zona agricola stabilmente occupate da almeno sette anni possono essere oggetto di interventi di ampliamento fino ad un volume massimo di mc. 800, compreso l'esistente.

Per gli edifici ad uso abitativo dei soggetti aventi titolo ai sensi della LR 18 luglio 1991, n. 15 "norme per l'esercizio dell'attivita' agrituristica", e successive modifiche ed integrazioni, e' altresì ammesso l'ampliamento fino ad un volume massimo di mc. 1200, compreso l'esistente e comunque nel rispetto di quanto disposto dalla Circolare Regionale n. 9 del 12.03.1993.

L'ampliamento ai fini agrituristici della quota in eccedenza i mc. 800, e' soggetto all'istituzione di vincolo ventennale d'uso secondo le modalita' della legislazione vigente.

Nella realizzazione di nuovi fabbricati devono osservarsi i seguenti indici e parametri:

$H_{\max} = 7,50 \text{ ml}$

Distanze: - distanza dai fabbricati:

$D_{f\min} = 10.00 \text{ ml}$

e coma da indicazioni dell'art. 88 del R.E.;

- distanza dai confini di proprietà:

$d_{c\min} = 5.00 \text{ ml}$  salvo deroghe a seguito di accordi con i confinanti

- distanze dalle strade e dai corsi d'acqua:



dsmin = 10.00 ml fatte salve distanze superiori riportate negli elaborati grafici di Piano o ancorchè non graficizzate, prescritte da Enti superiori competenti in merito.

9) La Variante Generale al P.R.G. identifica, oltre agli allevamenti a carattere industriale o di elevata dimensione, anche gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo intendendo come tali quei manufatti non più funzionalmente collegati alle esigenze agricole ed i volumi rurali abbandonati e/o dismessi a cui viene concessa anche la destinazione ad uso abitativo. Per essi sono possibili il cambio di destinazione d'uso ad abitazione nei limiti e modalità per ogni sottozona descritte nei successivi articoli.

#### **Articolo 40 - Norme generali**

- 1) Qualsiasi intervento sugli edifici esistenti e le nuove costruzioni, salvo tipologie particolari riferite a specifiche destinazioni d'uso che prevedono manufatti di una certa consistenza, dovranno essere eseguiti con materiali in armonia con l'uso tradizionale dell'architettura rurale locale, secondo quanto meglio specificato all'art. 30 del Regolamento Edilizio.
- 2) La realizzazione e l'ampliamento di annessi rustici, in stretta relazione alla specifica zona in cui ricade l'intervento, deve prevedere la presentazione, da parte del richiedente, di una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato, attestante la connessione con le specifiche esigenze del fondo, l'idoneità tecnica e la convenienza economica del miglioramento fondiario.
- 3) All'interno delle sottozone agricole sono individuati gli edifici singoli, le corti, i colmelli e le aggregazioni edilizie rurali di antica origine, ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 24/85 e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi previsti devono obbligatoriamente far riferimento a quanto prescritto all'articolo 15 delle presenti Norme e all'articolo 29 del presente Regolamento Edilizio. (stralciato) In ogni caso la volumetria concessa è da conteggiarsi tra quanto ammesso in merito alle residenze rurali dalla L.R. 24/85 e successive modifiche ed integrazioni.
- 4) (stralciato)
- 5) (stralciato)

#### **Articolo 41 - Sottozone agricole E1**

1) Gli indirizzi sono volti al miglioramento della attività agricola, nel rispetto della orditura dei campi, della rete delle acque, delle strade e della vegetazione.

Sono ammesse tutte le opere finalizzate al miglioramento delle sistemazioni idraulico-agrarie del fondo e al miglioramento delle condizioni produttive, purchè venga salvaguardata la rete della vegetazione lineare presente lungo i bordi dei campi, della rete irrigua e della rete viaria, nonché altri sistemi di vegetazione presenti.

Per tali motivi è vietato l'espianto di siepi e piante lungo la rete viaria e irrigua pubblica, fatta eccezione per le specie ritenute infestanti e previa reimpiantumazione con specie adatte quali:

- acero campestre, carpino bianco, corniolo, nocciolo, biancospino, ligustrello, lantana;
- ontano nero, bagolaro, frassino, farnia, rovere, noce, pioppo, prunus sp, salix sp, sorbus domestica, tiglio.

La manutenzione e la potatura delle siepi lungo i cigli stradali e i fossati dovrà essere effettuata nel rispetto dello sviluppo vegetativo delle specie arboreo-arbustive.

Lungo il fiume Monticano, in attesa di predisporre un progetto generale di riqualificazione, sono possibili solo i seguenti interventi:

- lo sfalcio degli argini e dei prati all'interno degli argini;
- la normale attività manutentiva della vegetazione riparia quale taglio dei soggetti morti, eventuali potature di contenimento ed estirpazione delle rampicanti quali caprifoglio, luppolo, vitalba ecc.
- l'espianto di essenze arboree solo nei casi di necessità dimostrata. Qualora l'espianto sia temporaneo, il ripristino dovrà avvenire con piante endemiche e già presenti precedentemente.

2) All'interno delle zone territoriali omogenee E1, così come individuate negli elaborati grafici di Variante Generale, sono consentiti i seguenti interventi specifici:

a) relativamente agli annessi rustici:

- quanto consentito al punto 4 del precedente articolo 39 purchè mediante soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia secondo i criteri costruttivi di cui all'articolo 30 del Regolamento Edilizio;

b) relativamente agli impianti tecnologici funzionali agli annessi rustici:

- quanto consentito al punto 5 del precedente articolo 39, purchè realizzati entro terra;

c) relativamente agli allevamenti zootecnici civili:

- quanto consentito al punto 6 del precedente articolo 39 purchè

mediante soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia secondo i criteri costruttivi di cui all'articolo 30 del Regolamento Edilizio;

d) relativamente agli allevamenti zootecnici a carattere industriale:  
quanto consentito al punto 7 del precedente articolo 39 purchè mediante soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia secondo i criteri costruttivi di cui all'articolo 30 del Regolamento Edilizio;

e) relativamente alle abitazioni rurali:  
quanto consentito al punto 8 del precedente articolo n° 39 purchè mediante soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia secondo i criteri costruttivi di cui all'articolo 30 del Regolamento Edilizio.  
(stralciato in conseguenza dello stralcio del punto 4 dell'art. 40);

f) relativamente agli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo e per i fabbricati rurali abbandonati e/o dismessi:  
è consentito il riutilizzo a fini residenziali purchè mediante soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia secondo i criteri costruttivi di cui all'articolo 30 del Regolamento Edilizio.

#### **Articolo 42 - Sottozone agricole E2 ed E2S di pregio colturale**

1) Nelle zone territoriali omogenee E2 le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela per l'integrità del territorio agricolo, secondo i parametri ed i criteri di rispettiva competenza.

2) Nelle zone territoriali omogenee E2S gli interventi sono volti al miglioramento della attività agricola, nel rispetto della orditura dei campi, delle strade e della vegetazione.

Sono ammesse tutte le opere finalizzate al miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie del fondo e al miglioramento delle condizioni produttive, purchè venga salvaguardata la rete della vegetazione lineare presente lungo i bordi dei campi, della rete irrigua e della rete viaria, nonché altri sistemi di vegetazione presenti.

Per tali motivi è vietato l'espianto di siepi e piante lungo la rete viaria e irrigua pubblica, fatta eccezione per le specie ritenute infestanti e previa reimpiantumazione con specie adatte quali:

- acero campestre, carpino bianco, corniolo, nocciolo, biancospino, ligustrello, lantana;
- ontano nero, bagolaro, frassino, farnia, rovere, noce, pioppo,

prunus sp, salix sp, sorbus domestica, tiglio.

La manutenzione e la potatura delle siepi lungo i cigli stradali e i fossati dovrà essere effettuata nel rispetto dello sviluppo vegetativo delle specie arboreo-arbustive.

3) All'interno delle zone territoriali omogenee E2, così come individuate negli elaborati grafici di Variante Generale, sono consentiti i seguenti interventi:

a) relativamente agli annessi rustici:

- quanto consentito al punto 4 del precedente articolo 39;
- nuove costruzioni ed ampliamenti nella misura del 5% per gli imprenditori agricoli a titolo principale; un rapporto di copertura maggiore è ammesso quando il richiedente presenti un piano di sviluppo aziendale che ne dimostri la effettiva necessità ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85 e successive modifiche ed integrazioni.

(stralciato);

b) relativamente agli impianti tecnologici funzionali agli annessi rustici:

quanto consentito al punto 5 del precedente articolo 39;

c) relativamente agli allevamenti zootecnici a carattere civile:

- quanto consentito al punto 6 del precedente articolo 39;
- nuove costruzioni ed ampliamenti nella misura del 5% per gli imprenditori agricoli a titolo principale; un rapporto di copertura maggiore è ammesso quando il richiedente presenti un piano di sviluppo aziendale che ne dimostri la effettiva necessità ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85 e successive modifiche ed integrazioni.

(stralciato);

d) relativamente agli allevamenti zootecnici a carattere industriale:

- quanto consentito al punto 7 del precedente articolo 39;
- nuove costruzioni ed ampliamenti secondo quanto ammesso dal D.G.R.V. 7949/89.

e) relativamente alle abitazioni rurali:

- quanto consentito al punto 8 del precedente articolo 39 (stralciato per effetto dello stralcio del punto 4 dell'art. 40), nonché quanto consentito dall'art. 3 della L.R.24/85;

f) relativamente agli edifici definiti "non più funzionali alle esigenze del fondo" e per i fabbricati rurali abbandonati e/o dismessi:

- quanto espresso alla lett. f) del precedente articolo 41;

4) All'interno delle sottozone E2S così come individuate negli elaborati grafici di Variante Generale, sono consentiti i seguenti interventi:

a) relativamente agli annessi rustici:

- quanto consentito al punto 4 del precedente articolo 39;

- ampliamenti degli edifici esistenti fino al raggiungimento di una percentuale pari al 5% per gli imprenditori agricoli a titolo principale e del 3% per gli imprenditori agricoli non a titolo principale;
- b) relativamente agli impianti tecnologici funzionali agli annessi rustici:
- quanto consentito al punto 5 del precedente articolo 39;
- c) relativamente agli allevamenti zootecnici a carattere civile:
- quanto consentito al punto 6 del precedente articolo 39;
  - ampliamenti degli edifici esistenti fino al raggiungimento di una percentuale pari al 5% per gli imprenditori agricoli a titolo principale e del 3% per gli imprenditori agricoli non a titolo principale;
- d) relativamente agli allevamenti zootecnici a carattere industriale:
- quanto consentito al punto 7 del precedente articolo 39 purchè mediante soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia secondo i criteri costruttivi di cui all'articolo 30 del Regolamento Edilizio;
- e) relativamente alle abitazioni rurali:
- quanto consentito al punto 9 del precedente articolo 39 purchè mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia secondo i criteri costruttivi di cui all'articolo 30 del Regolamento Edilizio, nonché di nuova costruzione limitatamente all'applicazione dell'art. 3 della L.R. 24/85. (stralciato per effetto dello stralcio del punto 4 dell'art. 40);
- f) relativamente agli edifici definiti "non più funzionali alle esigenze del fondo" e per i fabbricati rurali abbandonati e/o dismessi:
- quanto consentito alla lett. f) del precedente articolo 41;

### **Articolo 43 - Sottozone agricole E3**

1) Nelle sottozone E3, così come individuate negli elaborati grafici di Variante Generale, le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela per l'integrità del territorio agricolo, secondo i parametri ed i criteri di rispettiva competenza.

All'interno delle sottozone E3, così come delimitate negli elaborati grafici di Variante Generale, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) relativamente agli annessi rustici:
- quanto espresso agli articoli 39 punto 4 e 40;

- nuove costruzioni ed ampliamenti nella misura del 5% del fondo rustico per gli imprenditori agricoli a titolo principale; un rapporto di copertura maggiore è ammesso quando il richiedente presenti un piano di sviluppo aziendale che ne dimostri la effettiva necessità ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 24/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli imprenditori agricoli non a titolo principale il 3% del fondo rustico con vincolo quindicennale.

b) relativamente agli impianti tecnologici funzionali agli annessi rustici:

- quanto consentito al punto 5 dell'articolo 39;

c) relativamente agli allevamenti zootecnici civili:

- quanto consentito al punto 6 del precedente articolo 39;
- nuove costruzioni ed ampliamenti nella misura del 5% del fondo rustico per gli imprenditori agricoli a titolo principale; un rapporto di copertura maggiore è ammesso quando il richiedente presenti un piano di sviluppo aziendale che ne dimostri la effettiva necessità ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 24/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli imprenditori agricoli non a titolo principale nuove costruzioni ed ampliamenti nella misura del 3% del fondo rustico con vincolo quindicennale.

d) relativamente agli allevamenti zootecnici a carattere industriale:

- quanto consentito al punto 7 del precedente articolo 39.
- nuove costruzioni ed ampliamenti secondo quanto ammesso dalla D.G.R.V. 7949/89;

e) per le abitazioni rurali:

- quanto consentito al punto 8 del precedente articolo 39, (stralciato per effetto dello stralcio del punto 4 dell'art. 40), nonché quanto consentito dagli artt. 3 e 5 della L.R.24/85;

f) per gli edifici definiti "non più funzionali alle esigenze del fondo" e per i volumi rurali abbandonati e/o dismessi:

Al fine di una razionale sistemazione nonché utilizzazione del patrimonio edilizio esistente è ammesso il recupero della volumetria a fini abitativi.

#### **Articolo 44 - Sottozone agricole E4 - nuclei rurali**

1) Nelle sottozone E4, così come individuate negli elaborati di Variante Generale, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) realizzazione di edifici residenziali;
- b) realizzazione di opere e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;

c) destinazioni d'uso quali residenza, commercio al dettaglio, uffici pubblici e privati, attività artigianali al servizio della residenza purché non inquinanti, pericolose o moleste.

2) L'attuazione della Variante Generale nelle sottozone E4 avviene mediante intervento edilizio diretto subordinatamente all'esistenza della viabilità e delle infrastrutture di urbanizzazione a rete. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia secondo i criteri costruttivi di cui all'articolo 30 del Regolamento Edilizio. È altresì consentito l'ampliamento di cui al punto 4 del precedente articolo 40;

3) La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) indice di edificabilità fondiaria:

If max = 0.80 mc/mq                      If min = 0,60 mc/mq, fino ad un massimo di 800 mc.;

b) altezza degli edifici:

H max = 6,50 ml;

c) distanza dai confini, pari all'altezza con un minimo di:

Dc min = 5,00 ml

d) distanza dalle strade e dai corsi d'acqua:

Ds min = 5,00 ml

fatte salve distanze superiori riportate negli elaborati grafici di P.R.G.;

e) distanza tra fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di:

Df min = 10,00 ml

è ammessa l'edificazione in aderenza di nuovi edifici dalle medesime caratteristiche formali;

f) tipi edilizi: edifici uni e plurifamiliari aventi le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali tipiche dell'edificazione in zona agricola, secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio facente parte integrante delle presenti Norme.

Le nuove edificazioni in zona E4 avranno di norma uno sviluppo lineare lungo le strade di servizio o secondarie interne e comunque non interessate da traffico di scorrimento esterno, ai sensi dell'art. 23 del vigente P.T.R.C.

**CAPO 6° - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE ED IMPIANTI DI INTERESSE  
GENERALE**

**Articolo 45 - Definizione, suddivisione delle zone e norme generali**

1) Queste zone sono così classificate:

a) z.t.o. F, destinate ad attrezzature e spazi pubblici quali:

- aree per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- aree per la sosta e i parcheggi;

b) z.t.o. FP, destinate ad attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi;

c) z.t.o. Fs destinate ad impianti sportivi privati;

d) zone destinate ad impianti speciali quali attrezzature tecnologiche in genere di interesse pubblico, cimiteri, ecc.

2) In queste zone gli interventi si attuano, ove non diversamente specificato negli elaborati grafici di Piano Regolatore Generale, mediante intervento edilizio diretto.

3) Per gli edifici esistenti all'interno di queste zone aventi destinazione residenziale e che non siano ricompresi nel progetto di opera pubblica o di interesse pubblico, sono ammessi i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) restauro e risanamento conservativo;

c) ristrutturazione edilizia con aumento volumetrico, per una sola volta, ai fini del miglioramento igienico abitativo, non superiore a 150 mc. per ogni edificio esistente nel rispetto dei parametri fissati ai successivi articoli.

4) All'interno di ogni specifica struttura sono ammesse funzionalità di tipo residenziale limitate a garantire la custodia delle stesse e degli impianti in genere fino ad un massimo di 450 mc. per ogni singola area.

**Articolo 46 - Realizzazione e gestione delle aree pubbliche**

Le strutture di cui ai successivi articoli per le quali l'Amministrazione Comunale non intende impegnarsi, possono essere realizzate e gestite da enti e/o privati, singoli o associati, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli interessi generali ed i programmi



dell'Amministrazione stessa e che venga stipulata una convenzione tra le parti nella quale siano espressamente definiti:

- a) le modalità tecniche di utilizzo dell'area con particolare riferimento alle aggregazioni di attività, al fine di garantirne la specifica funzionalità:
- b) le modalità di esercizio degli impianti con il regolamento di fruizione da parte della cittadinanza.

#### **Articolo 47 - Aree per l'istruzione**

1) Le aree per l'istruzione sono riservate alla realizzazione di edifici e di attrezzature relative all'istruzione pubblica, compresi gli asili nido e le scuole materne, ed attrezzature di supporto, quali palestre, mense, ecc.

2) Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

a) densità edilizia fondiaria:

$I_f \max = 1,5 \text{ mc/mq}$ ;

b) altezza:

$H \max = 10,50 \text{ ml.}$ ;

c) distanza dai confini:

$D_c \min = 5,00 \text{ ml.}$ ;

e) distanza dalle strade e dai corsi d'acqua:

$D_s \min = 5,00 \text{ ml}$

fatte salve distanze superiori riportate negli elaborati grafici di P.R.G. o, ancorchè non graficizzate, prescritte da Enti superiori competenti in merito;

f) distanza fabbricati:

$D_f \min = 10,00 \text{ ml.}$ ;

g) tipologia e funzioni specifiche nel rispetto della normativa vigente in materia di edilizia scolastica.

3) La sistemazione degli spazi scoperti dovrà orientarsi verso la realizzazione di ampi spazi alberati.

Andrà evitata la pavimentazione di ampie superfici che prevedano l'impermeabilizzazione del suolo.

Dovrà comunque essere assicurata la sistemazione a verde e a parcheggio almeno del 50% della superficie fondiaria esistente.

#### **Articolo 48 - Aree per attrezzature di interesse comune**

1) Le aree per attrezzature di interesse comune sono riservate alla realizzazione di attrezzature ed edifici religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici esercizi, mercati

di quartiere, piazze attrezzate, etc.. A servizio delle attrezzature di interesse comune possono essere previste destinazioni ricettive, ricreative e ristorative funzionalmente complementari alle attrezzature previste.

2) Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

a) densità edilizia fondiaria:

$I_f \max = 1,0 \text{ mc/mq}$ ;

b) altezza:

$H \max = 12,00 \text{ ml.}$ ;

c) distanza dai confini:

$D_c \min = 5,00 \text{ ml.}$ ;

d) distanza dalle strade e dai corsi d'acqua:

$D_s \min = 5,00 \text{ ml}$

fatte salve distanze superiori riportate negli elaborati grafici di P.R.G. o, ancorchè non graficizzate, prescritte da Enti superiori competenti in merito;

e) distanza fabbricati:

$D_f \min = 10,00 \text{ ml.}$ ;

f) tipologie e fruizioni specifiche nel rispetto della normativa vigente in materia di attrezzature ad uso pubblico.

3) La sistemazione degli spazi scoperti dovrà orientarsi verso la realizzazione di ampi spazi alberati attrezzati. Andrà evitata la pavimentazione di ampie superfici comportanti la impermeabilizzazione del suolo. Dovrà comunque essere assicurata la sistemazione a verde e parcheggio di almeno il 50% della superficie fondiaria esistente.

#### **Articolo 49 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport**

1) Le aree per le attrezzature a parco, gioco e sport sono riservate alla realizzazione di edifici ad attrezzature inerenti allo sport, al gioco e al tempo libero e relativi servizi connessi.

2) Le aree destinate a verde pubblico sono finalizzate alla creazione e/o alla conservazione di spazi verdi di protezione ambientale attrezzati per lo svago, la ricreazione ed il tempo libero quali parchi urbani, giardini pubblici, aree gioco bambini e percorsi attrezzati.

In tali zone dovranno essere garantite operazioni di piantumazioni e rinnovo delle alberature.

Le superfici orizzontali saranno sistemate a prato e piantumate con specie vegetali compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale.

3) All'interno degli spazi a verde pubblico e' ammessa la realizzazione di specchi e corsi d'acqua ancorche' artificiali.

E' inoltre ammessa la realizzazione di servizi igienici al servizio delle specifiche attrezzature, costituite da un solo piano terra, ed una volumetria complessiva non superiore a 150.00 mc..

4) La viabilita' interna sara' esclusivamente pedonale.

Eventuali spazi a parcheggio, ancorche' non graficizzati nella tavola di P.R.G., dovranno essere realizzati esternamente nella misura di mq. 2,50 ogni 100 mq. di spazi a verde pubblico, evitando la impermeabilizzazione del suolo e al fine di favorirne la pubblica fruizione.

5) Nelle aree a verde pubblico e' ammessa la realizzazione di modesti impianti sportivi di base, purchè non coperti, nella misura massima del 10% della superficie complessiva.

6) Le aree per impianti a centri sportivi sono destinate alla realizzazione di attrezzature per lo svolgimento di attivita' di gioco e ricreative, di attrezzature coperte e scoperte per lo sport attivo, agonistico e non, nonche' per la realizzazione di servizi di attrezzature di supporto comprendenti altresì bar e locali di ristoro in genere, da realizzarsi all'interno della struttura principale.

7) Gli edifici e le attrezzature devono osservare le prescrizioni e le normative di legge che le riguardano, vigenti al momento dell' approvazione del relativo progetto.

Devono comunque essere rispettate nelle costruzioni fuori terra i seguenti indici e parametri:

a) densita' edilizia fondiaria:

$$I_f \text{ max} = 1.50 \text{ mc/mq} \quad I_t = 0,15 \text{ mc/mq};$$

b) altezza:

$$H \text{ max} = 12,00 \text{ ml.};$$

c) distanza dai confini:

$$D_c \text{ min} = 5,00 \text{ ml.};$$

d) distanza dalle strade e dai corsi d'acqua:

$$D_s \text{ min} = 5,00 \text{ ml}$$

fatte salve distanze superiori riportate negli elaborati grafici di P.R.G. o, ancorchè non graficizzate, prescritte da Enti superiori competenti in merito;

e) distanza fabbricati:

$$D_f \text{ min} = 10,00 \text{ ml.};$$

f) tipologia e funzioni specifiche nel rispetto della normativa vigente in materia di attrezzature ad uso pubblico.

8) La sistemazione degli spazi scoperti dovrà rispettare quanto previsto al 3° comma del precedente articolo.

**Articolo 50- Aree per impianti sportivi privati (z.t.o. Fs)**

1) La Variante Generale al P.R.G. individua le aree da destinare specificatamente all'attività sportiva ad uso privato. Tali aree non contribuiscono alla formazione degli standards della Variante stessa.

2) Nelle le zone contrassegnate dalla numerazione Fs/103, Fs/104, Fs/105, destinate specificatamente alla pratica del golf, sono consentite le seguenti destinazioni:

a) campi da golf;

b) impianti sportivi complementari quali tennis, piscine, etc.;

c) strutture di servizio agli impianti quali club-house, ristorante, uffici, sala ritrovo, depositi, spogliatoi e servizi igienici, magazzini.

Tali strutture sono realizzabili alle seguenti condizioni:

- il contenitore edilizio sia un unico corpo di fabbrica avente un volume massimo di 3.500 mc. ed una altezza massima di 7.50 ml.;
- l'ubicazione della costruzione avvenga obbligatoriamente nell'area di proprietà posta nell'ambito NORD-EST della Fs/104 (n° di repertorio 94) e comunque nella zona compresa tra via Pio X°, via del Roccolo e l'elettrodotto esistente;
- la costruzione sia realizzata nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 30 del Regolamento Edilizio.

3) Al servizio delle aree devono essere realizzati spazi pubblici o di uso pubblico nella misura minima dell'1% della superficie territoriale, da destinare specificatamente a parcheggi e spazi per la mobilità pedonale.

4) In tali zone, in deroga a quanto prescritto al precedente art. 12, sono consentiti i movimenti di terra per la formazione di rilevati o cune o nuovi specchi d'acqua nella misura massima di 1.5 ml. rispetto alla quota naturale del terreno.

Si dovrà tutelare la vegetazione esistente e la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive dovrà essere di tipo autoctono. Per la formazione di specchi d'acqua dovranno essere prioritariamente recuperati gli specchi e i corsi d'acqua esistenti; i vialetti pedonali e le piste ciclabili dovranno essere ricavati preferibilmente su quelli esistenti.

La sistemazione dell'area verrà definita mediante apposito strumento urbanistico attuativo unitario comprendente anche la zona D3/101.

#### **Articolo 51 - Aree per la sosta e il parcheggio**

1) Tali aree sono destinate alla realizzazione di parcheggi e di spazi di sosta degli automezzi in genere.

2) I parcheggi scoperti, sia pubblici che privati, devono essere realizzati utilizzando forme e materiali di pavimentazione tali da non comportare la totale impermeabilizzazione del suolo.

Devono altresì essere sempre alberati utilizzando essenze autoctone ad alto fusto.

Dovranno essere riservati e segnalati opportunamente, spazi per lo stazionamento di cicli e motocicli dotati di rastrelliere che ne permettano un sicuro aggancio.

#### **Articolo 52 - Aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi (z.t.o. FP)**

1) Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi sono destinate alla realizzazione di verde pubblico attrezzato, parcheggi e strutture di servizio quali attrezzature sanitarie, edifici per attività sociali e ricreative per gli addetti al settore produttivo, mense, locali di ristoro e simili, nonché servizi generali di supporto alle imprese.

2) Per la realizzazione delle specifiche attrezzature valgono le prescrizioni, di cui al precedente articolo 45 e seguenti, ad esse assimilabili.

#### **Articolo 53 - Aree per impianti speciali**

1) La Variante Generale al P.R.G. indica le aree destinate agli impianti speciali, relativamente ad attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, di cui ai successivi articoli 62 e 63.

2) Nelle aree destinate alle attrezzature tecnologiche, saranno previsti interventi di nuova realizzazione, manutenzione ed adeguamenti consoni alle particolarità ed esigenze dell'impianto stesso, nel rispetto della normativa vigente in materia. All'interno di dette aree e a corona degli impianti dovrà essere messa a dimora alberatura ad alto fusto appartenente a specie autoctone.

## **TITOLO IV**

### **STANDARDS URBANISTICI**

#### **Articolo 54 - Norme generali relative agli standards**

1) La Variante Generale al P.R.G. garantisce il soddisfacimento del fabbisogno di aree da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi mediante:

a) individuazione delle aree, relativamente al fabbisogno di standards generato da insediamenti residenziali e produttivi esistenti e da interventi di recupero e di completamento degli stessi, fatte salve particolari situazioni specificate e disciplinate nei commi e negli articoli seguenti;

b) definizione di prescrizioni per l'individuazione delle aree e la realizzazione dei servizi relativi a nuovi insediamenti o recupero di insediamenti esistenti, tanto di carattere residenziale che di carattere produttivo.

2) Il soddisfacimento del fabbisogno di aree è assicurato mediante cessione di aree ovvero mediante vincolo di destinazione ad uso pubblico di aree private. Il valore delle aree cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio della concessione edilizia.

3) Per il computo delle quote afferenti la destinazione residenziale, negli strumenti urbanistici attuativi contenenti tale totale o parziale destinazione, si assume come capacità insediativa teorica il valore ottenuto attribuendo ad ogni abitante insediabile una volumetria edificabile pari a mc 150.

#### **Articolo 55 - Standards per le zone residenziali**

1) Negli interventi edilizi diretti in caso di insediamento di nuove destinazioni d'uso, diverse dalle residenziali, vanno previste le quantità di standards di cui all'art. 25 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni; ne è ammessa, qualora sia dimostrabile l'impossibilità del loro reperimento all'interno dell'area di proprietà, la realizzazione in aree limitrofe di cui sia in ogni caso verificata e dimostrata la disponibilità.

2) Negli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere individuati gli spazi da destinare a standards primari, relativi ad ogni abitante teoricamente insediabile, nella misura minima di:

a) mq 5,00 per spazi verdi;

b) mq 3,50 per parcheggi.

Sono altresì da aggiungersi specifici spazi attrezzati, da intendersi standards primari per il gioco e il parco, nella misura di almeno 3.00 mq. per ogni abitante teoricamente insediabile, in appezzamenti di superficie non inferiore a 1000 mq. se destinati al gioco e a viali pedonali alberati se destinati a parco.

Qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo non consenta la realizzazione di tali superfici minime, gli oneri relativi devono essere monetizzati.

#### **Articolo 56 - Standards per le zone e gli insediamenti produttivi**

1) Negli interventi edilizi diretti devono essere reperite aree nella misura di cui all'art. 25 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

2) Negli strumenti urbanistici attuativi da redigersi nelle zone territoriali omogenee D dovranno essere individuati spazi da destinare ad attrezzature e servizi nella misura di:

a) nelle zone produttive industriali, artigianali ed agro-industriali (z.to D1 e D4):

- 20% della superficie territoriale dell'intervento;

b) nelle zone commerciali e direzionali (z.t.o. D2):

- 1.0 mq/mq di superficie lorda di pavimento;

c) nelle zone turistiche (z.t.o.D3):

- quote commisurate a quanto previsto per le zone residenziali di cui all'articolo 55 punto 2 ;

d) nelle zone a servizio della mobilità (z.t.o.D5):

- quote proporzionali alle attività ed alle destinazioni di cui si prevede l'insediamento.

3) Limitatamente ai parcheggi da realizzarsi negli insediamenti commerciali e per una quota massima equivalente al 50% della dotazione, il fabbisogno può essere soddisfatto mediante vincolo di destinazione di aree private ad uso pubblico.

4) Per i soli insediamenti turistici, commerciali e direzionali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti fino al limite del 50% anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso specifica a parcheggi.

## **TITOLO V**

### **INFRASTRUTTURE**

#### **CAPO 1° - INFRASTRUTTURE VIARIE**

#### **Articolo 57 - Viabilita' e spazi di sosta**

1) Le aree e gli spazi di viabilita' sono destinati alla conservazione e/ o all'ampliamento della viabilita' esistente ovvero alla realizzazione di nuovi assi viari. All'interno di tali aree, la nuova individuazione grafica di strade, nodi stradali e sedi di mobilita' ciclo-pedonale, ha valore indicativo, essendone demandata la relativa specificazione a successivi progetti esecutivi delle opere, ad esclusione delle prescrizioni di cui al comma 6 del presente articolo e secondo quanto indicato dall'art.46 del Regolamento Edilizio.

2) L'individuazione e la realizzazione di ulteriori percorsi viari, ove e nei termini in cui sono consentiti dalla presente Variante Generale al P.R.G., sono finalizzate a recuperare i tracciati di strade, sentieri, viottoli e simili, gia' presenti sul territorio.

3) La realizzazione e la sistemazione dei tracciati stradali di qualsiasi tipo deve tendere a minimizzare le alterazioni dell'ambiente interessato; le sedi viarie devono essere affiancate da filari, semplici o multipli di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.

4) Qualsiasi operazione che tenda a modificarne l'attuale consistenza e aspetto deve attendere la preventiva autorizzazione degli organi competenti in merito, ai sensi di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

5) Le strade interne alle nuove lottizzazioni residenziali non a fondo cieco, devono rispettare una larghezza di almeno 7,00 ml. ed essere attrezzate con marciapiedi di almeno 1,50 ml. su entrambi i lati.

Le strade a fondo cieco devono avere una larghezza di almeno 7,00 ml. ed essere attrezzate con marciapiede di 1,50 ml. su di un lato e piazzale finale per l'inversione di marcia degli autoveicoli nel quale deve essere inscrivibile un cerchio del diametro non inferiore a ml. 12,00.

Eventuali spazi di sosta per lo stazionamento delle autovetture in genere dovranno avere una profondita' di 5,00 ml. se realizzati perpendicolarmente all'asse stradale, riducibile a 3,00 ml. se realizzati parallelamente all'asse stradale.



6) Le strade interne alle nuove lottizzazioni produttive devono rispettare una larghezza di almeno 7,00 ml. e, se a fondo cieco, devono prevedere un piazzale finale per l'inversione di marcia degli autoveicoli nel quale deve essere inscrivibile un cerchio del diametro non inferiore a 22,00 ml..

Gli spazi per lo stazionamento degli automezzi per il trasporto di merci e prodotti in genere dovranno avere una profondita' variabile da 12,00 ml. a 22,00 ml. se realizzati perpendicolarmente all'asse stradale, riducibile a 4,00 ml. se realizzati parallelamente allo stesso.

7) Gli spazi di sosta per lo stazionamento dei veicoli in genere dovranno essere dimensionati opportunamente in relazione alla loro specifica fruizione da parte della varia utenza. La suddivisione degli spazi dovra' avvenire tramite segnaletica orizzontale, in particolare per quanto riguarda gli spazi destinati ai portatori di handicap previsti nella misura di un posto macchina ogni 50 o frazione di 50.

8) Tutti gli spazi di sosta devono essere attrezzati per la sosta delle biciclette mediante la posa di rastrelliere ed elementi di arredo urbano in relazione alla loro ubicazione territoriale.

9) In tutti gli spazi di sosta deve essere messa a dimora una essenza ad alto fusto della misura di una ogni posto macchina o, in alternativa, un'adequata area destinata a verde di arredo.

10) La Variante Generale al P.R.G. prescrive la demolizione di fabbricati esistenti per il miglioramento della viabilità. In attesa dell'attuazione di quanto previsto dalla Variante Generale sono consentiti, per tali fabbricati, solamente interventi di manutenzione ordinaria.

11) La Variante Generale al P.R.G. precisa altresì in particolari situazioni di conflitto viario:

- a) i fronti lungo i quali realizzare obbligatoriamente gli accessi carrabili alla proprietà;
- b) le direttrici di mobilità limitata (sensi unici).

Le indicazioni grafiche riportate negli elaborati sono da ritenersi vincolanti

#### **Articolo 58 - Strutture al servizio della viabilità**

1) La realizzazione di strutture di servizio e' ammessa lungo la viabilità extraurbana, all'interno delle fasce di rispetto previste nelle zone territoriali omogenee diverse dalla A,B,C,F,E4.

2) Tali strutture possono comprendere attrezzature di servizio agli autoveicoli e alle persone, quali:

- a) impianti per la distribuzione del carburante, impianti di lavaggio e per la cura e l'assistenza meccanica ai veicoli;
- b) vendita di accessori auto;
- c) punto di ristoro;
- d) servizi igienici;
- e) in ottemperanza con le previsioni del Piano Regionale per la razionalizzazione della rete degli impianti stradali di carburanti di cui al provvedimento del Consiglio Regionale Veneto n.1068/90 e, qualora sia prevista la commercializzazione di prodotti, in ottemperanza del Piano Commerciale Comunale.

3) Nella realizzazione delle strutture di servizio dovrà essere posta particolare attenzione alla sistemazione degli spazi scoperti prevedendo altresì, la piantumazione perimetrale di essenze arboree ad alto fusto.

4) (stralciato)

#### **Articolo 59 - Piste ciclabili**

1) La Variante Generale al P.R.G. individua i tracciati delle piste ciclabili di progetto; si prescrive inoltre che tutti i nuovi tracciati stradali siano opportunamente attrezzati con percorsi ciclabili.

2) Le piste ciclabili di cui al comma precedente saranno realizzate in conformita' con quanto previsto dall'art. 44 del Regolamento Edilizio ed in conformita' a quanto indicato dalla normativa vigente in merito, ai sensi della LR 39/91 e della DGR 8018/91 in materia di "direttive e criteri tecnici per la programmazione, la progettazione e la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature ciclabili".

3) la individuazione delle piste ciclopedonali nelle tavole di PRG è indicativa delle possibili direttrici. Pertanto il progetto esecutivo potrà individuare alternative diverse (a destra o a sinistra della carreggiata) rispetto a quanto previsto graficamente nelle tavole di P.R.G.

#### **Articolo 60 - Percorsi pedonali, ambientali ed ecologici**

1) La Variante Generale al P.R.G. individua i percorsi ubicati su tutto il territorio comunale e sviluppati, ove possibile, su tracciati

esistenti e/o obsoleti: essi sono da mettere in stretta relazione con le caratteristiche architettoniche-paesaggistiche ed ambientali delle zone attraversate.

2) Le tecniche di realizzazione dovranno fare riferimento a quanto stabilito dall'art. 45 del Regolamento Edilizio.

3) L'ubicazione dei percorsi potrà subire delle variazioni non sostanziali in relazione ad un miglior riuso o assetto dell'ambito interessato dagli stessi.

4) Le aree interessate dai percorsi pedonali potranno essere cedute e/o vincolate a destinazione di uso pubblico ed il loro valore detratto dall'eventuale contributo di urbanizzazione in sede di eventuale concessione edilizia. Negli altri casi risulta d'obbligo la stipula di regolare atto convenzionatorio.

#### **Articolo 61 - Parcheggi privati**

1) In tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e/o ricavo di più unità immobiliari, demolizione e ricostruzione, aumento delle unità immobiliari devono essere reperiti spazi di sosta e parcheggio nella misura di legge, da realizzare all'interno dell'edificio o negli spazi interrati di pertinenza dello stesso.

Nella superficie sono computabili anche gli spazi necessari alla manovra degli automezzi in genere.

2) Le aree destinate a parcheggi privati - interne, esterne, coperte o scoperte, oppure contigue e/o vicine anche non facenti parte del lotto di proprietà - devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso.

3) Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, può imporre particolari soluzioni che prevedano la realizzazione delle aree da destinare a parcheggio privato anche su aree poste esternamente alla recinzione semprechè in fregio alla viabilità pubblica e/o privata ad uso pubblico.

4) Per i fabbricati residenziali, di cui al precedente punto 1, ricadenti all'interno delle zone ad intervento edilizio diretto, in aggiunta agli spazi di sosta e di parcheggio previsti per legge, deve essere riservato un posto auto per ogni unità abitativa. Gli spazi necessari devono essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici, nel rispetto di quanto indicato ai precedenti punti 2 e 3.

## CAPO 2° - RETI ED INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

### **Articolo 62 - Reti tecnologiche**

1) La Variante Generale al P.R.G. indica il tracciato delle reti tecnologiche in tutto il territorio comunale, ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni, che e' da intendersi orientativa e non costituisce vincolo e/o prescrizione ad esclusione del metanodotto e dell'elettrodotto ad alta e media tensione.

2) Sono comunque fatte salve, nella realizzazione delle reti tecnologiche in genere, le prescrizioni delle normative vigenti in materia.

### **Articolo 63 - Infrastrutture tecnologiche in genere**

1) Fatte salve le prescrizioni di cui al precedente articolo per le zone per impianti speciali, ancorche' non graficizzati negli elaborati grafici, è consentita l'installazione di infrastrutture tecnologiche in tutte le zone territoriali omogenee fatti salvi gli ambiti vincolati ai sensi dei successivi articoli.

2) Le varie infrastrutture, qualora non siano generatrici di distanze di sicurezza ai sensi del successivo articolo 69, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, indici e parametri:

- a) il volume del fabbricato e la sua area di pertinenza non influiscono sulle possibilita' edificatorie del lotto dal quale l'area stessa e' stata scorporata;
- b) (stralciato)
- c) i fabbricati che dovessero essere invece eretti nel lotto stesso osserveranno soltanto la distanza minima di ml 5,00 dai confini dell' area di pertinenza della cabina;
- d) l'inserimento nelle aree di rispetto stradale e nelle aree destinate ad altri usi pubblici quali parcheggi, verde pubblico attrezzato, verde pubblico, etc., e' consentito quando non pregiudica sostanzialmente l'uso delle aree stesse;
- e) (stralciato)
- f) tipologie e materiali costruttivi nel rispetto della normativa della specifica Z.T.O. di appartenenza.

## **TITOLO VI**

### **NORME DI RISPETTO, TUTELA E VINCOLO**

#### **CAPO 1° - FASCE DI RISPETTO**

##### **Articolo 64 - Disposizioni comuni per le fasce di rispetto**

1) Le aree comprese entro le fasce di rispetto sono generalmente inedificabili ma computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo gli indici e i parametri stabiliti per le stesse.

2) Le fasce di rispetto sono indicate nelle planimetrie progettuali e comprendono:

- a) fasce di rispetto stradale;
- b) fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- c) fasce di rispetto degli impianti di depurazione, dei metanodotti e degli elettrodotti e degli impianti tecnologici in genere;
- d) fasce di rispetto dei cimiteri;
- e) fasce di rispetto dei pozzi;
- f) fasce di rispetto di cave e discariche.

3) Negli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione;
- d) ampliamento per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, fino ad un massimo di mc. 150, concedibili una sola volta per ogni edificio esistente alla data di adozione della Variante Generale.

4) Le ampiezze delle fasce di rispetto sono da intendersi come distanze minime da osservarsi nella realizzazione di manufatti.

In caso di omissa o meno restrittiva indicazione planimetrica di P.R.G., sono da intendersi prescrittive le distanze stabilite dalla normativa generale vigente in materia.

##### **Articolo 65 - Fasce di rispetto stradale**

1) Le fasce di rispetto stradale corrispondono alle distanze minime a protezione della strada da osservarsi nella edificazione di nuovi insediamenti previsti dalla presente Variante Generale al PRG.

2) All'interno di tali fasce, fatte salve le prescrizioni in merito stabilite dal Nuovo Codice della Strada, e' consentita la realizzazione di opere a servizio della viabilita' stradale, quali:

- a) parcheggi a raso;
- b) realizzazione di nuove strade, corsie di servizio e ampliamento delle strade esistenti;
- c) creazioni di percorsi pedonali e ciclabili;
- d) impianti tecnologici in generale ad uso pubblico;
- e) reti di sottoservizi in generale;
- f) piantumazione e sistemazione a verde;
- g) quanto ammesso al punto 3 del precedente articolo 64;
- h) quanto specificato (stralciato) in materia d'impianti per la distribuzione di carburante.

3) Nella Variante Generale al P.R.G., risultano graphicizzate tutte le fasce di rispetto stradale. Sono fatte salve le disposizioni in merito di cui al Nuovo Codice della Strada e dell'art. 27 L.R. 61/85.

4) Nel caso di esproprio di edificio esistente per la realizzazione di strade o loro ampliamenti o di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumita', e' consentita la ricostruzione di uguale volume, in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici.

#### **Articolo 66 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

1) Le fasce di rispetto ai corsi d'acqua, naturali o artificiali, corrispondono alle distanze minime da osservarsi nella costruzione di manufatti.

2) La Variante Generale al P.R.G. stabilisce la distanza, da intendersi come distanza dall'unghia esterna dell'opera principale, minima di ml. 50,00 per i seguenti corsi d'acqua:

a) Fiume Piave, Fiume Monticano, Torrente Cervada, rio Vazzoletta;

3) All'interno delle fasce di rispetto sono ammessi:

- a) opere attinenti il regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione;
- b) la realizzazione di percorsi ciclo-pedonabili e/o percorsi attrezzati compresi eventuali manufatti per l'attraversamento del corso d'acqua, da realizzarsi obbligatoriamente in materiali tradizionali e di dimensioni attinenti all'uso;
- c) piantumazione e sistemazione a verde;

- d) la conservazione dello stato di natura e/o delle coltivazioni agricole;
- e) la recinzione dei fondi agricoli e non;
- f) quanto ammesso al punto 3 del precedente articolo 64.

**Articolo 67 - Fasce di rispetto cimiteriali**

- 1) Il rispetto stabilisce la distanza dai cimiteri che deve essere osservata nella realizzazione di nuovi edifici.
- 2) All'interno delle aree di rispetto cimiteriale sono ammessi:
  - a) le piantumazioni e la sistemazione a verde con alberatura ad alto fusto;
  - b) la conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole;
  - c) la realizzazione di nuove strade e di parcheggi a raso;
  - d) l'installazione, a titolo precario, di chioschi e strutture per la vendita di articoli connessi alla presenza nell'area cimiteriale stessa, o per altre manifestazioni pubbliche.

**Articolo 68 - Fasce di rispetto delle infrastrutture tecnologiche**

- 1) Le fasce di rispetto delle infrastrutture tecnologiche relativamente ai tracciati degli impianti di trasporto del gas naturale (metanodotti) e dell'energia elettrica (elettrodotti) ad alta e media tensione, corrispondono alle distanze da osservarsi nella costruzione di nuovi edifici.
- 2) La Variante Generale al P.R.G. stabilisce le seguenti ampiezze delle fasce di rispetto:
  - a) metanodotto, ai sensi del DM 24/11/84, pari a:
    - Potenziale importazione URSS ml 20.50+20.50
    - Tarvisio-Sergnano ml 21.00+21.00
    - Salgareda Longarone ml 11.00+11.00
    - Comunale Mareno e derivazione Priula ml 12.00+12.00misurati in proiezione orizzontale a partire dall'asse della condotta;
  - b) elettrodotto, ai sensi di quanto disposto dal DPCM 23/04/92 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Articolo 69 - Distanze di sicurezza e protezione**

1) La Variante Generale al P.R.G. stabilisce le seguenti distanze di sicurezza:

- a) dagli impianti di depurazione;
- b) dalle aree di pertinenza delle zone speciali;
- c) dalle cave e/o discariche esistenti, dismesse, ripristinate;
- d) dai pozzi definiti altresì punti di captazione per l'approvvigionamento idrico.

2) La distanza di sicurezza e' da intendersi come distanza minima da osservare nella realizzazione di nuovi edifici rispetto agli impianti di cui al comma precedente, sia esistenti che futuri.

3) Le distanze di sicurezza, così' come indicate dagli elaborati grafici progettuali, sono fissate in:

- 100,00 ml. per gli impianti di depurazione ai sensi del D.C.M. 4/2/77 punto 2;
- 12,00 ml. per le cabine di decompressione gas ai sensi del D.M. 24/11/84;
- 2.00 ml. per i riduttori di gas (ancorchè non graficizzate);
- 20.00 ml. per le cave e discariche.

4) La Variante Generale al P.R.G. definisce "aree di tutela assoluta e di protezione dei pozzi" ai sensi del D.P.R. 236/88 l'ambito in localita' S. Maria di Piave posto nell'intorno delle opere di captazione per l'approvvigionamento di pubblici acquedotti.

All'interno delle aree definite di "tutela assoluta-rispetto dei pozzi", ambiti aventi una estensione di raggio di 10,00 ml. rispetto al punto di captazione, sono consentiti solamente opere di presa e costruzioni di servizio ai sensi di quanto disposto dall'art. 5 del D.P.R. 236/88.

E' altresì vietata qualsiasi attivita' ad eccezione della coltivazione a prato non concimato.

All'interno delle aree definite di "protezione", ambiti aventi una estensione di raggio di 200,00 ml. rispetto al punto di captazione, sono consentite tutte quelle destinazioni ammesse dalla z.t.o. di appartenenza, con esclusione delle attivita' di cui all'articolo 6 del D.P.R. 236/88. In particolare non sono ammesse: aree per il deposito o l'accumulo di rifiuti, scarichi o materiali di demolizione; industrie per la lavorazione di prodotti bituminosi; autolavaggio; stazioni di servizio; materiali da costruzione e vendite di questi prodotti; cimiteri; deposito, vendita o sintesi di prodotti chimici; industrie per il montaggio di circuiti elettronici; industrie di galvanoplastica; negozi di pesticidi, derattizzazioni ecc; deposito o produzione di



fertilizzanti; fonderie, fornaci; garages per la riparazione e manutenzione di autoveicoli, incluse le operazioni di verniciatura; aree su strade principali per il deposito di sali antigelo; aree per il deposito di rifiuti liquidi industriali; aree per rottami e cimiteri per le macchine; industrie per la lavorazione dei metalli; industrie estrattive; reparti per l'assistenza e il montaggio dei prodotti petroliferi; studi fotografici incluso sviluppo di pellicole e di fotografie; lavorazione od eliminazione di materiali tossici; serbatoi sotterranei di prodotti petroliferi ad uso industriale, commerciale, residenziale od altro.

## **CAPO 2° - TUTELA AMBIENTALE**

### **Articolo 70 - Indirizzi generali di tutela ambientale**

1) Le trasformazioni e le utilizzazioni ammissibili dalla presente Variante Generale al P.R.G. non devono comportare alterazioni degli equilibri fisico-morfologici esistenti o modificazioni irreversibili dei rapporti tra ecosistemi e tra componenti di questi; ogni intervento di trasformazione, tanto fisica quanto funzionale, deve essere orientato a produrre il minimo impatto ambientale e paesistico, tendendo a ridurre al minimo la sottrazione di territorio alle dinamiche naturali o alla utilizzazione a scopo culturale.

2) Le trasformazioni e le utilizzazioni ammissibili devono garantire la tutela di situazioni ambientali di particolare valenza naturalistica e, ove richiesto, la ricostruzione delle situazioni ambientali originarie o comunque di soddisfacente equilibrio ambientale.

3) Devono essere rispettati gli aspetti morfologici tradizionali delle diverse parti del territorio comunale, in particolare gli assetti poderali e i tracciati stradali in zona agricola in cui siano evidenti le testimonianze del passato.

4) Deve essere incrementata la piantumazione e la messa a dimora di alberi e siepi, sia attraverso l'intervento pubblico negli ambiti specificatamente indicati dal presente P.R.G., sia attraverso l'intervento privato; andr  privilegiata la formazione di gruppi di alberi e di filari multipli. Nelle nuove piantumazioni e nelle sostituzioni di essenze arboree ed arbustive, si dovranno utilizzare esemplari di specie autoctone tradizionali.

5) E' fatto divieto di abbattere esemplari di alto fusto esistenti, salvo

che per comprovate ragioni fitosanitarie; in tal caso si dovrà provvedere al ripristino dell'alberatura esistente; i filari arborei verranno mantenuti e/o ripristinati secondo l'originaria partitura di intervalli tra oggetti.

6) Gli strumenti urbanistici attuativi provvedono all'assetto dell'arredo urbano e della sistemazione del verde pubblico attraverso norme ed appositi elaborati grafici di progetto.

In sede di concessione edilizia deve essere verificato il rapporto tra il nuovo intervento ed il verde esistente e predisposto il nuovo assetto delle aree scoperte di pertinenza attraverso una apposita planimetria di progetto.

Le verifiche di compatibilità devono prevedere la salvaguardia di particolari previsioni panoramiche e "coni" visuali.

#### **Articolo 71 - Verde privato**

1) Nelle aree destinate a verde privato sono consentiti unicamente interventi di sistemazione e manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio vegetazionale, volti alla valorizzazione dell'aspetto paesaggistico-ambientale e storico-culturale che essi rappresentano.

2) Negli edifici esistenti all'interno delle aree destinate a verde privato, sono ammessi gli interventi consentiti dal relativo grado di intervento assegnato.

3) Fatti salvi gli interventi di cui ai commi precedenti, nelle aree di pertinenza dei soli fabbricati caratterizzati dai gradi d'intervento 1, 2 e 3 e' consentita l'installazione di capanni per il ricovero di attrezzi da giardinaggio, nel volume massimo di mc. 30,00, con strutture precarie in legno.

4) Nei progetti di intervento edilizio dovrà essere attentamente valutata la compatibilità dell'intervento con il rispetto del patrimonio vegetazionale dell'area e con il contesto in cui si colloca l'intervento stesso.

#### **Articolo 72 - Elementi puntuali significativi**

1) La Variante Generale al P.R.G. individua gli elementi significativi puntuali, in quanto simboli e testimonianze delle tradizioni locali, quali:

- capitelli ed immagini votive
- monumenti commemorativi in genere.

2) Per tali elementi sono ammessi la manutenzione, il restauro ed il ripristino con utilizzo esclusivo dei materiali originari.

**Articolo 73 - Corsi d'acqua, canali e fossati**

1) E' vietata l'alterazione dei tracciati e delle sezioni dei corsi d'acqua, dei canali, delle condotte e dei fossati esistenti. Le rive e le sponde devono essere ricostruite con materiali naturali: e' ammesso il loro rinforzo e consolidamento mediante uso di essenze vegetali.

2) La funzionalita' dei corsi d'acqua, canali e fossati sara' mantenuta con operazioni periodiche di pulizia e manutenzione tali da non arrecare pregiudizio alla vegetazione riparia.

3) E' vietato l'interramento, mediante tombamento, dei corsi d'acqua, canali, canalette e fossati; la realizzazione di accessi, qualora necessari e autorizzati, dovra' avvenire mediante posa in opera di idonei manufatti "a ponte" aventi una larghezza massima, sul corso d' acqua, di ml 4,50.

**Articolo 74 - Direttive e prescrizioni dal Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)**

1) Nelle more di approvazione degli specifici piani di iniziativa regionale che interessano ambiti di valore naturalistico, ambientale e paesaggistico, ai sensi dell'art. 54 del vigente Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, la Variante Generale al P.R.G. individua:

- a) l'ambito del "Medio Corso del Piave", interessante tutto il corso del Piave e rispettive aree di golena;

2) Nell'ambito sopra definito valgono obbligatoriamente le norme di cui all'art. 54 "Norme specifiche di tutela" del vigente P.T.R.C.;

3) All'interno degli ambiti gli interventi dovranno espressamente far riferimento quanto espresso in merito dall'articolo 21 del P.T.R.C..

**Articolo 75 - Definizioni, indirizzi, direttive e prescrizioni dal Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)**

- 1) Nelle more di approvazione degli specifici piani di iniziativa provinciale, la Variante Generale al P.R.G. classifica l'ambito del fiume Monticano come ambito di valore paesaggistico da sottoporre a ricomposizione naturalistico - ambientale e di riconversione ai sensi dell'articolo 32 del P.T.P. e lo classifica come sottozona agricola E1. In tale ambito valgono le prescrizioni di cui al precedente articolo 41.
  
- 2) In applicazione all'articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P., la Variante Generale al P.R.G. definisce ambiti, ancorchè non graficizzati, interessati dalle "Linee di tutela di aree libere interposte agli insediamenti con destinazione agricola" le seguenti aree:
  - le aree in fregio a via Conti Agosti, in frazione Campagnola e Mareno, delimitate ad OVEST dall'autostrada ed ad EST dall'incrocio tra via Verri e via Campagna;
  - le aree in fregio a via Conte Agosti tra l'abitato di Mareno est ed il confine comunale, delimitate ad OVEST dall'incrocio tra via Verri e via Madonna della Salute e ad EST dal confine comunale stesso.

In tali ambiti sono consentiti gli interventi ammessi dai singoli articoli specifici di ogni z.t.o., con l'obbligo di orientare qualsiasi nuova edificazione con il lato corto parallelo all'asse stradale di via Conti Agosti al fine di garantire e salvaguardare il rapporto visuale rispetto agli spazi aperti esistenti.

**Articolo 76 - Ripristino ambientale delle cave abbandonate.**

- 1) Per le cave dismesse ed abbandonate esistenti a sud di Borgo Fior, è prescritta, data la vicinanza al centro abitato e al punto di captazione dell'acquedotto, in zona di ricarica delle risorgive, la ricomposizione ambientale, prevedendo una adeguata sistemazione dell'area interessata, mediante la restituzione ad uso agricolo dell'ambito interessato dalle cave, anche mediante attività di serra.
  
- 2) E' fatto divieto di trasformare le cave abbandonate in discariche controllate.

### **CAPO 3° - VINCOLI**

#### **Articolo 77 - Vincolo monumentale**

1) La Variante Generale al P.R.G. individua gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi della Legge 1089/39, artt. 1 e 21.

2) I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo, degli immobili sottoposti a tale vincolo hanno l'obbligo di sottoporre alla competente Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere preventiva autorizzazione.

Nelle aree libere non è consentita alcuna edificazione.

3) La Variante Generale al P.R.G. codifica gli interventi nei manufatti di cui al punto 1, con il grado di intervento 1, di cui al precedente art. 16.

#### **Articolo 78 - Vincolo ambientale-paesaggistico**

1) La Variante Generale al P.R.G. individua con apposita grafia e sottopone a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39, le zone di particolare interesse ambientale riguardanti le rive e le sponde dei fiumi e dei torrenti esistenti nel territorio comunale quali il Piave, il Monticano e il torrente Cervada e Rio Vazzoletta;

2) Le rive e le sponde sono interessate da una fascia di ml 150 all'interno della quale qualsiasi modificazione degli immobili esistenti, ivi compreso l'assetto esterno, nonché eventuali nuove costruzioni e/o manufatti, sono soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della Legge 1497/39.

#### **Articolo 79 - Limite di inedificabilità**

1) La Variante Generale al P.R.G. introduce un vincolo di inedificabilità/limite di edificazione in quegli ambiti caratterizzati da particolari situazioni di carattere urbanistico.

2) All'interno di questi ambiti è vietata qualsiasi edificazione fattosalvo quanto stabilito dagli articoli di competenza delle singole Z.T.O.

## **Articolo 80 - Coni visuali**

- 1) In corrispondenza all'esistenza di particolari vedute paesaggistiche, la Variante Generale al P.R.G. individua con apposita simbologia i coni visuali significativi.
- 2) Negli ambiti individuati dai coni visuali si applicano le norme di cui al precedente articolo 71 con l'obiettivo di mantenere inalterate e/o valorizzare le vedute significative.

## **TITOLO VII**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

## **Articolo 81 - Costruzioni preesistenti o in corso di realizzazione.**

- 1) Gli edifici ed i manufatti esistenti, la cui presenza o modalità d'uso risulti in contrasto con quanto prescritto dalla presente Variante Generale al P.R.G., non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, purchè risulti la loro legittimità e rispondenza alla normativa vigente alla data della loro costruzione.  
Per tali edifici e manufatti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 2) Le realizzazioni in corso, afferenti a concessioni o autorizzazioni edilizie legittimamente rilasciate ma che risultino in contrasto con le prescrizioni della presente Variante Generale al P.R.G., vengono dichiarate decadute salvo che l'inizio dei relativi lavori risulti da verbale agli atti e che gli stessi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio o di eventuale proroga regolarmente concessa nel frattempo.  
Qualora sia decorso tale termine la concessione o autorizzazione è da intendersi decaduta per la parte non realizzata.  
Per le zone di tipo C1, già soggette a piano di Lottizzazione convenzionato, per i quali siano già stati versati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e limitatamente ai lotti non edificati, valgono le norme contenute nel p.d.l. approvato.
- 3) (stralciato)
- 4) Il controllo sull'attività urbanistico edilizia, il recupero e la sanatoria delle opere abusive, sono regolati dalle norme contenute nella Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Articolo 82 - Misure di salvaguardia**

1) Dalla data di adozione della Variante Generale al P.R.G., di cui le presenti Norme sono parte integrante assieme al Regolamento Edilizio, da parte del Consiglio Comunale trovano applicazione le misure di salvaguardia ai sensi delle Leggi 1092/52 e 517/66 per la durata stabilita dall'art. 71 della Legge Regionale 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

2) L'entrata in vigore della Variante Generale al P.R.G. con annesse Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio annulla i disposti del Piano Regolatore, delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio attualmente vigenti, fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 9 delle presenti Norme.

3) Le presenti Norme entrano in vigore, contestualmente alla Variante Generale al P.R.G. di cui sono parte integrante ed al Regolamento Edilizio, quindici (15) giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione definitivo nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, dichiarando nel contempo decadute quelle attualmente vigenti.

#### **Articolo 83 - Poteri di deroga**

1) Previa Deliberazione di Consiglio Comunale, possono essere rilasciate concessioni e/o autorizzazioni in deroga alle prescrizioni di Variante Generale al P.R.G., riguardanti solamente edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico purchè non comportino modifiche di destinazione di zona.

2) (stralciato)

#### **Articolo 84 - Modifiche d'ufficio**

1) I riferimenti a disposizioni legislative riportati nelle presenti Norme si intendono, ancorchè non specificato, estesi anche alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione della Variante Generale al P.R.G., modificando quelle riportate.