

**Comune di Istrana  
Provincia di Treviso  
Regione del Veneto**



**Piano Regolatore Generale**  
Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61

**VIIª VARIANTE PARZIALE**  
Comma 4° - articolo 50 LR 61/85 (LR 21/1998)

**Norme Tecniche di Attuazione**

**Il Progettista:** Arch. Modesto Tonon

## S O M M A R I O

<b>TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
Art. 1 - Contenuto, limiti e validità delle norme di attuazione del Piano Regolatore <i>Generale</i> .....	5
Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento .....	5
Art. 2 bis – Aree edificabili.....	5
Art. 3 - Elaborati di progetto .....	5
Art. 3 bis – Eventuali indicazioni divergenti.....	6
<b>TITOLO II° ATTUAZIONE DEL P.R.G.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPO I° - MODI DI INTERVENTO.....</b>	<b>7</b>
Art. 4 - Interventi di attuazione del P.R.G.....	7
Art. 5 - Contenuto dei Piani Attuativi .....	9
Art. 6 - Il Piano Particolareggiato .....	9
Art. 7 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	9
Art. 8 - Piani di Recupero di iniziativa pubblica (P. di R.i. pu.).....	9
Art. 9 - Piani di Recupero di iniziativa privata (P.R. di i. pr.) .....	10
Art. 9 bis – Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica,Edilizia,ed Ambientale (P.I.R.U.E.A) .....	10
Art. 9 ter – Programma di Recupero Urbano (P.R.U.).....	10
Art. 10 - Disposizioni particolari.....	11
Art. 11 - Piani di Lottizzazione (P. di L.) - Norme per la redazione .....	11
Art. 12 - Piani di Lottizzazione d'ufficio .....	13
Art. 13 - Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e il Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.).....	13
Art. 14 - Intervento diretto .....	13
Art. 15 - Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi e impianti pubblici .....	14
Art. 16 - Opere di urbanizzazione .....	14
Art. 16 bis – Destinazione d'uso e quantificazione dei parcheggi pertinenziali. ....	15
Art. 16 ter – Quantificazione parcheggi per insediamenti commerciali di media struttura di vendita .....	16
<b>CAPO II° - TIPI DI INTERVENTO SULL'EDILIZIA ESISTENTE.....</b>	<b>16</b>
Art. 17 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	16
Art. 18 - Permesso di costruire - denuncia di inizio di attività – attività edilizia libera ...	18
<b>CAPO III° - DESTINAZIONI D'USO .....</b>	<b>19</b>
Art. 19 - Destinazioni ammissibili e non ammissibili .....	19
Art. 20 - Variazioni della destinazione d'uso .....	20
Art. 21 - Destinazioni improprie esistenti .....	20
<b>TITOLO III° DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE DI PARAMETRI     URBANISTICI ED EDILIZI .....</b>	<b>21</b>
Art. 22 - Indici urbanistici .....	21
Art. 23 - Superficie fondiaria corrispondente .....	21
Art. 24 - Definizione e metodo di misurazione degli elementi geometrici utilizzati nelle presenti norme.....	21
Art. 25 - Distanze .....	24
<b>TITOLO IV° NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....</b>	<b>27</b>
<b>CAPO I° DIVISIONE IN ZONE E PRESCRIZIONI GENERALI .....</b>	<b>27</b>
Art. 26 - Individuazione e definizione delle zone .....	27
Art. 27 - Beni ambientali e architettonici .....	27
<b>CAPO II° - CENTRI STORICI E BENI CULTURALI.....</b>	<b>28</b>

Art. 28 - Norme per le zone "A" .....	28
Art. 29 - Classificazione ed interventi ammessi nel patrimonio storico artistico ed ambientale .....	29
Art. 30 - Standard per il centro storico.....	33
<b>CAPO III° - ZONE RESIDENZIALI.....</b>	<b>34</b>
Art. 31 - Norme per le zone "B" .....	34
Art. 32 - Norme per le zone "C1" .....	35
Art. 33 - Norme per le zone "C2" .....	36
Art. 33 bis - Zone C2 speciali.....	37
<b>CAPO IV° - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.....</b>	<b>37</b>
Art. 34 - Individuazione e classificazione delle zone "D" .....	37
Art. 35 - Norme per le zone "D1" .....	38
Art. 36 - Norme per le zone "D2" .....	39
Art. 37 - Norme per le zone "D3" .....	41
Art. 38 - Norme per le zone "D4" .....	41
Disposizioni particolari: ZTO D1/1 e D4/1 - Sala .....	42
Art. 39 - Zona territoriale omogenea D.5: Produttiva di riconversione .....	42
Art. 40 - Zona territoriale omogenea D6: Impianti speciali .....	43
Art. 41 - Standard per le zone e gli insediamenti produttivi .....	43
Art. 42 - Norme per gli insediamenti produttivi singoli esistenti in zone omogenee improprie.....	44
Art. 43 - Prescrizioni generali contro gli inquinamenti.....	45
<b>CAPO V° - ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>45</b>
Art. 44 - Parti del territorio destinate ad usi agricoli .....	45
Art. 45 - ZTO E1 - Aree caratterizzate da elevato valore ambientale-naturalistico.....	49
Art. 46 - ZTO E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo- produttiva.....	49
Art. 47 - ZTO E3 - Aree utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali .....	49
Art. 48 - ZTO E4 - Nuclei residenziali in zona agricola .....	49
Art. 49 - Stralciato .....	49
Art. 50 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo .....	50
Art. 51 - Edificazione ed interventi infrastrutturali nell'ambito della centuriazione romana .....	50
Art. 52 - Attività di cava e ripristino ambientale.....	50
<b>CAPO VI° - ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE GENERALE .....</b>	<b>51</b>
Art. 53 - Classificazione delle zone F .....	51
Art. 54 - Destinazione delle zone "F".....	51
Art. 55 - Modalità di intervento nelle zone "F".....	52
<b>TITOLO V° INFRASTRUTTURE VIARIE .....</b>	<b>58</b>
Art. 56 - Viabilità .....	58
Art. 57 - Piste ciclabili e percorsi ambientali .....	58
Art. 58 - Percorsi Pedonali .....	59
<b>TITOLO VI° FASCE DI RISPETTO, ZONE DI TUTELA E VINCOLI.....</b>	<b>60</b>
Art. 59 - Fasce di rispetto stradale.....	60
Art. 60 - Zone di rispetto cimiteriale.....	60
Art. 61 - Rispetto ferroviario.....	61
Art. 62 - Norme per le fasce di rispetto e zone di tutela dei corsi d'acqua.....	61
Art. 63 - Rispetto delle infrastrutture tecnologiche.....	61
Art. 64 - Indirizzi generali di tutela ambientale .....	62



## **TITOLO I°**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1 - Contenuto, limiti e validità delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale**

Le presenti Norme di Attuazione (d'ora in poi "NTA") del Piano Regolatore Generale (d'ora in poi "PRG") sono intese a disciplinare in tutto il territorio comunale le trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Esse, pertanto, sono parte complementare delle indicazioni grafiche delle tavole del PRG i cui contenuti sono indicati all'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e all'art. 9 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modifiche e integrazioni, dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento**

Si richiamano, oltre alle presenti NTA, anche il Regolamento Edilizio (d'ora in poi "RE"), il Regolamento Comunale di Igiene e le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneta: in particolare la legge regionale urbanistica 27 giugno 1985 - n° 61 e successive modifiche ed integrazioni. ed il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Art. 2 bis – Aree edificabili**

1. Sono definite edificabili le aree dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, necessarie agli insediamenti.
2. La sola indicazione di zona edificabile nel P.R.G. qualora manchino le principali opere di urbanizzazione necessarie e/o previste non consente interventi diretti senza la preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti.

#### **Art. 3 - Elaborati di progetto**

Tav. 13.1.1. -	Intero Territorio Comunale - parte Nord -	scala 1:5000
Tav. 13.1.2. -	Intero Territorio Comunale - parte Centr. -	scala 1:5000
Tav. 13.1.3. -	Intero Territorio Comunale - parte Sud -	scala 1:5000
Tav. 13.3.1. -	Zone significative - Sala e Pezzan Nord -	scala 1:2000
Tav. 13.3.2. -	Zone significative - Sala e Pezzan -	scala 1:2000
Tav. 13.3.3. -	Zone significative - Aeroporto -	scala 1:2000
Tav. 13.3.4. -	Zone significative - Istrana - Ovest -	scala 1:2000
Tav. 13.3.5. -	Zone significative - Istrana - Est -	scala 1:2000
Tav. 13.3.6. -	Zone significative - Ospedaletto -	scala 1:2000
Tav. 13.3.7. -	Zone significative - Villanova -	scala 1:2000
Tav. 13.3.8. -	Zone significative - Area Parco del Sile -	scala 1:2000
Tav. n. 13.3.2.1	- Scala 1:1000 - P.R.G. - Zone significative - Ambiti d'intervento - Sala	
Tav. n. 13.3.2.2	- Scala 1:1000 - P.R.G. - Zone significative - Ambiti d'intervento - Pezzan	
Tav. n. 13.3.3.1	- Scala 1:1000 - P.R.G. - Zone significative - Ambiti d'intervento - Istrana	
Tav. n. 13.3.4.1	- Scala 1:1000 - P.R.G. - Zone significative - Ambiti d'intervento - Villanova	
Tav. n. 13.3.4.2	- Scala 1:1000 - PRG - Zone significative - Ambiti d'intervento - Ospedaletto	

Tav. n. 14 - P.R.G. - verifica del dimensionamento

- Schede attività produttive L.R. 11/87 nn. 3-10-11-12-22-25-26-28-30-33-35-37-39- 41-43-44-51-53-54-58-59-61+3.2-64-74.

- Norme Tecniche di attuazione

- Regolamento edilizio.

**Art. 3 bis – Eventuali indicazioni divergenti**

1. Nel caso di indicazioni divergenti negli elaborati di progetto a scale diverse, prevale la indicazione riportata su scala maggiore di dettaglio.

## **TITOLO II°**

### **ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

#### **CAPO I° - MODI DI INTERVENTO**

##### **Art. 4 - Interventi di attuazione del P.R.G.**

L'attuazione del P.R.G. avviene mediante Piani Attuativi e/o interventi edilizi diretti.

Sono Piani Attuativi:

I piani di iniziativa pubblica:

- a) Piano Particolareggiato (P.P.);
- b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- c) Piano per l'Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- d) Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.i. pu.)

I piani di iniziativa privata:

- a) Piano di Lottizzazione (P. di L.);
- b) Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i. pr.);

Sono ancora strumenti di attuazione del P.R.G.:

- i Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.), di cui alla L.R. n. 23/1999 in attuazione dell'art. 16 della L.S. n. 179/1992;
- i Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui all'art. 11 della L.S. n. 493/1993 e all'art. 8 della L.R. n. 23/1999;
- gli Accordi di programma, ai sensi dell'art. 27 della L. 8 giugno 1990, n. 142-art. 34 D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267;
- gli Ambiti Territoriali di Perequazione Urbanistica.

Strumenti urbanistici innovativi:

- Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)

Il Piano di Lottizzazione è obbligatorio nelle zone residenziali di nuova formazione e nelle zone produttive di nuova formazione.

Tutti gli altri piani attuativi sono obbligatori nelle aree a tale scopo individuate nelle tavole planimetriche del P.R.G. e normate dagli articoli seguenti.

In tutte le altre zone del P.R.G. si applicano interventi edilizi diretti.

E' comunque obbligatoria l'adozione di un piano attuativo quando per l'edificazione sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, sia nelle zone residenziali, sia in quelle produttive.

In assenza di strumento urbanistico attuativo sono consentiti solamente interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione, ricostruzione e ampliamento del 20% della volumetria esistente. E' comunque sempre possibile intervenire in diretta attuazione del P.R.G. ai sensi dell'art. 9 e 109 della L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni.

E' sempre ammissibile da parte dell'Amministrazione Comunale la redazione del P.P.A. al P.R.G..

In applicazione dell'art. 11 della L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni, gli strumenti urbanistici attuativi (SUA), possono prevedere, rispetto le previsioni del piano regolatore generale (P.R.G.), modifiche del perimetro con limite massimo del 10% per gli SUA di iniziativa privata e del 15% per gli SUA di iniziativa pubblica (art. 3 L.R. 74/93) purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso senza riduzione della superficie per servizi.

Per "zone di perequazione" si intendono specifici ambiti territoriali urbani, individuati con idonea grafia e simbologia nella zonizzazione di P.R.G., ove il meccanismo perequato dovrà essere applicato nel modo più coerente ed univoco possibile.

Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia:

- parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria;
- parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

Le aree di perequazione sono, di norma, soggette a pianificazione attuativa di iniziativa pubblica.

All'interno dei singoli ambiti territoriali lo S.U.A. prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente:

- nuovi insediamenti;
- nuovi servizi;
- interventi di riqualificazione ambientale;
- attrezzature e servizi puntuali ed a rete.

I singoli proprietari delle aree comprese negli ambiti partecipano in pro-quota all'attuazione (ovvero proporzionalmente alla proprietà goduta) ed all'edificabilità complessiva.

Lo stesso rapporto proporzionale viene applicato alle cessioni di aree pubbliche e/o di uso pubblico (aree a servizi).

L'attuazione delle aree di perequazione avviene con riferimento alle seguenti definizioni:

- **Superficie territoriale di zona soggetta a perequazione (STp)**  
Individua la superficie territoriale alla quale si applicherà il meccanismo della perequazione.  
Il relativo perimetro può essere modificato e/o ridefinito rispetto alle indicazioni contenute nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. secondo le modalità stabilite dall'art. 11 della L.R. n. 61/1985;
  - **Superficie edificabile privata (SEpr)**  
Individua l'area sulla quale andrà concentrata l'edificazione da attuarsi a cura della parte privata (comparto edificatorio comprendente edifici e pertinenze): essa comprenderà la viabilità carrabile e ciclo-pedonale relativa agli insediamenti, i parcheggi ed il verde (standards primari).
  - **Superficie edificabile pubblica (SEpu)**  
Individua l'area sulla quale andrà concentrata l'edificazione da attuarsi a cura della parte pubblica (comparto edificatorio comprendente edifici e pertinenze), compresa l'eventuale destinazione a P.E.E.P..  
In essa andrà, comunque, individuata la dotazione di parcheggi pubblici.
- **Superficie a Servizi (Ss)**  
Individua l'area che andrà ceduta al Comune da destinare ad attrezzature e servizi.



### Modalità di attuazione

L'attuazione della zona di perequazione dovrà avvenire:

- Sulla scorta dello S.U.A. eventualmente inquadrato in un Piano Guida nel caso di attuazione per stralci;
- Sulla scorta di una convenzione urbanistica per tramite della quale vengono definiti i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione e dell'edificazione, gli oneri di urbanizzazione e gli eventuali scomputi.

Per gli standard primari, così come indicati dal successivo

art. 16, comprensivi delle strade e dei percorsi pedonali e ciclabili, è richiesta la cessione delle aree e l'esecuzione delle opere senza corrispettivo in denaro, ovvero a scomputo degli oneri primari secondo quanto specificatamente disposto dall'art. 86 della L.R. n. 61/1985;

per i servizi secondari è richiesta la cessione al Comune e/o vincolo di uso pubblico senza corrispettivo in denaro nel rispetto della Convenzione tipo comunale.

Per quanto riguarda la superficie a servizi (Ss) la stessa andrà ceduta al Comune essendo vincolata all'uso pubblico.

### **Art. 5 - Contenuto dei Piani Attuativi**

Gli strumenti attuativi di cui al precedente articolo hanno lo scopo di definire le caratteristiche parziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area d'intervento".

Contenuti specifici ed elaborati relativi sono indicati dagli articoli 12-13-14-15-16 della legge R. 61/85.

I Piani Attuativi relativi ad aree contermini ai Centri Storici ed ai centri minori dovranno essere improntati al rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive dei centri stessi, onde assicurare la continuità delle cortine edificatorie e/o l'omogeneità della composizione spaziale complessiva.

### **Art. 6 - Il Piano Particolareggiato**

I Piani Particolareggiati sono attuati con le modalità e procedure della L.R. 61/85.

I Piani Particolareggiati sono redatti a cura del Comune e definiscono, nell'ambito delle previsioni del Piano Regolatore Generale, l'assetto di qualsiasi porzione del territorio comunale.

### **Art. 7 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente**

Le tavole del P.R.G. individuano le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione del patrimonio stesso.

E' facoltà del Consiglio Comunale variare gli ambiti di tali zone.

La delibera consiliare relativa non costituisce variante alle prescrizioni del P.R.G. e diverrà esecutiva ai sensi della legge 10/02/1953 n. 62.

Nella grafia di P.R.G. tali zone coincidono con le zone per le quali l'edificazione è condizionata dalla redazione di un Piano di Recupero.

### **Art. 8 - Piani di Recupero di iniziativa pubblica (P. di R.i. pu.)**

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree individuate dal precedente articolo anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuanti le unità minime di intervento.

I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate dal piano, e danno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della legge 10/02/1953, n. 62.

Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione di cui al terzo comma del precedente articolo, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dai punti a-b-c-d dell'art. 31 della legge 457/1978 e dalla L. 21.12.2001, n. 443.

Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale.

I Piani di Recupero di i. pu. si applicano:

- a) per gli interventi da eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 1, lett. a) della legge 457/78, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico.
- b) per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione agli standard di legge.
- c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento (U.M.I.), in caso di inerzia dei medesimi.

L'esproprio può aver luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno.

Il Comune, sempre previa diffida, può provvedere alla esecuzione delle opere previste dal Piano di Recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

Il Comune può affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che si impegnino ad eseguire gli interventi previsti dal piano di recupero.

#### **Art. 9 - Piani di Recupero di iniziativa privata (P.R. di i. pr.)**

I proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'immobile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

La proposta di piano è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art. 28, comma quinto, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come precisata dall'art. 63 legge R. 61/85.

I piani di Recupero di iniziativa privata diventano efficaci con l'esecutività della delibera di approvazione ai sensi dell'art. 130 della Costituzione.

#### **Art. 9 bis – Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.)**

Il Programma Integrato, di cui all'art. 16 della L. 17 febbraio 1992, n. 179, è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli

insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammmodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

L'approvazione del programma integrato avviene mediante la procedura dell'accordo di programma.

#### **Art. 9 ter – Programma di Recupero Urbano (P.R.U.)**

Il Programma di Recupero Urbano, di cui all'art. 11 della L. 4 dicembre 1993, n. 493, è costituito da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammmodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.

#### **Art. 10 - Disposizioni particolari**

Ove il Comune intenda dotarsi di P.P.A. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi nei Piani di Recupero, approvati ai sensi del secondo comma del precedente articolo 16, devono essere compresi nel P.P.A. stesso.

Il Comune può includere nel predetto Programma Pluriennale anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non compresi nei piani di recupero.

Nella eventuale formulazione di Programmi di Attuazione, il Comune è tenuto a stimare la quota presumibile degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e a valutarne la incidenza ai fini della determinazione delle nuove costruzioni previste nei programmi stessi.

#### **Art. 11 - Piani di Lottizzazione (P. di L.) - Norme per la redazione**

Il Piano di Lottizzazione è obbligatorio per la parte destinata a nuovi complessi residenziali o produttivi e comunque ogni qualvolta sia necessaria l'esecuzione di un complesso organico di opere di urbanizzazione primaria o il loro potenziamento.

In queste zone, soggette ad obbligatoria formazione del Piano di Lottizzazione, qualora questo non sia stato ancora predisposto dal Comune, nonché per ogni altra area il cui sfruttamento edilizio presupponga uno strumento attuativo, i proprietari singolarmente o riuniti in Consorzio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, possono proporre un Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche di iniziativa privata comprendente una zona ben definita, unitaria ed organica.

L'estensione dei Piani di Lottizzazione dovrà essere tale da interessare organicamente un'intera area del P.R.G.

Il progetto di lottizzazione, nel rispetto delle disposizioni e degli elaborati di cui all'art. 16 della legge R. 61/85 deve prevedere comunque:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale e di progetto;
- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente definita mediante planivolumetria.
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata potrà raggiungere il valore minimo di ml. 6,50 conformemente alle norme tecniche vigenti qualora il flusso veicolare previsto sia ridotto e qualora venga apposto un limite di velocità di 50 Km/ora. Le strade previste nelle zone a destinazione produttiva devono avere una larghezza della carreggiata di almeno ml. 8.00.

In tutte le strade di nuova formazione deve essere previsto un marciapiede o una pista ciclopedonale.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purchè al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra di automezzi, nella quale sia iscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12.00.

Qualora una strada serva non più di tre abitazioni, viene considerata accesso privato; la larghezza dovrà essere comunque almeno di ml. 5.00.

L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza del presente regolamento.

Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada da cui si accede sia l'accesso.

Si devono prevedere isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e ove occorre, piste di accelerazione e decelerazione.

Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a ml. 5.00. Ogni posto auto deve avere una superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione, con un minimo di mq. 12.50.

Un adeguato (art. 5, punto 2, del D.M. LL.PP. 1444/1968) numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli uffici e locali di uso collettivo.

I passaggi pedonali devono avere una lunghezza non inferiore a ml. 1,50; devono essere convenientemente sistemati o preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

Le piste ciclopedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 2.50 ed essere nettamente separate dal nastro stradale.

Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione.

Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenze adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con il Comune.

Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti.

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione prevista dalla legislazione vigente.

Gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, di cui al punto c) del presente articolo devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.

E' ammessa l'esecuzione delle opere di lottizzazione in più stralci funzionali, che dovranno essere richiamati in convenzione.

Ogni nuova lottizzazione residenziale, commerciale, artigianale, sportiva etc., dovrà prevedere le necessarie piazzole riservate ai R.S.U. (rifiuti solidi urbani) ed alle raccolte differenziate previste dalla legge (vetro, carta, plastica, lattine, etc.) in conformità al vigente Regolamento di nettezza urbana.

I piani di Lottizzazione diventano efficaci con l'esecutività della delibera di approvazione ai sensi dell'art. 130 della Costituzione.

#### **Art. 12 - Piani di Lottizzazione d'ufficio**

Il P. di L. d'ufficio è definito dall'art. 16-3° comma della L. R. 61/85 e le modalità di redazione e attuazione sono stabilite dall'art. 61 L.R. 61/85.

Il Piano di Lottizzazione, potrà individuare singoli "lotti edificabili", che possono comprendere anche comparti edificatori.

In tal caso la campitura del singolo comparto all'interno del piano di lottizzazione equivale a formale "declatoria di comparto".

Nella formazione dei comparti dovrà essere assicurata la previsione organica delle infrastrutture relative all'intero Piano di Lottizzazione, con la determinazione dell'ammontare dei contributi di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, relativa e a carico dei singoli comparti.

#### **Art. 13 - Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e il Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)**

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e per gli Insediamenti Produttivi sono regolati dalle leggi che li prevedono e rispettivamente con l'art. 13 e 14 della legge R. 61/85.

#### **Art. 14 - Intervento diretto**

Nelle zone di tipo "A" – "B" – "C1" – C2 - "C2 speciali" – "E4" od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi delle previsioni di Piano Regolatore Generale, le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal Piano Regolatore Generale e dalle presenti N.T.A. previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10.

L'attuazione deve prevedere una corretta urbanizzazione completa di strade, marciapiede o piste ciclabili, e parcheggi. Le residenze dovranno avere a disposizione almeno un posto auto esterno alle recinzioni per ogni nuovo alloggio. Per le destinazioni d'uso diverse dalla residenze la quantità di parcheggio è fissata dall'art. 16 delle presenti norme.

Qualora le nuove strade servano più di tre abitazioni, devono avere larghezza minima di ml. 6.50, oltre il marciapiede e/o pista ciclabile.

Qualora sia dimostrata la reale impossibilità a realizzare in tutto o in parte il parcheggio è consentita la monetizzazione. La Giunta Comunale, su indicazione dell'Ufficio Tecnico, si esprimerà in merito alle domande presentate.

Analogamente, compresa la monetizzazione, si procederà nel caso di accertata impossibilità a realizzare il marciapiede e/o la pista ciclabile. Nel caso di interventi edilizi che interessino la

viabilità esistente con larghezza non adeguata, gli interessati, per quanto di loro competenza, dovranno provvedere ad effettuare arretramenti alle recinzioni.

Il P.R.G. definisce per le aree sottoposte a degrado le unità minime di intervento (UMI) all'interno delle quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stesura di un progetto di massima ovvero di un planovolumetrico interessante l'intero ambito dell'unità minima d'intervento (secondo le modalità di cui al successivo art. 28).

#### **Art. 15 - Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi e impianti pubblici**

Nelle aree per le quali il P.R.G. prescrive l'adozione di uno strumento attuativo o comunque sottoposte ad intervento attuativo, la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, verde, parcheggi, ecc.) ricadenti all'interno dell'area di intervento può venire collocata, sempre all'interno del perimetro dello strumento attuativo anche in sede diversa da quella indicata dal Piano Regolatore Generale, ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione e la superficie complessivamente destinata a tali infrastrutture venga in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 11 L.R. 61/85.

In ogni caso la superficie complessivamente destinata ad insediamenti di cui al precedente comma - all'interno di ciascuna area d'intervento determinata come al precedente comma, nelle dimensioni previste dal Piano Regolatore Generale, è considerata come standard globale e complessivo di urbanizzazione secondaria, relativo alla singola area d'intervento, anche in deroga alle eventuali diverse disposizioni generali che prevedessero standards minori.

Qualora, all'interno del singolo strumento attuativo, non sia possibile o conveniente, anche in relazione ai minimi di cui al quinto comma dell'art. 26 della legge R. 61/85, a giudizio del Consiglio Comunale, reperire od utilizzare tutte le aree richieste per soddisfare gli standards minimi o le singole previsioni del P.R.G. per urbanizzazione secondaria, le concorrenti aree possono essere conferite al Comune, a totali spese dei proprietari delle aree comprese nel singolo strumento attuativo, anche all'esterno di esso, nell'ambito di zone indicate dal Piano Regolatore Generale per destinazioni di standards corrispondenti agli standards carenti e individuate con la stessa delibera consiliare di cui sopra.

Ovvero può essere corrisposto al Comune il prezzo relativo.

#### **Art. 16 - Opere di urbanizzazione**

La legge definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.

Nelle zone residenziali soggette ad intervento urbanistico preventivo, le dotazioni minime dimensionate sulla base di 150 mc. per abitante, sono definite dalla L.R. 27.06.1985, n. 61.

I rapporti di dimensionamento restano così definiti, in mq/abitante, per ciascuna ZTO, in relazione alle definizioni del DM 2 aprile 1968 - n° 1444, dagli artt. 25 e 26 della L.R. 61/85 e dalla L. 122/89:

ZTO	aree di cui alla LR 61				totale
	a) scuole	b) int. Comune	c) verde	d) parcheggi	
B, C1, E4	4,5	4,5	10	5	24,00

C2	4,5	4,5	13	3,5	25,50
D1	=	=	5% di Sf	5% di Sf(*)	10 %
D2,D3 =	=	10% di St	10% di St (**)	20%	
D4	=	=	=	=	100 (***)
E2, E3 =	=	=	=	=	6,00

(\*) Superficie fondiaria - successivo articolo 24.2

(\*\*) Superficie territoriale - successivo articolo 24.1

(\*\*\*) della superficie lorda di pavimento 24.3

Le aree di tipo a) e b) sono interamente secondarie.

Le aree relative alla zona agricola sono interamente secondarie.

Le aree o standards relativi alle ZTO D sono interamente primarie nelle ZTO D1 e metà primarie e metà secondarie nelle ZTO D2, D3 e D4.

Le aree di tipo c) e d) sono in parte primarie ed in parte secondarie in base alla seguente tabella:

ZTO	c) primaria	c) secondaria	d) primaria	d) secondaria
B, C1, E4	=	10	=	5
C2	6	7	3,5	=

Nelle zone a intervento edilizio diretto le aree primarie sono monetizzate mentre saranno attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone a intervento urbanistico preventivo.

Le aree secondarie sono indicate in grafia di PRG e la loro acquisizione ed attrezzature è a carico del Comune, salvi i casi in cui, parti di esse siano comprese negli ambiti nei quali è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo.

In quanto alle caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione si fa riferimento all'art. 11 delle presenti NTA

#### **Art. 16 bis – Destinazione d'uso e quantificazione dei parcheggi pertinenziali.**

La legge 24.03.1989 n. 122 stabilisce la dotazione di parcheggi privati nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di volume costruito da realizzarsi all'interno delle costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse. Tali spazi sono comprensivi degli spazi di manovra che non possono superare la misura del 50% della dotazione di parcheggio.

La dotazione di parcheggi pertinenziali è riferita alle nuove edificazioni, agli ampliamenti, ai cambi di destinazione d'uso ed alle ristrutturazioni.

Sono parificati alla residenza, ai soli fini della determinazione della quota di parcheggi pertinenziali, gli studi professionali sino a 200 mq. di s.l.p.\* in edifici prevalentemente residenziali e l'artigianato di servizio non nocivo e non molesto con s.l.p.\* fino a 100 mq. comprese le destinazioni accessorie.

Le dotazioni standard richieste per interventi convenzionati che si aggiungano a quelli previsti dal Piano e che non siano reperibili all'interno delle aree oggetto di intervento possono essere monetizzate solo qualora i proventi siano utilizzabili per acquisire aree, collocate in ambiti

limitrofi e già previste a questo scopo dal piano regolatore; in luogo della monetizzazione è possibile cedere aree di pari valore già previste a standard di Piano.

**Parcheggi pertinenziali.**

- ◆ residenza 1 mq./10 mc.
- ◆ artigianato di produzione 30% s.l.p.
- ◆ industria 30% s.l.p.
- ◆ depositi di imprese 30% s.l.p.
- ◆ autotrasporti e stoccaggio 30% s.l.p.
- ◆ autodemolizioni 30% s.l.p.
- ◆ commercio e dettaglio 100% s.l.p.
- ◆ commercio all'ingrosso 50% s.l.p.
- ◆ pubblici esercizi 100% s.l.p.
- ◆ uffici aperti al pubblico 100% s.l.p.
- ◆ attività direzionali 100% s.l.p.
- ◆ servizi alla produzione 100% s.l.p.
- ◆ attrezzature per l'istruzione 100% s.l.p.
- ◆ attrezzature per il tempo libero 100% s.l.p.
- ◆ supermercati al dettaglio 100% s.l.p.

\* *s.l.p.* = *Superficie lorda di pavimento* “

La dimensione non sarà inferiore a mq. 12.50 corrispondenti alla lunghezza di ml. 5.00 e larghezza di ml. 2.50.

**Art. 16 ter – Quantificazione parcheggi per insediamenti commerciali di media struttura di vendita**

Le medie strutture di vendita come definite dall'art. 14 della L.R. 37/99 possono insediarsi, ove consentito, a condizione che siano reperite aree libere e parcheggi effettivi nella misura prevista dall'art. 13 della legge medesima.

**CAPO II° - TIPI DI INTERVENTO SULL'EDILIZIA ESISTENTE**

**Art. 17 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro
- d) risanamento conservativo
- e) ristrutturazione edilizia
- f) demolizione
- g) ristrutturazione urbanistica
- h) riqualificazione urbana

Gli interventi di **manutenzione ordinaria** riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; si applica sia all'intero edificio, sia alla singola unità immobiliare.



Gli interventi di **manutenzione straordinaria** riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici.

Tali interventi non possono alterare i volumi o comportare modifiche nelle destinazioni d'uso e hanno per oggetto interi edifici o singole unità immobiliari.

Gli interventi di **restauro** sono finalizzati alla conservazione (con o senza riforme delle strutture) dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità.

Gli interventi di restauro devono rispettare le caratteristiche dell'opera, con particolare attenzione agli elementi tipologici strutturali, formali e ornamentali dell'opera stessa; devono contemplare la demolizione di aggiunte e superfetazioni che inequivocabilmente snaturano il fabbricato, e il ripristino degli elementi originari.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso purché la nuova sia compatibile con la tipologia dell'edificio.

E' consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi (scale, soppalchi, ecc..) richiesti dalle esigenze della nuova destinazione d'uso.

Gli interventi di restauro hanno per oggetto interi edifici e, in casi particolari, singole unità immobiliari quando esse costituiscano un complesso organico tipologicamente individuato all'interno di un fabbricato.

Gli interventi di **risanamento conservativo** devono rispettare l'impianto fondamentale dell'opera, tutelando in particolare l'involucro esterno dei fabbricati, i collegamenti verticali e orizzontali, ripristinando le aperture originarie.

E' ammesso il mutamento delle destinazioni di uso di tutto o parte del fabbricato con altre compatibili con la tipologia.

E' consentito l'inserimento di organismi costruttivi o lo spostamento di quelli esistenti.

E' prescritta la demolizione di aggiunte e superfetazioni che snaturano il fabbricato, è altresì prescritto il ripristino di tutti gli elementi modificati.

Gli interventi di risanamento conservativo hanno per oggetto interi fabbricati, eccezionalmente unità immobiliari, quando costituiscono un complesso organico tipologicamente individuato all'interno di un fabbricato.

Gli interventi di **ristrutturazione edilizia** sono finalizzati ad una riforma organica dell'edificio nella sua interezza. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, tali da portare ad un organismo edilizio parzialmente o totalmente diverso dal precedente, pur con il mantenimento della volumetria originaria, possono comprendere anche la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

E' ammessa la variazione della destinazione d'uso.

Gli interventi di **demolizione** hanno per oggetto interi fabbricati o porzioni organiche di essi e comprendono l'intero volume esistente entro e fuori terra.

Tali interventi sono finalizzati alla soppressione di un volume esistente per poter ottenere un diverso assetto edilizio ed urbanistico.

Gli interventi di ricostruzione hanno per oggetto il recupero volumetrico di fabbricati demoliti. Il posizionamento può anche variare rispetto il sedime originario.

Nei casi in cui è consentita la demolizione con conseguente ricostruzione, potrà essere rilasciata un unico permesso di costruire.

Gli interventi di **ristrutturazione urbanistica** sono finalizzati alla trasformazione e alla sostituzione del tessuto urbanistico ed edilizio esistente con altro diverso.

Consistono in un insieme sistematico di opere edilizie ed infrastrutturali che possono portare ad un mutamento del disegno dei lotti, degli isolati, delle aree.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica comportano il reperimento di aree per standards nella misura di 5,00 mq./ab. per verde e 3,5 mq./ab. per parcheggi.

All'interno dell'ambito di riqualificazione urbana sono comprese zone parzialmente o totalmente edificate per le quali dovranno essere avviate forme organiche di riqualificazione anche mediante l'attuazione di programmi volti alla riabilitazione funzionale degli immobili esistenti e delle attrezzature di livello locale, nonché il miglioramento dell'accessibilità pedonale e degli spazi di aggregazione sociale, nel rispetto della normativa in materia di tutela storica, paesaggistico-ambientale e di tutela dei beni culturali.

Nella zonizzazione di P.R.G. gli ambiti di riqualificazione urbana sono individuati mediante apposita perimetrazione e assoggettati a Programmi di Recupero Urbano convenzionato per tramite dei quali dovranno essere attuati e chiaramente leggibili i programmi che l'Amministrazione comunale intende promuovere al fine di consentire la ricomposizione urbanistico-edilizia di tutti gli elementi tematici principali che caratterizzano lo spazio costruito e non –di antica o recente formazione- e di concretizzare l'aggiornamento funzionale di queste aree, in sintonia con le destinazioni delle zone di appartenenza e per le destinazioni pubbliche previste, che richiedono di essere meglio integrate nel nuovo contesto urbano.

Entro i limiti della consistenza esistente, il programma di recupero stabilirà i parametri edilizi e urbanistici da osservare (superficie coperta - volume da recuperare – altezza massima – distacchi – tipo di destinazione d'uso – suddivisione in unità minime d'intervento – ecc.), considerato che l'attuazione è subordinata al reperimento di aree per standards nella misura di 6,00 mq./ab. per verde e 3,5 mq./ab. per parcheggi.

La perimetrazione degli ambiti di riqualificazione urbana può avvenire direttamente mediante deliberazione di Consiglio comunale ogni qualvolta ritenuto necessario per il raggiungimento delle finalità esplicitate dal presente articolo.

#### **Art. 18 - Permesso di costruire - denuncia di inizio di attività – attività edilizia libera**

Sono subordinati a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Le previsioni di cui sopra si applicano salvo più restrittive disposizioni regionali alle quali la normativa si uniformerà.

Sono soggette a denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche:

- a) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;
- b) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- c) gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10, comma 1, lett. c)
- d) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziati aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche formali e costruttive, la sussistenza sia stata dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- e) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti disposizioni plano-volumetriche.

Ai fini dell'applicazione del presente comma non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Le previsioni di cui sopra si applicano salvo più restrittive disposizioni regionali alle quali la normativa si uniformerà.

Attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Le previsioni di cui sopra si applicano salvo più restrittive disposizioni regionali alle quali la normativa si uniformerà.

### **CAPO III° - DESTINAZIONI D'USO**

#### **Art. 19 - Destinazioni ammissibili e non ammissibili**

In ciascuna ZTO le presenti NTA definiscono le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili.

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli SUA e nei progetti edilizi.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle convenzioni degli SUA, nonché nelle convenzioni e negli atti di obbligo cui è subordinato il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni e nelle concessioni e nelle autorizzazioni stesse.

#### **Art. 20 - Variazioni della destinazione d'uso**

La variazione della destinazione d'uso è possibile solo quando la nuova destinazione sia ammissibile ai sensi del precedente articolo 19 e nel rispetto della dotazione minima di spazio destinato a parcheggio.

La variazione di destinazione d'uso è assoggettata al rilascio di permesso di costruire quando sia attuata attraverso l'esecuzione di opere edilizie; essa è consentita in tutti i casi in cui la nuova destinazione - ancorché attuata senza l'esecuzione di opere edilizie - si collochi in una classe o sottoclasse contributiva diversa da quella occupata precedentemente.

Le classi e sottoclassi contributive sono quelle richiamate all'articolo 112 della LR 61.

Non costituisce variazione di destinazione d'uso ai fini della applicazione delle presenti NTA (mentre costituisce variazione di destinazione d'uso ai fini della onerosità dell'intervento) il recupero all'uso residenziale - uni o plurifamiliare - di spazi non letteralmente residenziali, ma connessi strutturalmente, fisicamente, architettonicamente, storicamente, culturalmente, funzionalmente alla residenza.

Tale recupero deve essere attuato mediante operazioni di restauro e risanamento conservativo.

Le destinazioni d'uso di cui all'articolo 4 - secondo comma della legge regionale 5 marzo 1985 - n° 24 (d'ora in poi "LR 24"), sono disciplinate dal successivo articolo 44.

L'onerosità del permesso di costruire di cui al secondo comma del presente articolo è stabilita dalla legge: in particolare dagli articoli 8 e 25 della legge 28 febbraio 1985 - n° 47 e dall'articolo 76 della LR 61/85.

#### **Art. 21 - Destinazioni improprie esistenti**

Sono individuati nelle tavole di PRG gli edifici con destinazioni improprie esistenti.

Si applica per essi la disciplina del successivo art. 42 delle NTA.

Qualunque altro tipo di intervento dovrà preliminarmente proporre una destinazione d'uso ammissibile per la ZTO nella quale ricade l'edificio.

**TITOLO III°**  
**DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE DI PARAMETRI**  
**URBANISTICI ED EDILIZI**

**Art. 22 - Indici urbanistici**

- 1) Indice di edificabilità territoriale  $I_t = V/St$  espresso in mc./mq., inteso come rapporto tra volume edificabile e superficie territoriale.
- 2) Indice di edificabilità fondiaria  $I_f = V/S_f$ , espresso in mc./mq., inteso come rapporto tra volume edificabile e superficie fondiaria.
- 3) Rapporto di copertura territoriale  $C_t = S_c/St$ , espresso in mq./mq., inteso come rapporto tra superficie coperta e superficie territoriale.
- 4) Rapporto di copertura fondiario  $C_f = S_c/S_f$ , espresso in mq./mq., inteso come rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria.
- 5) Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ : rapporto tra la sup. fondiaria e le superfici nette di progetto di ciascun piano escluse le parti che siano completamente al di sotto della quota zero di riferimento.
- 6) Rapporto massimo di copertura (C), esprime la percentuale di superficie copribili rapportata alla superficie fondiaria.

**Art. 23 - Superficie fondiaria corrispondente**

All'entrata in vigore del PRG ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria corrispondente ad esso, costituita da una sola figura geometrica.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del PRG la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente articolo 22.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la modifica automatica della superficie fondiaria.

Le ditte interessate possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica; si ammettono due figure geometriche soltanto se queste risultino separate da una strada o da un corso d'acqua o dalla ferrovia.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del PRG deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

**Art. 24 - Definizione e metodo di misurazione degli elementi geometrici utilizzati nelle presenti norme**

**1. Superficie territoriale (St):**

La superficie territoriale corrisponde ad un'area a destinazione omogenea di zona, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuali aree di rispetto.

La St è comprensiva delle aree destinate alla viabilità dal P.R.G., esclusa la viabilità esistente.

**2. Superficie fondiaria (Sf):**

La superficie fondiaria è la superficie reale del lotto derivante dal rilievo topografico al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e/o previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, standards ecc.) misurata in proiezione orizzontale;

La superficie fondiaria deve essere geometricamente delimitata e rispettare i parametri corrispondenti alla superficie coperta ed al volume. Fa eccezione quanto previsto all'art. 2 della L.R. 24/85.

**3. Superficie utile abitabile (Su):**

3.1 Per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e vani ascensore, di logge, balconi e porticati.

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

- a) gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto misurati a partire da ml. 1.80 e altezza media superiore a ml. 2,20 ;
- b) corpi a sbalzo chiusi;
- c) le logge per le loro parti rientranti oltre i ml. 1,50.

3.3 Dallo stesso computo sono esclusi:

- a) le superfici per servizi ed accessori di cui al successivo punto 4.2;
- b) i locali seminterrati limitatamente alle destinazioni di cui al punto a) e ricadenti all'interno del sedime dell'edificio, che emergono rispetto alla quota zero fino a cm 100, misurati all'intradosso del solaio;
- c) i sottotetti non abitabili per le parti in cui l'altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml. 2,20;
- d) le logge rientranti, fino alla profondità massima di ml. 1.50;

**4. Superficie coperta (Sc):**

4.1 La superficie coperta è rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura.

4.2 Non concorrono a formare superficie coperta:

- a - i portici gravati di servitù pubblica;
- b - i portici ad uso privato degli edifici in zona agricola per una porzione non superiore al 30% della superficie coperta;
- c - le logge totalmente o parzialmente rientranti fino a mt. 1,50 sulla fronte del fabbricato;
- d - i balconi a sbalzo e coperture sporgenti dalla fronte del fabbricato fino a mt. 1,50; In caso di sporgenze maggiori si computa solo l'eccedenza;

e - i portici rientranti fino alla profondità massima di ml. 2.00; qualora detta profondità sia superiore, la superficie si calcola per la parte eccedente.

**5. Volume costruibile (V in mc):**

5.1 Il volume costruibile è la somma dei prodotti della superficie utile abitabile più la intera superficie non residenziale di cui al DM 10 maggio 1977 per le rispettive altezze nette e relativamente alle parti emergenti dalla quota zero così come definita dal successivo punto 6); rispetto alla elencazione delle superfici per servizi ed accessori di cui all'articolo 2 del D.M. vanno aggiunte le scale e i portici non gravati di servitù pubblica; vanno esclusi i portici nelle residenze private fino ad una profondità di ml. 2.00; la eventuale parte eccedente è da computare come volume, i locali motore ascensore, le parti delle logge non incassate nella fronte del fabbricato, i balconi e i volumi tecnici, nonché tutti gli elementi a-b-c-d-e di cui al precedente punto 4.2.

5.2 Non concorrono a formare volume o superficie coperta i locali interrati senza sovrastante costruzione il cui estradosso non sia superiore a mt. 0,40 rispetto alla quota zero di riferimento. Tali locali sono ammessi fino alla superficie massima del 70% della superficie coperta e non siano superiori al 50% della superficie scoperta del fabbricato di pertinenza, salvo quanto previsto al successivo art. 44).

Essi dovranno essere ricoperti da uno strato di terreno vegetale coltivato a giardino. Non concorrono a formare volume i sottotetti non abitabili e i portici previsti nelle abitazioni in zona agricola per una superficie non superiore al 30% della corrispondente superficie del fabbricato.

Non concorrono a formare volume e superficie coperta i garages di pertinenza, senza sovrastanti costruzioni, realizzati nelle ZTO A-B-C1 e C2 speciali del vigente P.R.G e nelle ZTO C2, per edifici che alla data di adozione del PRG avessero usufruito di tutta la possibilità edificatoria. Il dispositivo si applica fino ad un massimo di 40 mq per abitazione.

Concorrono a formare volume i locali di cui all'art. 65 del R.E. (sottotetti) nel caso in cui essi abbiano accesso diretto da altri locali dell'abitazione ed abbiano altezza media eccedente i 2.20 mt. Per i locali la cui altezza risulti inferiore ai 2.20 mt. sono ammesse comunicazioni dirette.

Non concorrono a formare volume i manufatti in legno per arredo giardino aventi una superficie netta non superiore a mq. 6.00 ed un'altezza massima di colmo di 2.50 mt. Essi sono assentibili una sola volta per ogni unità abitativa.

**6. Altezza dell'edificio (H):**

Per altezza dell'edificio deve intendersi l'altezza massima fra quelle dei vari fronti dell'edificio stesso misurata:

6.1 dalla quota zero di riferimento, all'intradosso dell'ultimo solaio, per edifici con copertura piana.

Nel caso di copertura inclinata con pendenza fino al 35% per locali mansardati, l'altezza massima sarà misurata dalla quota zero al punto di intersezione dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura col paramento esterno del muro perimetrale di facciata;

6.2 dalla quota zero di riferimento al punto medio della struttura di copertura se questa ha pendenze superiori al 35% per locali mansardati. Nel caso, di edifici situati

lungo le vie o su terreni in pendenza, l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano dell'intradosso della struttura di copertura.

- 6.3 La quota zero è quella della cordonata del marciapiede o del colmo della strada (qualora manchi il marciapiede) sulla quale l'edificio prospetta. Qualora la strada più prossima disti più del doppio del successivo  $D_s$ , la quota zero è quella media delle intersezioni fra il terreno prima di qualsiasi manomissione e le murature esterne dell'edificio. Tale quota zero rimane così considerata anche per gli edifici in zona agricola che siano ubicati alla distanza superiore ai 20 mt. dalla strada.

**7. *Distacco:***

Il Distacco è la distanza minima che deve essere osservata nel posizionare una costruzione sul lotto rispetto alle costruzioni preesistenti e al confine.

**8. *Distanza dai confini (Dc):***

La distanza dai confini è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà.

**9. *Distanza dalle strade (Ds):***

La distanza dalle strade è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti e/o previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relativi, ecc.).

**10. *Distanza tra i fabbricati (Df):***

La distanza tra i fabbricati è la distanza minima assoluta misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte di fabbricati diversi.

I valori di H, indicati negli articoli successivi, sono MASSIMI. I valori di  $D_s$ ,  $D_c$ ,  $D_f$ , indicati negli articoli successivi, sono MINIMI.

**Art. 25 - Distanze**

**1. *Distanze minime tra fabbricati.***

- Nelle zone residenziali di interesse architettonico ambientale (A) le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
- In tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10.
- La disposizione di cui al comma precedente si applica anche quando una sola parete sia finestrata, ma solo nei casi di prospicienza diretta tra pareti. Per pareti, o parti di pareti non finestrate, la distanza minima deve essere di ml. 5.00.  
Si intende parete non finestrata anche quando presenta aperture destinate alla illuminazione e aerazione di vani scale, wc fino a mq. 4.00 e ripostigli fino a mq. 5.00.
- In caso di pareti antistanti tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano se la profondità della rientranza non supera i ml. 5.00.



- I fabbricati possono essere addossati se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo coi proprietari confinanti con atto da trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari; oppure anche senza accordo, qualora preesista parete non finestrata in confine.
- Se esistono nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., le nuove costruzioni possono rispettare solo le distanze dai confini pari alla metà della altezza, con un minimo di ml. 5,00; tale comma non si applica se preesiste un accordo tra confinanti sul rispetto delle distanze.
- La distanza dai confini potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra fabbricati di cui ai precedenti 2° e 4° comma, previo accordo registrato con i proprietari confinanti. La data di costruzione è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori, oppure quella comunque accertata con idonea documentazione.

**2. Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade.**

Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00.
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i ml. 7.00 e ml. 15.00.
- ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

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

Nelle zone esistenti e di completamento è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità. Ove non sussistono problemi di allineamento, per strade vicinali od a fondo cieco deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml. 5.00 dal ciglio della strada. Fuori dei centri abitati e nelle zone agricole la distanza minima dalla strada è quella stabilita dal D.M. 1.4.1968 n. 1404.

Per sede stradale s'intende la misura geometrica lineare del manufatto comprendente il piano viabile, le banchine, il marciapiede e piste ciclabili con esclusione dei fossati.

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

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari all'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5.00. E' ammessa la costruzione a confine di proprietà se sul confine preesiste una parete o parte di parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Tutti i locali interrati il cui estradosso risulti al di sotto del piano di campagna possono essere realizzati a confine della proprietà privata adiacente ed a una distanza pari all'altezza del vano interrato rispetto alla proprietà demaniale della strada limitrofa.

**3/1 Distanza dalle infrastrutture di movimento**

Le distanze da applicarsi sono quelle di cui all'art. 4 del D.M. 01.04.1968, n. 1404;  
Le distanze fissate in prossimità degli incroci sono quelle che derivano dall'applicazione del disposto di cui all'art. 5 del D.M. 01.04.1968, n. 1404.

3/2 Impianti tecnologici.

Il P.R.G. individua il metanodotto e gli elettrodotti esistenti.

Per il metanodotto viene fissata una distanza di rispetto pari a ml. 21 dalle nuove costruzioni. Agli elettrodotti si applicano distanze di rispetto verificate le reali tensioni prescritte dalla legge. Sono escluse le opere di urbanizzazione, quali cabine elettriche.

3/3 I pergolati non coperti dovranno distare dai confini almeno 1.50mt., mentre i manufatti di legno per arredo giardino devono rispettare una distanza minima dai confini pari all'altezza di colmo, con un minimo di ml. 1.00. salvo deroga registrata da parte dei confinanti.

4. *Distanze dai confini di zona*

Al fine della determinazione della distanza dai fabbricati, i confini tra le zone urbanistiche non omogenee sono assimilati ai confini di proprietà.

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

I confini tra ZTO omogenee a destinazione pubblica ed aree private edificabili sono assimilabili ai confini di proprietà.

5. *Modalità di calcolo*

a) Le distanze si misurano dalla superficie coperta del fabbricato, compresi i porticati e le logge.

b) Per distanza dal confine si intende quella minima tra la superficie esterna del fabbricato e il confine stesso.

c) Per distanza fra corpi di fabbrica che si fronteggiano si intende la minore fra quelle risultanti dalla proiezione ortogonale sulle varie fronti di ognuno dei due fabbricati sull'altro, misurata secondo quanto specificato al precedente punto 5/a.

6. E' ammesso l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.

7. *Deroga delle distanze minime.*

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche per i quali sia prevista la costituzione di comparto o nel caso di una unica costruzione per la quale sia ammesso l'intervento diretto.

**TITOLO IV°**  
**NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

**CAPO I° DIVISIONE IN ZONE E PRESCRIZIONI GENERALI**

**Art. 26 - Individuazione e definizione delle zone**

- 1) Il P.R.G. suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone territoriali omogenee:
  - a) Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani e non - che rivestano carattere storico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che, per loro caratteristiche, possono configurarsi come parte integrante degli agglomerati stessi.
  - b) Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e a prevalente destinazione residenziale nelle quali il limite della superficie coperta non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è superiore a 1,50 mc./mq.
  - c) Zone C1: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e a prevalente destinazione residenziale nelle quali il limite della superficie coperta non è superiore a 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non è inferiore a 0,5 mc./mq.
  - d) Zone C2: le parti del territorio parzialmente o totalmente inedificate con indici inferiori a quelli che individuano la zona C1 e destinate prevalentemente alla nuova edificazione residenziale.
  - e) Zone D: le parti del territorio destinate ad attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, nonché di riconversione.
  - f) Zone E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli.
  - g) Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature collettive ed impianti di interesse generale.

Per ciascuna zona territoriale omogenea il P.R.G. stabilisce le destinazioni d'uso, che devono ritenersi "prevalenti".

Per alcune delle zone territoriali omogenee il P.R.G. individua le "sottozone", per le quali detta norme specifiche.

- 2) Il P.R.G. individua inoltre le seguenti zone a vincolo e tutela:
  - a) zone di tutela
  - b) verde privato
  - c) zone destinate alla nuova viabilità.

**Art. 27 - Beni ambientali e architettonici**

Il P.R.G. individua i beni ambientali ed architettonici del territorio comunale, ancorchè non vincolati dalle vigenti leggi.

I beni ambientali ed architettonici sono:

- a) insediamenti urbani e rurali e loro parti, aggregazioni edilizie, singoli edifici e manufatti aventi caratteristiche ambientali ed architettoniche, considerati unitariamente alle aree e pertinenze.
- b) aree di interesse paesaggistico ed ambientale.

I beni ambientali e architettonici di cui ai precedenti commi sono ubicati in qualsiasi zona territoriale omogenea.

Per i singoli beni ambientali ed architettonici il P.R.G. stabilisce i gradi di protezione tra quelli previsti per gli edifici compresi nelle zone "A", cui corrispondono interventi ammessi o vietati. Le norme specifiche per i beni ambientali e architettonici di cui ai commi precedenti prevalgono sulle norme di zona in cui tali beni sono compresi.

Nel caso il grado di protezione preveda la demolizione e ricostruzione, la nuova edificazione dovrà rispettare le norme della zona territoriale omogenea in cui ricade, eccezione fatta per gli edifici ed aggregazioni edilizie di notevole valore per i quali si rimanda ai successivi articoli.

## **CAPO II° - CENTRI STORICI E BENI CULTURALI**

### **Art. 28 - Norme per le zone "A"**

- 1) Le prescrizioni del P.R.G. per le zone omogenee sono rivolte al recupero, attraverso il restauro, il risanamento conservativo ed il ripristino, del tessuto urbano storico nel suo insieme e nelle singole unità edilizie.
- 2) Il P.R.G. classifica le unità edilizie comprese nelle zone "A" e codifica gli interventi ammessi in base al grado di protezione loro assegnato e alle sagome limite di nuova edificazione.  
Oltre a quanto indicato nelle tavole in scala 1:1000 del centro storico i nuovi edifici dovranno distare dalle strade almeno 5 mt. e l'altezza prescritta sarà misurata dalla quota zero di riferimento all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, ovvero da quello inclinato, purché l'inclinazione del tetto non sia superiore al 40%, pendenza questa massima consentita.
- 3) Nelle zone "A" il P.R.G. si attua mediante:
  - a) intervento su unità minime d'intervento così come definite dalle planimetrie di progetto scala 1/1000.
  - b) intervento diretto negli altri casi.
- 4) Per gli edifici compresi in ambito da sottoporre a strumento urbanistico attuativo ovvero in unità minime d'intervento ai sensi del precedente 3° comma, fino alla approvazione dello stesso sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 della legge 457 punti a/b/c/d/ nel rispetto del relativo eventuale grado di protezione.
- 5) Nelle zone "A" sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, compatibilmente con la tipologia degli edifici:
  - a) residenza, servizi pubblici ed attività collettive, commercio al dettaglio, uffici privati e studi professionali;
  - b) alberghi, pensioni, case albergo, attività commerciali, servizi privati, esercizi pubblici, locali di divertimento, teatri, cinematografi, altre attività, associative, culturali e ricreative private;

- c) attività produttive artigianali purché non moleste, pericolose o inquinanti, nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 42.

Le possibilità di cambio di destinazione d'uso, e di inserimento di destinazioni diverse dalla residenza nella zona "A", purché compatibili con la stessa, sono consentite a condizione che siano rispettati i parametri riguardanti le altezze minime fissate dalle norme di igiene e di regolamento e la quantità di parcheggio pari al 100% della superficie utile. Nel caso di interventi su edifici aventi grado di protezione superiore a 3 dovrà essere garantito l'assoluto rispetto delle norme fissate per il recupero. Il cambio di destinazione d'uso dovrà essere contenuto entro il 50% del volume utile dell'edificio, salvo preesistenze a diversa destinazione. Si richiamano le finalità di cui al punto 2) dell'art. 1, L.R. 80/80.

Nel caso di edifici privi di scheda, in sede di esame per il rilascio delle singole concessioni, relative ad interventi di demolizione e di demolizione e ricostruzione dovrà essere verificata l'assenza di qualunque elemento di pregio. Qualora emergano elementi di pregio, la demolizione va sostituita con interventi di ristrutturazione e di conservazione.

Dovranno essere fatti salvi senza eccezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista di tutti i parametri esterni di pregio.

Inoltre, sia la ricostruzione che la nuova edificazione dovranno essere effettuate con gli stessi materiali e modalità d'impiego previsti per gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio, in sintonia con la tradizione costruttiva locale.

#### **Art. 29 - Classificazione ed interventi ammessi nel patrimonio storico artistico ed ambientale**

Le norme del presente articolo si applicano alle unità edilizie comprese nelle zone "A" ed agli edifici e complessi di cui al precedente art. 28.

Le unità edilizie, comprendenti edifici ed aree scoperte di pertinenza sono aggregate in categorie con riferimento alle loro caratteristiche tipologiche e al grado di significatività delle stesse.

Tali categorie sono di seguito elencate e definite, in relazione al grado di protezione loro assegnato.

##### **Categorie con grado di protezione 6**

Comprende unità edilizie di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni parte, interna ed esterna.

Per gli edifici compresi in tale categoria l'intervento previsto è il restauro. Esso deve tendere al ripristino dei valori originari.

Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in generale le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminanti e areati artificialmente e servizi da cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,20; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

##### **Categoria con grado di protezione 5**

Comprende edifici di valore storico e ambientale per i quali si prescrive la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico ambientale dell'edificio.

L'intervento previsto è il risanamento conservativo, che dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.)
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di solai);
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie al livello stradale per gli accessi agli edifici;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- h) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- i) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) la possibilità di inserire servizi igienici illuminanti e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- m) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- n) possibilità di traslazione dei solai privi di caratteri architettonici, nella misura non eccedente i 30 cm.
- o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione, purché l'immobile non sia vincolato a sensi del D.Lgs n. 490 del 29.10.1999;
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano particolare interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

#### Categoria con **grado di protezione 4**

Comprende edifici di valore storico - artistico, particolarmente rilevante per il loro rapporto con il contesto ambientale in cui sono inseriti e per i quali si prevede la conservazione di elementi sia interni che esterni.

L'intervento previsto è la ristrutturazione edilizia, con la conservazione ed il ripristino di tutti gli elementi interni ed esterni pregevoli e morfologicamente rilevanti e la eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente, con divieto di alterazione del profilo altimetrico originario.

### Categoria con **grado di protezione 3**

Comprende edifici aventi la medesima caratterizzazione di quelli compresi nel comma precedente, per i quali però si prevede la conservazione dei soli elementi esterni. Il recupero sarà effettuato di norma con l'uso di materiali originari.

L'intervento previsto è la ristrutturazione edilizia, con la conservazione di tutti gli elementi originari di pregio, la eliminazione di superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente con divieto di variazione del profilo altimetrico originario.

### Categoria con **grado di protezione 2**

Comprende gli edifici di epoca più recente, privi di carattere intrinseco o ambientale, per i quali non è giustificabile l'obbligo della conservazione.

Per essi è consentita la demolizione e la ricostruzione ad esclusione degli elementi originari di pregio che vanno conservati.

Nel caso di edifici situati entro la perimetrazione del centro storico, la volumetria edificabile ammessa sarà quella prevista dal P.R. e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68; l'altezza massima non potrà superare quella degli edifici circostanti appartenenti a categorie con grado di protezione superiore a 2 per i fabbricati indicati con la sagoma limite e comunque il numero dei piani fuori terra non potrà essere superiore a 2; dovranno inoltre essere rispettati gli allineamenti prescritti nei grafici del P.R.G. in scala 1:2000 e le altezze di cui al D.M. 5/7/1975.

Nel caso che l'edificio da demolire e ricostruire sia di 3 piani, esso potrà essere ricostruito a tre piani ed in armonia con le altezze degli edifici contermini.

### Categoria con **grado di protezione 1**

Comprende gli edifici o parte di edifici di epoca recente, per i quali si rende necessaria la demolizione senza ricostruzione per il recupero di spazi da destinare ad uso pubblico o perchè la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico - ambientale o igienico - sanitario o viabilistico.

Le aree risultanti dalla demolizione saranno sistemate secondo quanto prescritto dal P.R.G.

Il P.R.G. individua altresì le "aree inedificabili" denominate zone di tutela; confermando la destinazione attuale di spazi oggi inedificati quali parchi, orti, giardini e slarghi.

In tali aree è vietata qualsiasi costruzione anche a titolo precario.

In ogni caso l'area di pertinenza di edifici contrassegnati con grado di protezione è inedificabile quando agli edifici siano stati assegnati i gradi di protezione 6, 5, 4, 3 e 1.

#### **29.1) Generalità:**

Il grado di protezione sei è il grado superiore a tutti gli altri, il grado uno è inferiore a tutti.

Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiori escludendo obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori. I gradi di protezione inferiore ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore con la sola esclusione del grado 1 per il quale è obbligatoria la demolizione.

Le ricostruzioni successive a demolizioni e le nuove costruzioni dovranno avere altezze non maggiori di quelle degli edifici significativi contigui e distaccati dai fabbricati come l'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e dell'art. 23, della L.R. 61/1985.

Sono ammesse modeste modifiche e ampliamenti contenuti entro i limiti volumetrici e planimetrici definiti dai rispettivi gradi di protezione.

Tali ampliamenti debbono essere giustificati al recupero di superfetazioni, ovvero dello spostamento dei solai ove essi siano ammessi dal grado di protezione stesso.

Le distanze degli interventi definiti puntualmente dal P.R.G. (art. 23 L.R. 61/85 ultimo comma) si intendono misurate dal nuovo sedime di progetto definito nella planimetria di progetto 1/1000 o 1/2000.

E' tuttavia consentita la costruzione in aderenza e in appoggio.

Gli ampliamenti del sedime e le altezze ammissibili vengono definiti nella planimetria allegata 1:1000 per le zone "A" o 1/2000 per altre zone significative. Gli ampliamenti ammessi dovranno, comunque, essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio e in armonia con la sua morfologia, e i suoi caratteri tipologici e i materiali in esso adottati.

Le sopraelevazioni, anche se ammesse, non potranno superare l'altezza degli edifici significativi contigui, le falde dei tetti dovranno conservare la pendenza e l'andamento di quelle originarie.

In relazione ai caratteri delle aree scoperte il P.R.G. individua le aree nelle quali non è ammessa alcuna edificazione e che devono essere mantenute o sistemate a verde privato, a parcheggio o a servizio.

Gli elementi puntuali e lineari, sono individuati nelle tavole di progetto con apposita simbologia nella quale è indicato il riferimento ai gradi di protezione di cui sopra.

E' prescritto in genere l'uso di materiali tradizionali (paramenti in laterizio o pietra, intonaci civili, serramenti di legno, tetti di coppi laterizi, ecc.).

Per i gradi di protezione cinque e sei la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, infissi, ecc. sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale.

E' consentito l'uso di materiali diversi soltanto nel caso di interventi di rilevante impegno architettonico.

Oltre al verbale di inizio lavori, comune a tutti i lavori conseguenti a l permesso di costruire con intervento edilizio, si prescrive almeno un ulteriore sopralluogo del Tecnico Comunale per gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici di cui ai gradi di protezione 6 - 5 - 4 - 3 dopo che siano state effettuate le prime operazioni di manomissione dell'immobile esistente, al fine, sia di accertare l'eventuale presenza, sia di poter attuare la salvaguardia di elementi morfologici e di caratteri tipologici non rilevabili prima di tali manomissioni. Tale sopralluogo dovrà essere richiesto obbligatoriamente dal concessionario.

Sono ammesse modifiche di adeguamento a:

- a) gradi di protezione con limite di un passaggio verso gradi più permissivi, esclusi i gradi 5 e 1;
- b) alle unità minime d'intervento;
- c) agli ambiti dei piani di recupero.

Le modifiche di adeguamento sopraindicate non costituiscono variante al PRG e diventano esecutive con il voto di legittimità di cui alla legge 10.02.1953 n. 62 della delibera consiliare che approva la proposta di adeguamento.



La proposta di modifica di adeguamento deve essere ampiamente documentata con indagine storico-architettonica-scientifica, oppure è conseguenza dell'accertata presenza di elementi morfologici e/o caratteri tipologici diversi da quelli inizialmente individuati e rilevati a seguito di sopralluogo del Tecnico Comunale, obbligatorio per gli interventi con le modalità indicate sopra.

I Capitelli e gli elementi puntuali e lineari significativi abbattuti per esigenze di allargamento stradale o per costruzione di reti tecnologiche debbono essere ricostruiti o meglio ricollocati nell'ambito della zona preesistente.

Lo stesso dicasi per le nuove costruzioni che dovranno ispirarsi alla tipologia originaria.

### **29.2) Zona di degrado.**

Zone edificate interessate a fenomeni di degrado edilizio ed urbanistico.

Solo nelle zone dichiarate "degradate" sono possibili le operazioni di recupero edilizio attraverso lo strumento attuativo del "Piano di Recupero".

Nelle tavole di progetto le zone di degrado coincidono con le zone per le quali l'edificazione è condizionata alla redazione di un Piano di Recupero.

### **29.3) Elementi lineari significativi**

Le tavole di P.R.G. individuano gli elementi lineari significativi: si intendono con questa dizione quegli elementi presenti sul territorio non identificabili con sedimi aventi destinazione residenziale o produttive.

Sono elementi lineari:

- le mura di recinzione, mura di contenimento, filari di alberature, siepi particolarmente caratterizzanti il paesaggio, ringhiere - delimitazioni varie in materiali litoidi tradizionali ecc..

### **29.4) Elementi puntuali significativi.**

Le tavole del P.R.G. individuano gli elementi puntuali significativi:

Sono elementi puntuali: i pozzi, i capitelli, gli archi, gli elementi litoidi di limitazione degli spazi aperti al pubblico, le alberature isolate particolarmente caratterizzanti il paesaggio, le fontane, le vere da pozzo, lavatoi, abbeveratoi, ecc..

- monumenti, statue, sculture ecc.
- chiesette, cappelle, capitelli, immagini sacre, croci, alberi votivi, ecc..
- cippi marmorei, insegne, lapidi, ecc..

### **29.5) Unità edilizia.**

Il P.R.G. individua nell'ambito delle zone significative specifiche unità edilizie.

In ogni caso la domanda del permesso di costruire dovrà contemplare almeno una unità edilizia.

### **Art. 30 - Standard per il centro storico**

Il P.R.G. garantisce il soddisfacimento ed il reperimento di aree per standard determinato dal fabbisogno residenziale all'interno dei centri storici, attuale e futuro, quest'ultimo prodotto da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente effettuato tanto con intervento diretto quanto tramite piano di recupero o di comparto; il P.R.G. assicura altresì il soddisfacimento ed il reperimento di aree per standard determinato da cambi di destinazioni d'uso all'interno dei centri storici;

Le corti individuate negli elaborati grafici progettuali sono realizzate e cedute al comune a cura dei soggetti attuatori delle opere comprese nelle unità minime di intervento;  
Relativamente a destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali eventualmente previste nelle nuove costruzioni nei centri storici dovrà essere osservato quanto stabilito al 5° comma del precedente articolo 28.

### **CAPO III° - ZONE RESIDENZIALI**

#### **Art. 31 - Norme per le zone "B"**

- 1) Nelle zone "B" sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, compatibilmente con la tipologia degli edifici:
  - a) residenza e servizi annessi, servizi pubblici e attività collettive, commercio al dettaglio, uffici privati e studi professionali;
  - b) attività commerciali, servizi privati, esercizi pubblici, attività associative, culturali e ricreative private;
  - c) attività ricettive e di ristoro;
  - d) attività produttive del tipo artigianale di servizio purché non inquinanti o moleste;
- 2) E' consentito l'intervento diretto con permesso di costruire in relazione al tipo di intervento.
- 3) Nelle zone "B" sono consentiti i seguenti interventi:
  - a) Manutenzione ordinaria;
  - b) Manutenzione straordinaria;
  - c) Restauro;
  - d) Risanamento conservativo;
  - e) ristrutturazione edilizia;
  - f) Cambio di destinazione d'uso tra quelle ammesse nel limite del 20% del volume esistente;
  - g) Stralciato.
  - h) Demolizione e ricostruzione degli edifici nel rispetto degli indici e dei parametri della zona.
  - i) Nuove costruzioni;
  - l) Ampliamenti.
- 4) Sono stabiliti i seguenti indici e parametri:
  - a) Indice di edificabilità fondiaria:  
 $I_f \text{ max} = 1,50 \text{ mc./mq.}$
  - b) Superficie coperta:  
 $C = 40\%$
  - c) Altezza massima:  
 $H = 10,50 \text{ ml.}$
  - d) Distanza dai confini:  
 $D_c = 0,5 h$ , con un minimo di 5,00 mt.
  - e) Distanza tra i fabbricati:  
 $D_f = h$  del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 mt. o come previsto dall'art. 25.1
  - f) Distanza dalle strade:  
 $D_s = h$ , con un minimo di 5,00 mt. o come previsto dall'art. 25.2

- 5) In ogni singola abitazione o alloggio facente parte di un condominio deve essere previsto un garage singolo o collettivo incorporato nella costruzione, come previsto dalla Legge 122/89 e da un posto macchina esterno.

Disposizioni particolari: ZTO B/9 bis – Istrana Centro

Sono stabiliti i seguenti parametri, diversamente da quelli riportati al punto 4):

- a) Volume edificabile massimo 800 mc;
- c) Altezza massima 6m; n° 2 piani fuori terra.

### **Art. 32 - Norme per le zone "C1"**

- 1) *Le zone territoriali omogenee "C1", definite dall'art. 26 comprendono le zone completamente o parzialmente edificate e classificate come "C1" sulla base dei limiti di cui all'art. 24 L.R. 61/85.*

- 2) *Nelle zone "C1" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nei limiti di cui al precedente art. 31:*

- a) Residenza e servizi annessi;
- b) Servizi pubblici ed attività collettive;
- c) Attività commerciali e pubblici esercizi;
- d) Attività ricettive e di ristoro;
- e) Servizi privati, uffici, studi professionali;
- f) Teatri, cinematografi, ed altre attività associative, culturali e ricreative private;
- g) Attività artigianali di servizio purché non inquinanti né pericolose o moleste.

- 3) *Nelle zone "C1" si ammette l'intervento edilizio diretto.*

- 4) *Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:*

4.1 *Nelle zone "C1" edificate:*

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Ristrutturazione edilizia;
- d) Ampliamento della volumetria esistente fino al raggiungimento della volumetria massima ammessa per la zona;
- e) Stralciato;
- f) Demolizione e ricostruzione nel rispetto di indici e parametri fissati al comma 5 del presente articolo.

Negli interventi di cui ai punti d) il garage può essere ricavato in deroga alla legge 122/89

4.2 *Nei lotti liberi delle zone "C1":*

- a) nuova edificazione nel rispetto di indici e parametri fissati al comma 5° del presente articolo.

- 5) *Sono prescritti i seguenti indici e parametri:*

- a) Indice di edificabilità fondiaria:  
If max = 1,30 mc./mq.

- b) Superficie coperta:  
C= 30%
  - c) Altezza massima:  
H = 7,50 mt.
  - d) Distanza dai confini:  
Dc= 0,5 h, con un minimo di 5,00 mt.
  - e) Distanza tra i fabbricati:  
Df= h del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 mt. o come previsto dall'art. 25.1
  - f) Distanza dalle strade:  
Ds= h, con un minimo di 5,00 mt. o come previsto dall'art. 25.2
- 6) In ogni singola abitazione o alloggio facente parte di un condominio deve essere previsto un garage singolo o collettivo incorporato nella costruzione, come previsto dalla Legge 122/'89 e da un posto macchina esterno.

**Art. 33 - Norme per le zone "C2"**

- 1) Le zone territoriali omogenee "C2", definite all'art. 26, comprendono le parti del territorio interamente o parzialmente inedificate o classificate come "C2" sulla base dei limiti di individuazione di cui all'art. 24 della L.R. 61/85.
- 2) Nelle zone "C2" sono ammesse le seguenti destinazione d'uso nei limiti di cui al precedente art. 31:
  - a) Residenza e servizi annessi, uffici, locali di spettacolo e di ritrovo;
  - b) Attività commerciali, negozi di prima necessità, pubblici esercizi di attività di ristoro;
  - c) Artigianato di servizio purché non inquinanti, né pericolose o moleste.
- 3) Nelle zone "C2" è consentito l'intervento diretto, nelle aree non subordinate allo strumento urbanistico attuativo, nel rispetto degli artt. 9 e 109, L.R. 61/85.
- 4) Stralciato.
- 5) Sono prescritti i seguenti indici e parametri:
  - a) Indice di edificabilità territoriale:  
It max = 1,00 mc./mq.  
It max = 1,30 mc/mq. per la zona C2/18.
  - b) Superficie coperta:  
C= 35%
  - c) Altezza massima:  
H = 7,50 mt.  
Nei comparti C2/18 e C2/18A, appositamente individuati nella tavola di PRG alla scala 1:2000, l'altezza massima degli edifici è di 9.50 mt.
  - d) Distanza dai confini:  
Dc= 0,5 h, con un minimo di 5,00 mt.
  - e) Distanza tra i fabbricati:  
Df= h del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 mt. o come previsto dall'art. 25.1

f) Distanza dalle strade:

$D_s = h$ , con un minimo di 6,00 mt. o come previsto dall'art. 25.2.

6) Sono ammesse le seguenti tipologie:

- Edifici isolati unifamiliari e bifamiliari;
- Edifici a schiera fino a cinque alloggi;
- Edifici a blocco fino a otto alloggi esclusa la ZTO C2/17 per la quale sono ammessi edifici a blocco con più di otto alloggi.

7) Negli strumenti urbanistici attuativi da redigere per le zone "C2" dovrà essere assicurato il rispetto di quanto previsto al precedente art. 16 per quanto riguarda la superficie minima di aree per servizi, secondo le modalità di Legge.

8) In ogni singola abitazione o alloggio facente parte di un condominio deve essere previsto un garage singolo o collettivo incorporato nella costruzione, come previsto dalla Legge 122/89.

9) Relativamente alle ZTO C2/9 e C2/9.1 l'edificazione dovrà essere preceduta da un Piano Guida, comprendente entrambi e comparti, che definisca preventivamente e armonizzi le diverse funzioni presenti nel nucleo urbano di Pezzan.

#### **Art. 33 bis - Zone C2 speciali**

Nelle zone n. 5-6-7-10-32-33-34-35-39-40-43-44-45-47-50-51-52-53-55-56, è previsto l'intervento edilizio diretto, con le seguenti specificazioni:

a) per gli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione;
- demolizione e ricostruzione del volume esistente.

b) nuova edificazione solamente secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati tipo "A" e "B" così come definiti al successivo art. 73. Qualora in tali lotti esistessero delle preesistenze la volumetria predeterminata è comprensiva del volume già esistente.

c) per le unità abitative esistenti alla data di adozione del PRG è consentito un ampliamento del 20% del volume esistente fino ad un massimo di 150 mc.

Per tutti gli altri parametri e destinazioni, vale quanto disposto dal precedente art. 33.

### **CAPO IV° - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

#### **Art. 34 - Individuazione e classificazione delle zone "D"**

1) Le zone territoriali omogenee "D", così come definite all'art. 26 si suddividono nelle seguenti sottozone:

- D1: destinate ad insediamenti industriali e artigianali o ad essi assimilati;
- D2: destinate ad insediamenti commerciali e artigianali di servizio;
- D3: destinate ad attività ricettive;
- D4: destinate all'agroindustria;
- D5: di riconversione;
- D6: impianti speciali.

### **Art. 35 - Norme per le zone "D1"**

- 1) Nelle zone "D1" sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) Edifici ed impianti industriali ed artigianali;
  - b) Servizi tecnici ed amministrativi degli stessi;
  - c) Locali per esposizione e commercializzazione dei prodotti all'ingrosso;
  - d) Depositi e magazzini di servizio;
  - d.1) Locali per la vendita al dettaglio (così come definiti dall'art. 4 comma 1 lett. d) del D.Lgs 31.03.1998, n. 114), pari al 15% della superficie complessiva, escluso l'interrato, con un massimo di 150 mq. per ogni unità produttiva, purché sia individuata una corrispondente superficie a parcheggio in aggiunta a quella prevista per la destinazione prevalente.
  - e) Un alloggio destinato al custode o al titolare dell'azienda (sempre ché non ostino norme o motivi di carattere igienico-sanitario) avente una volumetria non superiore a 500 mc. Tale alloggio è ammissibile per ogni lotto minimo di 1500 mq.;
  - f) Edifici per servizi e ristorazione per gli addetti.
  
- 2) Sono escluse attività che rientrino negli elenchi di cui al Decreto del Ministero della Sanità del 19 novembre 1981 (emanato ai sensi dell'art. 216 R.D. 27/7/34 n. 1265)  
Sono altresì vietate le attività di stoccaggio anche provvisorio di materie prime secondarie (MPS) e veicoli a motore o parti degli stessi.
  
- 3) Le attività industriali ed artigianali comprese nelle zone "D1" devono attenersi a quanto prescritto dalle vigenti leggi sugli inquinamenti, sia idrici (Legge 319/76) che atmosferici (Legge 615/66 e D.P.R. 322/71).
  
- 4) Nelle zone "D1" di completamento l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.
  
- 5) Nelle zone "D1" di nuova formazione l'edificazione è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (piano di lottizzazione convenzionata o P.I.P.).
  
- 6) Sono prescritti i seguenti indici e parametri:
  - Lotto minimo:  
mq. 1500 per attività artigianali;  
mq. 2500 per attività industriali;
  
  - Rapporto di copertura fondiario  
Cf max = 60%
  
  - Distanza dai confini:  
Dc min. 6,00 ml.; è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea interessanti più lotti, purché sia presentato un progetto unitario di sistemazione;

- Distanza dalle strade:  
Ds min. 8,00 ml.; salvo presenza di fasce di rispetto stradale di ampiezza superiore o come previsto dall'art. 25.2;
  - Indice di edificabilità: secondo le esigenze produttive.
  - Altezza massima:  
H max = ml. 10,50 con esclusione dei volumi tecnici e salvo particolari e comprovate esigenze di carattere produttivo.
- 7) Negli strumenti urbanistici attuativi da redigere nelle zone D1 di nuova formazione, dovrà essere assicurato il rispetto di quanto previsto al precedente art. 16.
- 8) Per gli edifici industriali ed artigianali esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti i seguenti interventi:
- Manutenzione ordinaria;
  - Manutenzione straordinaria;
  - Ristrutturazione edilizia;
  - Ampliamento fino al raggiungimento del rapporto di copertura massimo ammesso.
- 9) Per le unità abitative esistenti alla data di adozione delle presenti norme fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, limitatamente alle tipologie uni e bifamiliari, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 150 mc.

***Disposizioni particolari: ZTO D1/1 e D4/1 - Sala***

Le zone D1/1 e D4/1 saranno attuate mediante un S.U.A. unitario che comprenda le due zone. Le aree a servizi limitatamente al verde primario dovranno essere localizzate verso la strada Postumia Romana.

L'accesso delle aree andrà concordato con la Provincia e realizzato contestualmente alle opere di urbanizzazione degli strumenti attuativi.

**Art. 36 - Norme per le zone "D2"**

- 1) Nelle zone "D2" sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- a) Manufatti per l'immagazzinaggio, lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti;
  - b) Centri di vendita all'ingrosso e/o al dettaglio;
  - c) Manufatti ospitanti attività artigianali di servizio;
  - d) Strutture tecniche e amministrative di servizio;
  - e) Spazi e piazzali di sosta per gli automezzi;
  - f) Alloggi destinati al personale di custodia o al titolare dell'azienda, avente una volumetria non superiore a 500 mc..
- 2) Nelle zone "D2" di completamento d'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

3) Nelle zone "D2" di nuova formazione l'edificazione è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione convenzionata o P.I.P.), salvo quando sia previsto un unico insediamento nel qual caso l'edificazione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

4) Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

<b>Destinazione</b>	<b>Indice massimo copertura per intervento diretto</b>	<b>Indice max di copertura con intervento preventivo</b>
<b>MAGAZZINI</b>		
ATTIVITA' ARTIGIANALI		
punti di vendita all'ingrosso-depositi	20%	30%
<b>PUNTI DI VENDITA</b>		
al dettaglio-altre destinazioni non principali	30%	40%
Indici max complessivi	50%	60%

- Distanza dai confini:  
Dc min = 7,5 mt.

- Distanza dalle strade:  
Ds min = ml. 10,00 salvo presenza di fasce di rispetto stradale di ampiezza superiore o come previsto dall'art. 25.2;

- Altezza massima: H= 10,50 mt. con esclusione dei volumi tecnici e salvo particolari e comprovate esigenze di carattere produttive.

5) Negli S.U.A. da redigere per le zone "D2" di nuova formazione dovrà essere assicurato il rispetto di quanto previsto al precedente art. 16.

6) Per gli edifici commerciali o ospitanti attività artigianali di servizio ed esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Ampliamento fino al raggiungimento del rapporto di copertura massimo ammesso.



- 7) Per le unità abitative esistenti alla data di adozione delle presenti norme fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, limitatamente alle tipologie uni e bifamiliari, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 150 mc.

**Disposizioni particolari: ZTO D2/1 - Pezzan e D2/4 - D2/5 - Istrana**

Per le zone D2/1 e D2/5 le destinazioni d'uso ammesse sono: commerciale compatibile o a servizio della residenza.

Le applicazioni dei parametri e delle destinazioni di zona per le zone D2/4 e D2/5 sono subordinate alla realizzazione di unico accesso sulla strada statale n. 53 "Postumia", da concordare con l'ANAS.

**Art. 37 - Norme per le zone "D3"**

Nelle zone D3 sono consentite le destinazioni d'uso:

- a) Attività ricettive per campeggi e per attività di ristoro.
- b) Attività per lo svago, il divertimento e il tempo libero.
- c) Abitazioni per il titolare ed il personale, aventi una volumetria massima di 500 mc..

Per gli edifici ospitanti attività turistico - ricettive esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ampliamento della volumetria nel rispetto di indici e parametri fissati per la zona.

La nuova edificazione, a seguito di piano attuativo, dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Sf = Il lotto minimo non potrà essere inferiore a mq. 3.000.=  
Dc = Minimo 5,00 ml. e comunque superiore all'altezza del fabbricato;  
Ds = La distanza minima dalla strada deve essere:  
ml. 7,50 per le strade di larghezza fino a ml. 15,00  
ml. 10,00 per le strade di larghezza oltre i ml. 15,00;  
H = Non superiore a ml. 6,00;  
%Sc = Rapporto di copertura non superiore al 20%;  
If = 1,00 mc./mq.

Gli spazi pubblici e di parcheggio privato sono disciplinati dal precedente art. 16).

**Art. 38 - Norme per le zone "D4"**

1) Nelle zone "D4" sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Attività di stoccaggio, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- b) Strutture tecniche ed amministrative di supporto;
- c) Spazi e piazzali di sosta;
- d) Un alloggio destinato ad personale di custodia, avente una volumetria massima di mc. 500.

2) Sono prescritti i seguenti indici e parametri;

- Lotto minimo: mq. 5000;
- Distanza dai confini:

- Dc min = 7,50 mt;
- Distanza dalle strade: 10,00 mt.;
- Rapporto di copertura fondiario:  
Cf max = 50%
- Altezza massima:  
H max = ml. 10,50,  
con esclusione dei volumi tecnici e salvo particolari comprovate esigenze produttive.

3) Per tali zone valgono le prescrizioni di cui ai commi 2,3,4,5,7 e 8 del precedente art. 36.

#### **Disposizioni particolari: ZTO D1/1 e D4/1 - Sala**

Le zone D1/1 e D4/1 saranno attuate mediante un S.U.A. unitario che comprenda le due zone. Le aree a servizi limitatamente al verde primario dovranno essere localizzate verso la strada Postumia Romana.

L'accesso delle aree andrà concordato con la Provincia e realizzato contestualmente alle opere di urbanizzazione degli strumenti attuativi.

#### **Art. 39 - Zona territoriale omogenea D.5: Produttiva di riconversione**

Tali zone sono caratterizzate dalla esistenza di insediamenti produttivi artigianali o industriali in atto e in concomitanza con insediamenti residenziali, per i quali si prevede una graduale sostituzione con attività di tipo commerciale, direzionale e proprie del terziario avanzato.

Il cambio di destinazione d'uso è subordinato all'approvazione di apposito S.U.A., volto al reperimento degli spazi a parcheggio e a verde secondo le quantità minime di legge (art. 16).

Gli interventi ammessi per le residenze, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione senza aumento di volume;
- aumenti di volume per adeguamenti igienici e funzionali fino al 20% del volume residenziale esistente e fino al massimo di 150 mc.

Gli interventi ammessi per le attività produttive in atto sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria.

I limiti di distanza sono quelli della zona D.2).

Il cambio di attività produttiva o il cambio di processo produttivo devono essere preventivamente autorizzati dal Sindaco che si esprime in relazione alla compatibilità con le aree contermini e con l'obiettivo di riconversione graduale della zona.

Sono ammesse abitazioni nella misura di una abitazione non superiore a mc. 500 per la custodia e la sorveglianza di ogni attività insediabile.

I piani attuativi devono rispettare i seguenti parametri:

- Su = La superficie lorda di pavimento, organizzata su più piani anche nei locali interrati, non può superare il 80% della superficie fondiaria;
- %Sc = Rapporto di copertura pari al 30%
- It = La densità territoriale è pari a 20.000 mc/Ha.
- H = L'altezza massima dei fabbricati deve essere pari a 10,50 ml. e due piani fuori terra;
- Dc = La distanza minima dai confini deve essere pari al ml. 6,00 e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato.

**Disposizioni particolari:ZTO D.5/4 – Istrana, a sud della SR 53 “Postumia”- lato destro di via Brigata Marche.**

Per la zona polifunzionale D.5/4 le destinazioni d’uso ammesse sono le seguenti:

- direzionale, commerciale, turistica, artigianali di servizio e artistico;
- servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico;
- servizi per la ricerca e per la gestione informatizzata.

Sono escluse le grandi strutture di vendita e le medie strutture di vendita, così come definite in riferimento alla L.R. n. 15/2004

Potranno trovare insediamento le aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, di informatica e telematica(teleporto, magazzini generali merci informatiche, logistica cablata, ecc.), di produzione e applicazione software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate, nonché di promozione dell’occupazione in generale e nel campo delle innovazioni tecnologiche.

La progettazione degli spazi, anche nel caso di mantenimento delle volumetrie esistenti per le parti ritenute urbanisticamente compatibili, dovrà avvenire nel rispetto dei criteri informativi (morfologici e distributivi) planimetrici ed altimetrici stabiliti dallo S.U.A., tenendo conto dei seguenti criteri complementari:

- organizzare e sistemare gli spazi scoperti in modo che possano risultare integrativi, complementari e qualificanti degli spazi costruiti dei quali ne costituiscono la pertinenza esterna;
- caratterizzare le aree scoperte sistemate a verde scegliendo le specie vegetali in accordo con i caratteri e la tipologia delle altre aree verdi;
- coordinare l’illuminazione degli spazi privati con quella degli spazi pubblici tenendo a realizzare ambienti luminosi omogenei nel rispetto delle normative vigenti sull’inquinamento luminoso.

Qualora venga realizzata una attrezzatura pubblica o di interesse pubblico, la capacità edificatoria della zona, o della parte attinente all’attrezzatura, va rapportata alla superficie lorda di pavimento ottenuta dividendo il volume risultante per un’ altezza virtuale in m. 3,30.

All’interno dello strumento urbanistico attuativo, la dotazione degli standards andrà commisurata alla necessità effettiva della singola attrezzatura considerando anche i servizi esterni alla zona d’intervento.

La dotazione di parcheggi pubblici potrà essere realizzata anche in autorimesse consentite dal Comune nel sottosuolo di aree pubbliche o private di uso pubblico

**Art. 40 - Zona territoriale omogenea D6: Impianti speciali**

Questa zona è caratterizzata dall’esistenza di impianti speciali della SNAM per l’edificazione della quale valgono le norme previste per le zone "D1".

**Art. 41 - Standard per le zone e gli insediamenti produttivi**

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

- a) nelle zone produttive industriali ed artigianali (z.t.o. D1): 20% della superficie territoriale dell’intervento. Tali spazi per servizi sono considerati 10% per opere di urbanizzazione primaria e 10% per opere di urbanizzazione secondaria;
- b) nelle zone commerciali (z.t.o. D2): 1 mq/mq. di superficie lorda di pavimento;

- 2) Limitatamente ai parcheggi da realizzarsi negli insediamenti commerciali e per una quota massima equivalente al 40% della dotazione, il fabbisogno può essere soddisfatto mediante vincolo di destinazione di aree private purché ne sia sempre garantita l'accessibilità e la fruizione pubblica.
- 3) Nelle zone D1-D2 e D4 le aree per le opere di urbanizzazione secondaria possono essere monetizzate.

**Art. 42 - Norme per gli insediamenti produttivi singoli esistenti in zone omogenee improprie**

1) Il P.R.G. individua e classifica nel modo seguente gli insediamenti produttivi - legittimamente autorizzati - ubicati in zone omogenee diverse dalle "D":

- Attività produttive da bloccare;
- Attività produttive da trasferire;
- Attività produttive da confermare di cui alla LR n. 11/87.

2) Stralciato.

3) Le **attività produttive da bloccare** sono quelle compatibili con la zona omogenea in cui ricadono per la cui conferma non ostano particolari ragioni di tipo urbanistico, se non legate ad un ampliamento.

Per tali attività si ammettono i seguenti interventi:

-Manutenzione ordinaria e straordinaria

- Ampliamento per la sola dotazione di servizi igienici adeguati al numero di addetti.
- Cambio di destinazione d'uso tra quelle ammesse per la zona omogenea in cui ricade l'impianto.
- Dotazione di impianti tecnologici finalizzati all'eliminazione di fenomeni di inquinamento.

4) Le **attività produttive da trasferire** sono quelle incompatibili con la zona omogenea in cui ricadono o per le quali sussistono particolari ragioni di tipo urbanistico che ne rendano necessario il trasferimento.

Per tali attività si ammettono i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria, subordinata alla stipula di una convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) nel quale il proprietario interessato si impegni al trasferimento in aree idonee qualora l'Amministrazione Comunale gliene garantisca la disponibilità.
- Cambio di destinazione d'uso (in seguito ad eventuale trasferimento) tra quelle ammesse nella zona territoriale omogenea.

5) Le **attività produttive da confermare** sono esclusivamente quelle di cui alla LR. 11/87, puntualmente individuate in cartografia e disciplinate da apposita schedatura.

Esse sono indicate in cartografia con i seguenti riferimenti numerici:

- |     |                                      |                           |             |
|-----|--------------------------------------|---------------------------|-------------|
| -3  | :Beghin F.Ili s.n.c. - Impresa Edile | - Ospedaletto             |             |
| -10 | :Bortolazzo Danilo                   | - Laboratorio artigianale | - Pezzan    |
| -11 | :Bruschetta Gianna-Fuser Luciano     | - Lab. maglieria          | - Sala      |
| -12 | :Campeol Guglielmo                   | - Officina meccanica      | - Villanova |
| -22 | :Fantin Angelo                       | - Falegnameria            | - Istrana   |
| -25 | :Fighera Enrico                      | - Impresa Edile           | - Istrana   |
| -26 | :Filippetto e C. s.n.c.              | - Termoidraulica          | - Pezzan    |

-28	:Fruscalzo F.lli s.d.f.	- Ristorante-albergo	- Villanova
-30	:Gasparini Alberto	- Carpenteria	- Istrana
-33	:Gasparini Francesco	- Impresa Edile	- Sala
-35	:Gasparini Guido	- Escavi fognature	- Istrana
-37	:Gemin Roberto (Erga)	- Comm. Abbigliamento	- Ospedaletto
-39	:Gregori Mario	- Idraulico	- Sala
-41	:Grespan Leonildo	- Falegnameria	- Sala
-43	:Lorenzetto Luigi	- Falegnameria	- Istrana
-44	:Maggiolo Vito e Zarattin Bruna	- Confezioni e stireria	- Pezzan
-51	:Miotto Gregorio	- Abbigliamento sportivo	- Sala
-53	:Morandin Giovanni e C.	- Edilsala s.n.c.	- Sala
-54	:Nadir Star s.r.l.	- Calzaturificio	- Istrana
-58	:Piva Giancarlo	- Carozzeria	- Pezzan
-59	:Pool Service S.p.A.	- Mobilificio	- Istrana
-61+3.2	:Pozzebon Danilo	- Commercio bibite	- Sala
-64	:Rosin Marcello e Rino s.n.c.	- Ediltrevigiana	- Sala
-74	:Vugarda Luigi	- Impresa Edile	- Ospedaletto

6) I criteri di compatibilità di cui ai commi precedenti riguardano la pericolosità, la molestia e la nocività derivanti dalla presenza dell'attività produttiva in zona territoriale omogenea diversa dalla D.

Gli interventi previsti sono appositamente individuati nelle specifiche schede di riferimento e schema di convenzione in attuazione della L.R. 11/87 adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 139 del 10.11.1989 e approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1236 del 06.03.1990.

#### **Art. 43 - Prescrizioni generali contro gli inquinamenti**

1) Non potrà essere rilasciato il permesso di costruire per interventi di qualsiasi natura relativi ad insediamenti produttivi, qualora i relativi progetti non garantiscano l'integrale rispetto della legge 13.7.66 n. 615 e dei relativi decreti di attuazione, e della legge 10/5/1876 n. 319 e di ogni altra prescrizione di legge e regolamento, volta alla tutela degli inquinamenti dell'aria, dell'acqua, del suolo e del sottosuolo.

### **CAPO V° - ZONE AGRICOLE**

#### **Art. 44 - Parti del territorio destinate ad usi agricoli**

Queste parti si dividono nelle seguenti sottozone, in conformità alla LR 24/85:

- E1 - Area caratterizzata da elevato valore ambientale-naturalistico;
- E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;
- E3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario;
- E4 - Nuclei residenziali in zona agricola.

## **GENERALITA'**

Si applicano nelle ZTO E le norme generali che seguono dettate dalla L.R. 24/85 e dall'art. 37 della Deliberazione del Consiglio regionale n. 22 del 01.03.2000 riguardante il Parco naturale regionale del Fiume Sile.

In queste zone sono ammessi gli interventi edilizi in funzione della conduzione del fondo rustico, nonché il cambio delle destinazioni d'uso per:

- 1) Abitazioni per gli addetti alla conduzione del fondo e per i propri familiari;
- 2) Attrezzature, impianti e ricoveri per l'allevamento, di bestiame lo stoccaggio e la lavorazione dei prodotti agricoli dell'azienda;
- 3) Strade, canali, opere di difesa idraulica, cabine elettriche, gas, acquedotti, nonché serre fisse e mobili ed impianti per acquacoltura.
- 4) Rimangono esclusi gli impianti agroindustriali nocivi di 1° e 2° classe di cui al D.M. della Sanità 05/09/1994, le discariche, le attività di cava.”

La superficie minima coltivabile del fondo rustico, esclusa quella destinata all'aggregato abitativo, non dovrà mai essere inferiore a quella indicata all'art. 3 della L.R. 24/85.

Per le case di abitazione di cui al medesimo art. 3 si precisa che la volumetria consentita, per il soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, viene fissata in mc. 600.

Qualora la famiglia rurale sia composta da più di sei unità è ammessa una volumetria integrativa, di mc. 100 per ogni componente.

L'edificazione di nuovi edifici residenziali, ancorché ammessa, dovrà rispettare i seguenti indici:

H = 6,50 ml

Ds = come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e successive modificazioni.

Dc = 5,00 ml

Df = 10,00 ml o come previsto dall'art. 25.1

Si danno le seguenti prescrizioni circa le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi edifici residenziali.

L'edificio avrà pianta di norma rettangolare, due piani fuori terra, tetto a due falde.

In queste zone è ammessa la costruzione di locali interrati con un limite massimo di 70 mq. oltre la superficie coperta.

I nuovi edifici, gli ampliamenti e le ristrutturazioni realizzati a scopo abitativo possono non contemplare all'interno del fabbricato il garage, per ogni unità abitativa, purchè sia verificata la possibilità di ricavare gli spazi occorrenti al ricovero degli autoveicoli in locali idonei attigui.

Sono ammessi soltanto i materiali di tipo tradizionale: coppi in laterizio, intonaci civili, serramenti in legno.

Non sono ammessi rivestimenti plastici, serramenti in alluminio anodizzato, serrande avvolgibili in plastica, decorazioni cementizie, lignee e metalliche estranee alle tradizioni culturali locali.

Analoghe prescrizioni valgono per le recinzioni, per le quali si applica il disposto dell'articolo 36 del R.E.

Le norme di cui ai commi precedenti si applicano, per quanto possibile, anche agli edifici non residenziali.

Si richiamano infine le disposizioni degli articoli 70 e 71 del RE.

Per gli annessi rustici, ancorché ammessi, si applicano le norme che seguono.

Si premettono le seguenti definizioni:

Dz: è la distanza dell'edificato dal confine di un'altra ZTO diversa dalle E;

Da: è la distanza dell'edificato dalle abitazioni;

Da/c: è la distanza della concimaia dalle abitazioni;

C: superficie lorda di pavimento.

- allevamento a carattere familiare: è quello che non ha più di 80 capi da cortile e non più di 5 bovini o 2 suini adulti;

- allevamento a carattere non intensivo: è quello in cui almeno il 25% del fabbisogno alimentare è coperto da prodotti aziendali, comprovato mediante adeguata relazione tecnica-agronomica; Tali allevamenti sono caratterizzati da:

- non più di 50 capi di bovini da latte;

- “ “ di 100 capi di bovini da carne;

- “ “ di 30 suini;

- “ “ di 500 mq. coperti se allevamenti avicunicoli.

- allevamento zootecnico-intensivo: è quello in cui meno del 25% del fabbisogno alimentare è coperto da prodotti dell'azienda.

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

C = 2%, del fondo rustico da destinare a superficie lorda di pavimento con un massimo di 300 mq. in zone sottoposte a tutela paesaggistica da costruirsi in ambiti appositamente individuati.

= 2%, del fondo rustico da destinare a superficie lorda di pavimento in tutti gli altri casi.

= 40 mq per gli ambiti agricoli con superficie coltivata fino a 2.000 mq, escluso l'aggregato abitativo.

H = 6,50 ml.

Ds = come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e successive modificazioni

Dc = 7,50 mt.

Dz = 10,00 ml.

#### SERRE FISSE

C = 50% con struttura murarie

= 100% senza strutture murarie

H = 6,00 mt. di altezza media.

Ds = come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e successive modificazioni.

Dc = 5,00 ml.

Dz = 5,00 ml.

Tutti gli interventi dovranno essere supportati da una relazione agronomica a firma di un tecnico abilitato in scienze agrarie o equiparate, che ne giustifichi la necessità aziendale.

Gli interventi richiesti, ancorché ammissibili, privi della necessaria relazione agronomica saranno autorizzati fino ad un massimo di 1000 mq. di superficie coperta dell'ambito agricolo.

#### ALLEVAMENTI A CARATTERE FAMILIARE

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

H = 4,50 ml.

Ds = come da D.L. 30 aprile 1992 - n. 285 e successive modificazioni

Dc = 10,00 ml.  
Dz = 20,00 ml.  
Da = 10,00 ml.  
Da/c = 20,00 ml.

#### ALLEVAMENTI A CARATTERE NON INTENSIVO

C = come gli annessi rustici non destinati a ricovero degli animali e ad accumulo di deiezioni  
H = 6,00 ml.  
Ds = come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e successive modificazioni  
Dc = 20,00 ml.  
Dz = 100,00 ml.  
Da = 30,00 ml.  
Da/c = 30,00 ml.

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICO-INTENSIVI

C = 10%  
H = 6,00 ml. e 4,50 ml. per allevamenti suinicoli  
Ds = come da D.L. 30 aprile 1992 - n. 285 e successive modificazioni  
Dc = “ “ Dgr 22 dicembre 1989 n. 7.949  
Dz = “ “ Dgr 22 dicembre 1989 n. 7.949  
Da = “ “ Dgr 22 dicembre 1989 n. 7.949  
Da/c = 50,00 ml.

Non sono ammessi nuovi insediamenti ed ampliamenti suinicoli ed avicoli intensivi.

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

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

#### IMPIANTI PER ACQUACOLTURA

C = 50%  
H = 4,50 ml.  
Ds = come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e successive modificazioni  
Dc = 20,00 ml. (solo per gli edifici)  
Dz = 100,00 ml.  
Da = 30,00 ml.

Al fine di accorpate in unico manufatto gli annessi rustici esistenti legittimi, è ammesso, senza cambio alcuno di destinazione d'uso e nel rispetto di tutte le altre disposizioni di cui alle presenti NTA, il trasferimento dei volumi relativi.

Per le Ds definite nel presente articolo, qualora esista contrasto con le indicazioni grafiche delle tavole del PRG, si applica la disciplina del successivo articolo 59.

Sono indicati in grafia di PRG i beni culturali ed ambientali sottoposti a tutela, di cui all'articolo 10 della LR 24.

Si applicano per essi le disposizioni del precedente articolo 29.



#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DA TRASFERIRE

- Sono gli insediamenti zootecnici intensivi presenti in zona impropria.
- Tali insediamenti vanno trasferiti in zone idonee nel rispetto delle norme (DGR 7949). Per gli insediamenti esistenti è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Per le variazioni di destinazione d'uso si applica il dispositivo di cui al successivo articolo 50.

#### **Art. 45 - ZTO E1 - Aree caratterizzate da elevato valore ambientale-naturalistico**

Queste aree sono indicate nel PRG quale area a parco di cui alla LR n° 8 del 28/01/1991. Si applicano le norme di cui all'articolo successivo n° 72.

#### **Art. 46 - ZTO E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo- produttiva**

Si applica l'articolo 11 della LR 24/85.

Gli interventi consentiti sono quelli indicati dagli artt. 3, 4, 6 e 7 della legge regionale predetta. All'interno del Parco del Fiume Sile di cui alla L.R. 8/91, si applicano le norme di cui all'articolo 11 della LR 24/85, all'art. successivo art. 72 delle NTA e all'art. 37 della deliberazione del Consiglio regionale n. 22 del 01.03.2000.

Ogni singola abitazione dovrà essere provvista di un garage incorporato nella costruzione o nelle immediate vicinanze.

#### **Art. 47 - ZTO E3 - Aree utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali**

Si applica l'articolo 11 della LR 24/85.

Gli interventi consentiti sono quelli indicati dagli artt. 3, 4, 5, 6 e 7.

Ogni singola abitazione dovrà essere provvista di un garage incorporato nella costruzione o nelle immediate vicinanze.

#### **Art. 48 - ZTO E4 - Nuclei residenziali in zona agricola**

Sono classificati come ZTO E4 ed individuati in grafia di PRG due nuclei residenziali in zona agricola.

Tali nuclei che conservano una specifica connessione con il territorio agricolo - sono peraltro pressochè completamente edificati, con prevalente tipologia unifamiliare.

L'edificazione è ammessa secondo le quantità predeterminate dei lotti tipo "A" e "B".

H= 6,50 ml.

Ds= h, con un minimo di 5,00 mt.

Dc= 0,5 h, con un minimo di 5,00 mt.

Df= h del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 mt.

Per gli edifici residenziali stabilmente abitati alla data del 31 dicembre 1983 è ammessa in ogni caso la ristrutturazione e l'ampliamento fino ad un massimo di 800 mc.

Nei nuclei residenziali in zona agricola sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 33) e quelle di agriturismo. Sono altresì ammesse le attività commerciali disciplinate dal Piano adottato ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono fatti salvi: il rispetto delle vigenti norme come da R.D. n. 1775 dell'11 dicembre 1933, le norme prefissate sui parchi dal PTRC Norme e Direttive (articolo 28, parco naturale regionale n. 40) e l'articolo 27 della L.R. 61/1985.

Ogni singola abitazione dovrà essere provvista di un garage incorporato nella costruzione o nelle immediate vicinanze.

#### **Art. 49 - Stralciato**

#### **Art. 50 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo**

Il PRG indica con apposita grafia gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo di cui all'art. 4 della L.R. 24/85 per i quali è stata fissata una loro utilizzazione a fini residenziali in base alla schedatura a cui si rimanda per una puntuale lettura.

E' comunque sempre possibile il totale recupero ad uso abitativo della parte di annessi rustici compresi negli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo. Qualora si tratti di annessi rustici non direttamente collegati alla parte residenziale il recupero ad uso abitativo non potrà superare 1.200 mc.. La possibilità di recupero è comunque subordinata alla legittimità delle opere e dalla presentazione di apposita relazione agronomica che documenti la non funzionalità alla conduzione del fondo rustico. Qualora l'edificio da recuperare sia privo di fondo rustico, dovrà essere presentata documentazione idonea a dimostrare lo stato dei luoghi.

Nel caso di trasformazione di annessi rustici, per un periodo di dieci anni, non è consentita la realizzazione di nuovi annessi, salvo aumento della superficie aziendale di almeno 1 ettaro.

Con riferimento agli articoli 46,47,48, si precisa che l'applicazione degli articoli 4 e 7 della L.R. 05.03.1985 n. 24 è ammessa per una sola volta per ogni singolo fabbricato esistente.

#### **Art. 51 - Edificazione ed interventi infrastrutturali nell'ambito della centuriazione romana**

- 1) Nell'ambito situato in località Sala e Pezzan, interessati dalla presenza di antichi tracciati e ordinamenti fondiari testimoni della centuriazione romana, dovrà essere salvaguardato il sistema di strade, fossati e filari di alberi nonché della struttura organizzativa fondiaria storica;
- 2) In tale ambito dovrà essere salvaguardato il sistema di strade, fossati e filari di alberi, è fatto divieto di eseguire svincoli stradali o interventi di raccordo a curva delle intersezioni stradali esistenti; è inoltre fatto divieto di operare qualsiasi trasformazione del territorio che comprometta la tipicità di tale assetto organizzativo;
- 3) L'edificazione ammessa dalla disciplina delle zone E2 e E3 dovrà avvenire utilizzando tipi edilizi in linea, con fronte di lunghezza maggiore parallelo all'asse stradale e nel rispetto degli allineamenti generati dai fabbricati esistenti.

#### **Art. 52 - Attività di cava e ripristino ambientale**

- 1) L'attività di ricerca e di coltivazione di cava è effettuata nel quadro di una rigorosa salvaguardia dell'ambiente nelle sue componenti fisiche, pedologiche, paesaggistiche, monumentali e della massima conservazione del territorio utilizzabile a fini produttivi agricoli ed è disciplinata dalla Legge Regionale 7 settembre 1982, n° 44.
- 2) Stralciato;
- 3) Stralciato;
- 4) Stralciato;
- 5) I manufatti e gli impianti connessi all'attività estrattiva sono asportati o demoliti entro sei mesi dalla dichiarazione di estinzione della cava, salvo previsioni di una loro diversa utilizzazione contenuta nel progetto di ricomposizione ambientale; in caso contrario trovano applicazione le sanzioni previste per le realizzazioni abusive;
- 6) Il PRG individua una zona di recupero ambientale. Essa è una zona molto compromessa dalle coltivazioni di cava, e pertanto non più interessata strettamente alla attività agricola. L'ambiente si presenta particolarmente favorevole al reinsediamento di specie sia faunistiche che floristiche dell'ambiente "umido".

Il recupero ambientale avverrà, per le parti interessate da cave autorizzate, secondo il progetto di ricomposizione autorizzato, complessivamente e per le restanti parti attraverso uno strumento attuativo/o variante urbanistica con valenza ambientale informato ai seguenti obiettivi:

- sicurezza idraulica;
- qualità delle acque;
- salvaguardia dei valori naturalistici e ambientali;
- utilizzazione a fini "pubblici";

Vale comunque quanto disposto dalla specifica legislazione in materia (L.R. 44/82).

7) Stralciato.

## **CAPO VI° - ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE GENERALE**

### **Art. 53 - Classificazione delle zone F**

1) Le zone "F", così come indicate nelle planimetrie di P.R.G., sono destinate alle attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico di cui al D.M. 2/4/1968, n. 1444, ovvero:

- aree per l'istruzione;
- aree per le attrezzature di interesse comune;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;
- aree per parcheggi;
- aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi;
- ambiti perequati per le attrezzature e spazi pubblici integrati con la residenza.

La specificazione delle attrezzature insediabili in tali aree è indicata al successivo articolo 55.

### **Art. 54 - Destinazione delle zone "F"**

1) Nelle zone "F" sono ammesse le destinazioni, suddivise per tipo di attrezzatura, di cui ai successivi commi del presente articolo.

2) Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie dell'obbligo.

3) Aree per attrezzature di interesse comune: attrezzature religiose e di culto, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per i pubblici servizi.

4) Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport:  
suddivisi in:

- verde pubblico: parchi ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi ed il riposo degli adulti;
- impianti sportivi: impianti sportivi, sia coperti che scoperti, destinati all'esercizio della attività fisica e sportiva in forma agonistica e non compresi i servizi e le attrezzature di supporto agli impianti.

5) Parcheggi: parcheggi e spazi di sosta al livello stradale:

- 6) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, verde alberato, parcheggi e spazi di sosta e strutture di supporto quali mense, assistenza medica, locali di ristoro (bar, ristoranti), ricreative, ecc.
- 7) Attrezzature e spazi pubblici, così come specificate ai punti precedenti, ricavati in zona perequata e integrati con la funzione residenziale.

**Art. 55 - Modalità di intervento nelle zone "F"**

- 1) Nelle zone "F" si interviene, di norma, in forma diretta, previa predisposizione di progetti edilizi per le costruzioni e di progetti esecutivi e descrizione delle opere per le restanti realizzazioni.

1 bis) Sono comprese in queste zone anche le aree destinate prevalentemente a servizi di livello urbano, nonché impianti agonistici con le relative attrezzature di supporto, ambientalmente integrati con le funzioni di tipo residenziale, insediabili tramite procedure di perequazione. L'urbanizzazione e l'edificazione sono subordinate all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (necessario per conseguire la dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 58 della L.R. n. 61/1985), inquadrato in un progetto urbanistico esteso a tutta la zona di perequazione.

Qualora l'Amministrazione comunale intenda procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a servizi ed alla viabilità interna alle aree di perequazione, i proprietari che mettono a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione e/o vincolo di uso pubblico, rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori da utilizzarsi nell'attuazione degli interventi.

Il volume degli edifici esistenti è aggiuntivo rispetto a quello derivato dall'applicazione dell'indice di potenzialità edificatoria previsto per ciascuna area perequata.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono ritenuti ammissibili, anche in assenza di strumento urbanistico attuativo, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L.S. n. 457/1978.

Per gli edifici esistenti non sono ammessi ampliamenti, nonché interventi che diano luogo a cambi di destinazione d'uso e/o di utilizzazione in atto o ad aumento delle unità immobiliari esistenti.

La progettazione degli spazi dovrà avvenire nel rispetto dei criteri informativi (morfologici e distributivi) planimetrici ed altimetrici stabiliti nelle tavole urbanistiche di progetto della serie 13.3 (zone significative in scala 1:2000), tenendo conto dei seguenti criteri complementari:

- Organizzare e sistemare gli spazi scoperti in modo che possano risultare integrativi, complementari e qualificanti degli spazi costruiti dei quali ne costituiscono la pertinenza esterna;
- Caratterizzare le aree scoperte sistemate a verde scegliendo le specie vegetali in accordo con i caratteri e la tipologia delle altre aree verdi;
- Coordinare l'illuminazione degli spazi privati con quella degli spazi pubblici tenendo a realizzare ambienti luminosi omogenei nel rispetto delle normative vigenti sull'inquinamento luminoso.

- 2) Le destinazioni d'uso specifiche indicate nei grafici di P.R.G. possono essere variate in seguito ad adozione da parte del Consiglio Comunale, di strumenti urbanistici di dettaglio.
- 3) Nel caso in cui le opere di cui al precedente I° comma ricadano su aree che il P.R.G. non destina a zone "F", la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del progetto

costituisce adozione di variante al P.R.G., stesso, ai sensi della legge 3/1/1978 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.

a) aree per l'istruzione

- 1 - asilo nido
- 2 - scuola materna
- 3 - scuola elementare
- 4 - scuola d'obbligo
- 5 - scuola superiore o specializzata
- 6 - università

Gli istituti privati sono contraddistinti da un simbolo costituito da un cerchio per metà annerito.

b) aree per attrezzature di interesse comune

ISTITUZIONI RELIGIOSE

- 9 - chiese
- 10 - centri religiosi e dipendenze
- 11 - conventi

ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE

- 14 - musei
- 15 - biblioteca
- 16 - centro culturale
- 17 - centro sociale
- 18 - sale riunioni, mostre ecc...

ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO ECC.

- 21 - cinema
- 22 - teatro
- 23 - sala manifestazioni
- 24 - sala da ballo

ISTITUZIONI ASSISTENZIALI

- 27 - case per anziani

ISTITUZIONI SANITARIE

- 30 - farmacia
- 31 - servizio sanitario di quartiere
- 32 - centro sanitario poliambulatoriale
- 33 - casa di cura
- 34 - ospedale

SERVIZI AMMINISTRATIVI

- 37 - municipio
- 38 - delegazione comunale
- 39 - uffici pubblici in genere
- 40 - banche, borse, sportelli bancari

SERVIZI PUBBLICA SICUREZZA

- 43 - carabinieri
- 44 - pubblica sicurezza
- 45 - vigili del fuoco
- 46 - caserme
- 47 - carceri
- 48 - guardia di finanza
- 49 - guardia forestale

#### SERVIZI TELECOMUNICAZIONI

- 52 - ufficio postale
- 53 - telefono pubblico
- 54 - impianti telefonici
- 55 - radio e televisione

#### SERVIZI COMMERCIALI

- 58 - centro vendita o supermarket
- 59 - mercato
- 60 - esposizione e fiere

#### SERVIZI TECNOLOGICI

- 63 - impianti idrici
- 64 - impianti gas
- 65 - Impianti enel
- 66 - mattatoi
- 67 - impianti depurazione
- 68 - impianti incenerimento
- 69 - impianti trattamento rifiuti
- 70 - pubbliche discariche

#### ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO

- 73 - stazione ferroviaria
- 74 - stazione autolinee extraurbane
- 75 - stazione rifornimento e servizio
- 76 - porto
- 77 - porto turistico
- 78 - autoporto
- 79 - aeroporto

#### c) aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport

- 82 - area gioco bambini
- 83 - giardino pubblico di quartiere
- 84 - impianti sportivi di base
- 85 - impianti sportivi agonistici
- 86 - parco urbano
- 87 - campi da golf
- 88 - campi da tennis
- 89 - piscine
- 90 - galoppatoi

- 91 - percorsi attrezzati
- 92 - parchi extraurbani
- 93 - campo da calcio
- 94 - palestra
- 95 - bocce

- d) aree per parcheggi
  - 95a area parcheggio
  - 96 - autorimessa
  - 97 - autosilos

Può, inoltre trovare sede nelle zone stesse tutto quanto necessario alla gestione amministrativa e alla manutenzione degli edifici ed attrezzature sopra elencate.

Le aree libere non utilizzate dalle destinazioni sopra indicate devono essere sistemate a parco e giardino.

Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che le riguardano e sono soggetti all'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale ai sensi della normativa vigente.

Tutte le attrezzature relative ai punti precedenti devono essere realizzate nelle aree sopra citate. E' tuttavia ammesso, nelle zone omogenee "B", "C", "D", la costruzione di attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, purché le stesse vengano realizzate:

- a) come arredo ed accessorio di residenze o di impianti produttivi privati singoli o plurimi;
- b) come impianto riservato all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club, di una associazione.

In tali casi il Comune dovrà regolamentare, con opportuna convenzione, l'attività degli impianti stessi.

In queste zone valgono i seguenti indici:

- a) Aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura.
  - Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 1,0 mq/mq.
  - If = densità edilizia fondiaria = 2,50 mc/mq.

Per le attrezzature esistenti può comunque essere concesso un aumento di volumetrico del 20%, anche in deroga agli indici di cui sopra.

- Parcheggio = 0,20 superficie utile di pavimento (SU)
- L'area di risulta deve essere sistemata a verde.

- b) Aree per attrezzature di interesse comune.
  - Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,80 mq./mq.
  - If = densità edilizia fondiaria = 2,00 mc/mq.
  - H = altezza massima = 9,00 ml.
  - Parcheggi = 0,40 superficie utile di pavimento

B.1) Fb – s/1: aree per attrezzature di interesse comune, speciale con specifica utilizzazione a “strutture sanitarie, socio – assistenziali e sociali”.

“ i parametri edilizi del fabbricato, come volumetria, altezza, superficie coperta, spazi esterni di servizio, forma, dimensione e posizione dei volumi tecnici per impianti tecnologici, ecc., vengono determinati in sede di realizzazione del progetto edilizio nel rispetto degli standard minimi di funzionalità prescritti dalle specifiche normative vigenti in materia”.

L’attuazione dell’intervento in quest’ambito potrà avvenire per iniziativa privata o pubblica o mista pubblico/privata mediante SUA.

In caso di intervento privato, la convenzione, oltre ai contenuti dell’art. 63 della L.R. n. 61/85, dovrà disciplinare l’uso della struttura e le modalità di accesso”.

c) Aree per parco-gioco e sport

Valgono i seguenti indici in relazione alle costruzioni edilizie ammissibili:

Per gli impianti coperti:

$U_f = 0,40 \text{ mq./mq.}$

Parcheggi = 0,20 Sf.

Per gli impianti scoperti:

$U_f = 0,15 \text{ mq/mq.}$

Parcheggi = 0,20 Sf.

Nel caso di interventi soggetti a piano attuativo, gli indici potranno essere ridefiniti secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello stato e della regione che ne regolano l’edificazione.

d) Aree per parcheggi

L’ambito e il dimensionamento di tali aree, indicate in sede di P.R.G. potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo anche in relazione alle quantità che potranno essere reperite all’interno delle zone omogenee contermini e comunque nella quantità di cui agli artt. 25 e 26 della L.R. 61/85.

e) Ambiti perequati per le attrezzature e spazi pubblici integrati con la residenza.

Sono comprese in queste zone le aree sostanzialmente libere interne ai tessuti semicentrali e centrali del territorio comunale, destinate prevalentemente:

-agli impianti sportivi agonistici ed alle attrezzature complementari;

-alle attrezzature di interesse comune;

-alle aree per parcheggio;

ed in parte a nuovi insediamenti prevalentemente di tipo residenziale, ambientalmente integrati e insediabili tramite le procedure di perequazione di cui al precedente articolo 55.

Per dette aree valgono le seguenti prescrizioni:

- ripartizione funzionale:

l’area sulla quale collocare la nuova edificazione privata presenterà una superficie tale da garantire che l’indice di edificabilità fondiaria non sia inferiore a 1,00 mc./mq.; quest’ultimo, ai sensi dell’art. 23 della L.R. n. 61/1985, non potrà essere utilizzato per meno del 75% di quello massimo ammesso, anche in tempi diversi, purchè previsto all’interno di un progetto di fattibilità che ne garantisca l’utilizzo.

- Indici urbanistici:



- 1) ambito perequato “Fper – 1” località Istrana Est compreso tra Via Padernelle e Via Capitello.
    - a) attrezzature di interesse comune (Fb); attrezzature a parco, gioco e sport(Fc):  
valgono le prescrizioni di cui al presente articolo;
    - b) residenza(C2):  
-indice di edificabilità complessivo: 0,25 mc./1 mq. di STp secondo la seguente ripartizione funzionale ammessa:
      - a) privato: 0,20 mc./mq.  
il volume relativo andrà insediato sulla superficie edificabile privata(SEpr) il cui ambito è indicato sulla tav. 13.3.5 di zonizzazione;
      - b) pubblico: 0,05 mc/mq  
il volume relativo andrà insediato sulla superficie edificabile pubblica (SEpu) il cui ambito è indicato sulla tav. 13.3.5 di zonizzazione;
- destinazioni d’uso:  
valgono le prescrizioni di cui all’art.33;
- distanze:  
valgono le prescrizioni degli articoli 25;
- altezza massima:  
m. 6,50;
- standards:  
valgono le prescrizioni di cui all’art. 16.

## **TITOLO V°**

### **INFRASTRUTTURE VIARIE**

#### **Art. 56 - Viabilità**

- 1) Le aree e gli spazi di viabilità sono destinati alla conservazione e/o all'ampliamento della viabilità esistente ovvero alla realizzazione di nuovi assi viari. All'interno di tali aree, la nuova individuazione grafica di strade, nodi stradali e sedi di mobilità ciclo-pedonale, ha valore indicativo, essendone demandata la relativa specificazione alle situazioni di fatto ed ai successivi progetti esecutivi delle opere; In particolare il confine stradale, comprende aree e spazi per la viabilità ed è definito dal limite della proprietà stradale quale risultante dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o delle cunette ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Entro una fascia di 3.00 ml dal confine stradale è comunque consentita la realizzazione di migliorie ed adeguamenti della viabilità, costruzione di pertinenze quali marciapiedi e piste ciclabili.

- 2) All'esterno dei centri abitati e degli insediamenti residenziali previsti dal PRG le distanze tra gli accessi non possono essere inferiori a ml. 500 per le strade statali e ml. 300 per le strade provinciali;
- 3) L'individuazione e la realizzazione di ulteriori percorsi viari, ove e nei termini in cui sono consentite dal presente PRG, devono tendere a recuperare i tracciati di strade, sentieri, viottoli e simili, già presenti sul territorio;
- 4) 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.

#### **Art. 57 - Piste ciclabili e percorsi ambientali**

- 1) Il P.R.G. individua i tracciati delle piste ciclabili di progetto; si prescrivere inoltre che i nuovi tracciati stradali siano opportunamente attrezzati con percorsi laterali pedonali o ciclabili;
- 2) Le piste ciclabili di cui al comma precedente saranno realizzate in conformità con quanto previsto dal Regolamento Edilizio facente parte integrante delle presenti norme;

- 3) Il PRG individua altresì i "percorsi ambientali", intesi come percorsi extraurbani, su tracciati esistenti, in ambiti dalle peculiari caratteristiche paesaggistiche ed ambientali; tali percorsi non devono essere pavimentati con materiali comportanti l'impermeabilizzazione dei suoli interessati, né percorsi con mezzi a propulsione meccanica ma solamente a piedi con cicli o a cavallo;
- 4) I percorsi ambientali saranno adeguatamente segnalati, protetti e/o contrassegnati da elementi vegetazionali appartenenti a specie autoctone essi possono essere, in taluni tratti, attrezzati per la pratica sportiva, configurandosi come "percorsi vita" ed altresì, in specifici punti, con piazzole per la sosta dotate esclusivamente di panchine realizzate in legno, ovvero in cotto e legno, nonché di contenitori per i rifiuti.

**Art. 58 - Percorsi Pedonali**

- 1) Il PRG individua percorsi esclusivamente pedonali interni ai centri urbani, su aree pubbliche o di uso pubblico;
- 2) Tali percorsi saranno pavimentati con materiali tradizionali del tipo usato per la realizzazione delle corti secondo quanto stabilito dall'articolo 26 del Regolamento Edilizio ed opportunamente attrezzati con elementi di arredo urbano.

## TITOLO VI°

### FASCE DI RISPETTO, ZONE DI TUTELA E VINCOLI

#### **Art. 59 - Fasce di rispetto stradale**

Le disposizioni relative alle fasce di rispetto si applicano obbligatoriamente all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabile previste dal P.R.G. e già dotate delle opere di urbanizzazione.

Le zone di rispetto stradale sono definite da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e successive modificazioni.

In particolare il PRG fissa in ml. 50,00 l'ampiezza della fascia di rispetto della S.P. n. 102 "Postumia Romana", in applicazione alla D.G.R.V. n. 62 del 18.01.2002.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono inedificabili, ma computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi.

Nelle fasce di rispetto possono essere collocate le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità competenti.

Nelle fasce di rispetto in generale, per una profondità di 5 metri dal manufatto di riferimento, è ammessa la costruzione di piste ciclabili e pedonali, marciapiedi, piazzole ecologiche, spazi di sosta e parcheggio, fermate per trasporto pubblico, chiostrine, impianti tecnologici a rete e sistemazione a verde con piantumazione, utilizzando piante locali di alto fusto, la conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, in ottemperanza a progetti attuativi regolarmente autorizzati.

Nelle sole fasce di rispetto stradale è ammessa la costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione di carburante.

Per gli edifici esistenti e ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, sono ammessi i seguenti interventi, purché compatibili con le prescrizioni specifiche di zona contenute nelle presenti norme:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento;
- ampliamento per la dotazione di servizi igienici;

Gli ampliamenti di cui al comma precedente possono essere concessi soltanto se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Per gli edifici esistenti in Zona "E" e ricadenti all'interno delle fasce di rispetto si applicano le prescrizioni di cui all'art. 7 della L.R. 24/85.

Il rilascio del permesso di costruire per costruzioni ubicate ad una distanza inferiore a mt. 7,00 dal limite della fascia di rispetto dell'elettrodotto, è subordinato a preventivo parere dell'ENEL.

#### **Art. 60 - Zone di rispetto cimiteriale**

Le indicazioni grafiche riportate nelle tavole di PRG rappresentano unicamente la ricognizione dei vincoli esistenti. Il vincolo è individuato di norma a 200 m. dal muro di cinta del cimitero, ai sensi del TU della Legge sanitaria 27/7/1934, n. 1265, o alla distanza stabilita dall'eventuale decreto di riduzione esistente. Sono ammessi unicamente gli interventi previsti dalla sopracitata normativa".

### **Art. 61 - Rispetto ferroviario**

La fascia di rispetto ferroviario corrisponde alla distanza di sicurezza dalle linee ferrate che deve essere osservata nell'esecuzione di opere e nella costruzione di edifici e manufatti previsti dal presente PRG;

Il PRG stabilisce una fascia di rispetto dell'ampiezza di ml. 30,00; tale ampiezza viene misurata in proiezione orizzontale a partire dalla rotaia esterna;

Negli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto ferroviario sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sono consentiti, per una sola volta e per esigenze di adeguamento igienico sanitario, ampliamenti, delle unità abitative esistenti alla data di adozione della presente Variante fino ad un massimo di 150 mc. purché l'ampliamento non sopravvanti rispetto la linea che ha originato il rispetto;

Nelle fasce di rispetto ferroviario è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici e manufatti di qualsiasi genere, salvo parere favorevole rilasciato dall'Ente proprietario;

La realizzazione di piantumazioni, escavazioni, infrastrutture tecnologiche e depositi di materiali, nelle vicinanze della rete ferroviaria dovrà conformarsi alle prescrizioni fissate del Titolo III° del DPR 11 luglio 1980, n° 753;

Le aree comprese nella fascia di rispetto ferroviario sono inedificabili ma computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime secondo i parametri stabiliti per le stesse.

### **Art. 62 - Norme per le fasce di rispetto e zone di tutela dei corsi d'acqua**

Nei confronti dei corsi d'acqua pubblici, fatto salvo quanto disposto dal R.D. 523/1904, le nuove edificazioni dovranno distare minimo m. 20,00 dai limiti demaniali.

Sono inserite le zone di tutela ai sensi del punto 6, lett. c, art. 27 della L.R. 61/85, per il Fiume Sile e il Canale di Gronda (100 ml. dal limite demaniale). Le zone di tutela di cui sopra sono inedificabili".

### **Art. 63 - Rispetto delle infrastrutture tecnologiche**

L'ampiezza delle fasce di rispetto delle infrastrutture tecnologiche, relativamente ai tracciati dei metanodotti e degli elettrodotti, sarà quella stabilita dall'Ente Gestore che dovrà di volta in volta dare il nulla osta prima del permesso di costruire a edificare qualsiasi opera che interessi l'infrastruttura stessa.

Le distanze di rispetto saranno misurate in posizione orizzontale a partire dell'asse dell'infrastruttura medesima.

Nelle distanze di rispetto degli elettrodotti si applicano le disposizioni della LR 30 giugno 1993, n. 27, della LR 22 ottobre 1999, n. 48, della DGR 1526/2000, della DGR 3407/2000 e delle norme contenute nei commi seguenti del presente articolo; tali disposizioni non si applicano agli edifici contenenti attività che comportino tempi di permanenza delle persone inferiori alle quattro ore.

Nelle distanze di rispetto degli elettrodotti sono vietate le nuove costruzioni. Per gli edifici residenziali esistenti e stabilmente abitati al 31 gennaio 2000, ubicati nelle zone di protezione derivanti dalle distanze di rispetto dagli elettrodotti, possono essere consentiti, se conformi agli strumenti urbanistici, i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

Gli interventi di cui al precedente comma, sono assentibili purché non comportino:

- a) l'aumento delle unità immobiliari;
- b) l'avanzamento dell'edificio esistente verso gli elettrodotti da cui ha origine il rispetto.

L'intervento di ristrutturazione edilizia, che comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio residenziale esistente, può essere consentito solo in zona agricola, a condizione che al ricostruzione avvenga in area agricola adiacente, al di fuori delle zone di protezione derivanti dalle distanze di rispetto dagli elettrodotti, nei limiti di cui all'art. 7, ultimo comma della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24.

Le aree comprese nelle distanze di rispetto degli elettrodotti sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Per gli edifici ricadenti nelle distanze di rispetto degli elettrodotti sono ammessi i cambi di destinazione d'uso delle attività non compatibili con quelle compatibili, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa di zona.

#### **Art. 64 - Indirizzi generali di tutela ambientale**

Le trasformazioni e le utilizzazioni ammissibili dal presente PRG 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 colturale;

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 e comunque di soddisfacente equilibrio ambientale.

Devono essere rispettati gli assetti morfologici tradizionali delle diverse parti del territorio comunale, in particolare gli assetti poderali e i tracciati stradali nella zona agricola in cui sono evidenti le testimonianze della centuriazione romana;

Deve essere incrementata la piantumazione e la messa a dimora di alberi e siepi, sia attraverso l'intervento pubblico negli ambiti specificamente indicati dal presente PRG, sia attraverso l'intervento privato; andrà 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 e alloctone tradizionali;

E' fatto divieto di abbattere esemplari di alto fusto esistenti, salvo che per comprovate ragioni filosanitarie; in tal caso si dovrà provvedere al ripristino dell'alberatura esistente; i filari arborei e siepi verranno mantenuti e/o ripristinati secondo l'originario partitura di intervalli tra individui.

Le presenti norme valgono per le aree di "rispetto e tutela" individuate nella cartografia del PRG.

#### **Art. 65 - Verde privato**

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

E' ammessa la realizzazione di piscine, purché tale realizzazione non comporti operazioni di espianto degli elementi arborei significativi esistenti;

Negli edifici esistenti nelle aree destinate a verde privato sono ammessi i seguenti interventi;

- a) negli edifici con tipo di intervento codificato: gli interventi consentiti dal relativo grado;
- b) negli altri edifici: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione di pari volume, cambio di destinazione d'uso con altro ammesso nella z.t.o. in cui ricadono.

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 di cui si colloca l'intervento stesso.

#### **Art. 66 - Ritrovamenti archeologici**

Qualora, nel corso di lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, etc) avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale, è fatto obbligo al proprietario e/o al direttore dei lavori di fare immediata denuncia al Sindaco.

In seguito al ritrovamento di cui al comma precedente, il Sindaco può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori, motivandola entro 30 giorni, indicando le condizioni per la ripresa o meno dei lavori dopo consultazione della competente Soprintendenza.

La mancata denuncia di cui al I comma, comporta la revoca del permesso di costruire, salvo ogni altra sanzione legale.

#### **Art. 67 - Distanze di sicurezza**

Il PRG prescrive le seguenti distanze di sicurezza:

- a) dalle cave;
- b) dagli impianti di depurazione;
- c) dalle discariche;
- d) dagli edifici industriali ospitanti lavorazioni comprese negli elenchi di cui al D.M. 2 marzo 1987, emanato ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934, n° 1265;
- e) dai depositi di materiali insalubri o pericolosi;

La distanza di sicurezza è intesa come distanza minima da osservare nella realizzazione di nuovi edifici rispetto agli impianti di cui al comma precedente, sia esistenti che futuri;

Il margine di rispetto del perimetro di cava è di ml. 50 (cinquanta), in considerazione dei possibili fenomeni di instabilità delle stesse, anche a lungo termine, escludendo queste aree dall'utilizzo per scopi edificatori e infrastrutturali".

La distanza di sicurezza dagli impianti di depurazione è fissata in ml. 100 (cento) a partire dal perimetro dell'area di pertinenza;

La distanza di sicurezza dalle discariche, dagli edifici industriali ospitanti lavorazioni inquinanti, moleste o pericolose e dai depositi di materiali insalubri o pericolosi è fissata in ml. 300 (trecento).

#### **Art. 67bis - Distanze da rispettare per stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, impianti per telefonia mobile e impianti fissi per radiodiffusione.**

Gli impianti di telefonia mobile non potranno essere installati:

- a) ad una distanza inferiore di ml. 300 da scuole, asili e case di ricovero o case alloggio per anziani;
- b) nelle zone vincolate ai sensi della D.Lgs. 490/99 (ex L. 1497/39, 1089/39 e 431/85) salvo parere favorevole dell'Ente preposto alla tutela;
- c) nelle zone sottoposte a servitù militare di cui alla L. 24.12.1976, n. 898;

- d) nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario e ad altre infrastrutture di interesse generale (metanodotto ed elettrodotti ecc.).

Gli impianti per la teleradiocomunicazione e telefonia mobile e/o similare non potranno essere installati:

- a) nelle ZTO di tipo A, B, C ed E4, F e comunque ad una distanza di almeno 300 m. da esse;
- b) nelle zone vincolate ai sensi della D.Lgs. 490/99 (ex L. 1497/39, 1089/39 e 431/85);
- c) ad una distanza inferiore a 300 m. dalla abitazioni.

Gli stessi impianti in corrispondenza di edifici a permanenze non inferiori a quattro ore non devono superare il valore di 6 V/m per tutto il territorio comunale.

(\*) *articolo adottato con D.C.C. n. 22 del 09.04.2001*

#### **Art. 68 - Elementi significativi lineari e puntuali**

Il PRG individua gli elementi significativi lineari e puntuali, testimoni della storia, della cultura e delle tradizioni locali quali:

- muri di recinzione;
- portali e pilastri;
- capitelli e chiesette;
- monumenti commemorativi e votivi.

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

Ai fini di aumentare la sicurezza stradale e per una migliore sistemazione dell'arredo urbano, è ammessa la rilocalizzazione dei soli monumenti commemorativi e votivi;

Il PRG prescrive inoltre una fascia di rispetto della profondità di ml. 50 circostante le chiesette a Sala e Madonna dell'Albera a Villanova per le nuove abitazioni, mentre sono sempre ammessi gli ampliamenti degli edifici esistenti.

#### **Art. 69 - Vincoli storico monumentali**

Il PRG individua gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs n. 490 del 29.10.1999;

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 la preventiva autorizzazione.

#### **Art. 70 - Servitù militare e aeroportuali**

Il territorio di Istrana è interessato dalla presenza dell'aeroporto militare. Il PRG individua il perimetro dell'ambito sottoposto a servitù aeroportuale ai sensi del D.M. 31 marzo 1977, al quale si rimanda per le specifiche limitazioni. Si richiamano altresì le disposizioni di cui alla L. 24.12.1976, n. 898.

#### **Art. 71 - Coni visuali**

In corrispondenza di particolari scenari naturali o architettonici, il PRG individua un cono visuale.

Nell'ambito di tale cono visuale si applicano le norme del precedente articolo 62, esclusi gli ampliamenti di eventuali edifici esistenti, per i quali sono ammesse soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria.



### **Art. 72 – Parco**

Valgono le norme e la cartografia di cui al Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 22 del 01.03.2000, nonché la relativa cartografia.

Lungo il fiume Sile ed il Canale di gronda è evidenziata una zona di rispetto, della profondità di 100 mt. dal limite demaniale, totalmente inedificabile.

Le aree perimetrare e le attività di itticoltura esistenti alla data di adozione del PRG saranno mantenuti allo stato di fatto, con sospensione di ogni attività edilizia, fino a nuova e diversa disposizione del piano ambientale.

Le aree e gli edifici relativi all'attività produttiva delle "ex fornaci d'Istrana", non risultano in sintonia con le finalità della legge istitutiva del Parco, dovranno rimanere allo stato di fatto fino alle determinazioni del Piano Ambientale.

Pertanto, l'attività in essere è classificata come attività da trasferire.

Nella zona di protezione delle risorse idropotabili ai sensi dell'art. 12, L.R. 8/91 dovrà essere contenuta ogni espansione insediativa limitando la classificazione di zona al riconoscimento dello stato di fatto chiaramente compatibile con le finalità del Parco Regionale.

Fino a diversa determinazione del previsto Piano Ambientale rimangono le classificazioni di zona residenziale a riconoscimento degli insediamenti esistenti.

Nelle aree a servizi in prossimità della Chiesa della Madonna dell'Albera sarà possibile realizzare opere di terra e messa a dimora di essenze arboree nei limiti delle norme di salvaguardia e in accordo con l'Ente Parco.

Il riconoscimento dell'edificato con classificazione di zona produttiva rimane subordinato al progressivo miglioramento delle considerazioni di tutela delle risorse idropotabili e più in generale delle condizioni ambientali.

## **TITOLO VII°**

### **DEFINIZIONI SPECIFICHE**

#### **Art. 73 - Generalità degli interventi**

Il PRG individua nelle tavole di progetto interventi che sono qui di seguito definiti secondo le seguenti dizioni:

1) Perimetro zona omogenea

Ogni zona omogenea è perimetrata nelle tavole 1/1000 e 1/2000 da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi e i parametri edificatori nella zona stessa.

La stessa zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla legge regionale 61/85, art. 24 o secondo necessari affinamenti delle stesse.

All'interno di ogni zona o sottozona sono individuati - in una successiva tavola - specifici perimetri, per i quali si ha il riferimento nei tabulati di progetto.

2) Perimetri strumenti urbanistici vigenti

La linea tratteggiata individua i piani attuativi convenzionati o comunque approvati dal Consiglio Comunale o confermati nelle previsioni del presente PRG.

I dimensionamenti relativi sono riportati nei tabulati di cui al paragrafo precedente.

3) Lotti ineditati tipo A

A questa simbologia corrispondono interventi edificatori sui lotti specifici precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria.

Indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, a questa indicazione corrisponde una volumetria ammissibile predeterminata di 800 mc..

Per gli altri indici valgono le norme della zona specifica contermine.

4) Lotti ineditati tipo B

Come per i lotti tipo A, ma con volumetria predeterminata di mc. 1000.

#### **Art. 74 - Caratteristiche degli interventi**

Gli interventi previsti nelle zone o sottozone, vengono definiti da precise indicazioni riportate nelle tavole di progetto (1/2000 e 1/1000) relativamente alle seguenti caratteristiche specifiche:

a) Allineamenti:

Sono indicati in grafia di PRG alcuni allineamenti particolari, che assumono valore prescrittivo a parziale modifica delle distanze di cui agli articoli precedenti.

b) Portici:

Le indicazioni grafiche di portici, passaggi coperti, percorsi pedonali hanno carattere prescrittivo e vanno sviluppate negli SUA, anche con modesti aggiustamenti, che non stravolgano tuttavia la indicazione di PRG.

c) Sagome limite:

L'indicazione di sagome limite in grafia di PRG ha il significato di involucro geometrico entro il quale devono essere sistemati i volumi massimi ammessi.

Essa prevale sulle altre indicazioni relative alle distanze e ai distacchi.

L'indicazione della sagoma limite potrà essere modificata solamente nei seguenti casi:

- vincoli urbanistici che non consentono l'edificabilità del volume predefinito;
- esigenza di allontanamento dagli assi viari;
- errata o inadeguata rappresentazione grafica.

L'autorizzazione alle variazioni della sagoma limite qualora sia contigua a proprietà pubblica, ad ambiti di interesse pubblico o di valore storico e/o ambientale, rimane subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

d) Progettazione unitaria:

Negli ambiti individuati in grafia di PRG è obbligatoria la progettazione unitaria nel significato architettonico di cui al precedente articolo 10.

E perciò, pur essendo consentita nell'ambito la presentazione di progetti singoli, è obbligatoria una concezione unitaria sotto l'aspetto formale e tipologico.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, darà, caso per caso, indicazioni in tal senso.

e) Corti, piazze pedonali, piazze coperte:

Le indicazioni grafiche di PRG relative a corti, piazze pedonali e piazze coperte hanno valore prescrittivo e vanno sviluppate secondo i criteri del precedente articolo 71.

f) Altezze particolari:

A parziale modifica delle altezze massime prescritte nei precedenti articoli, le tavole di PRG danno ulteriori indicazioni - prescrittive - per i valori minimi e massimi di alcune altezze particolari.

### **Art. 75 - Tipologie edilizie**

#### 73.1) Tipologie edilizie nuove

Nelle tavole di progetto sono indicate le tipologie edilizie.

Esse devono intendersi semplicemente simboliche e quindi solo indicative della forma, dimensione e ubicazione. Dovranno, comunque, essere mantenute nei progetti le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili.

a) Casa isolata:

E' un edificio unifamiliare isolato nel verde, a uno o piu' piani fuori terra.

Le tavole di PRG danno indicazioni prescrittive in relazione all'edificazione di tale tipologia.

b) Casa bifamiliare:

E' un edificio con due alloggi unifamiliari, simmetrici rispetto ad un muro comune, a due piani fuori terra, con ingressi dallo spazio pubblico indipendenti per ciascuno dei due alloggi.

c) Casa a schiera:

E' un edificio con più di due alloggi unifamiliari, uguali, a due piani fuori terra, nel quale ogni alloggio, eccetto i due di testata, dividono con i contigui due fronti cieche e dispone di altre due fronti libere, in corrispondenza delle quali sono disposti gli ingressi (uno per alloggio) e il giardino.

d) Casa in linea e a corte:

E' un edificio continuo, in linea aperta (casa in linea) o chiusa (casa a corte), a due o più piani fuori terra, con alloggi - anche diversi l'uno dall'altro - sviluppati su uno o due piani. Una delle fronti prospetta generalmente una strada, anche a distanza zero da essa; l'altra il giardino o la corte comune.

e) Casa a blocco:

E' un edificio, a due o più piani fuori terra, derivante da una concezione unitaria per quanto riguarda la morfologia e le destinazioni d'uso, spesso con uno spazio libero all'interno.

f) Casa a torre:

E' un edificio a prevalente sviluppo verticale, con un numero variabile di alloggi per piano, disimpegnati da una scala centrale.

#### **Art. 76 - Prescrizioni particolari**

Le tavole di progetto individuano le zone, le sottozone nelle quali l'edificazione è subordinata a particolari prescrizioni condizionanti l'intervento stesso:

Tali prescrizioni particolari - graficizzate in PRG - sono:

1) Indagine archeologica preventiva:

Interessa le zone delimitate nelle tavole di PRG ove siano presumibili rinvenimenti di reperti archeologici. Essa dovrà verificare, attraverso le opportune documentazioni storiche e gli eventuali scavi di assaggio, la presenza di elementi di rilevante interesse archeologico. E' fatto comunque obbligo, dopo le prime manomissioni dei fabbricati e/o dopo i primi scavi dei terreni, di richiedere il sopralluogo dell'Ufficio tecnico comunale ed eventualmente, ove richiesto, delle competenti autorità.

2) Indagine storica preventiva:

In tutte le aree oggetto di Piano di Recupero o Piano Particolareggiato è obbligatoria la redazione di un'indagine storica preventiva, da allegare agli elaborati di cui all'art. 12 e 15 della L.R. 61/85.

Per le aree espressamente perimetrate tale indagine dovrà essere particolarmente approfondita in relazione alla formazione storica del tessuto urbano, attraverso l'analisi dei reperti iconografici, cartografici, fotografici e più propriamente storici.

#### **Art. 77 - Confini di zona**

I confini di zona vanno considerati come confini di proprietà, fatta eccezione per le ZTO C1, C2, B, E2, E3, E4 e A, qualora queste interessino la medesima proprietà ed edifici con grado di protezione non superiore a 3.

Non è ammessa alcuna compensazione di tipologie e volumi per lotti ricadenti in zone a diversa destinazione, fatta eccezione per le ZTO E2, E3.

## **TITOLO VIII°**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. 78 - Strumenti urbanistici attuativi vigenti**

I Piani Urbanistici Attuativi approvati anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G. mantengono validità ed efficacia fino alla loro naturale scadenza.

In caso di decadenza o revoca dello strumento attuativo si dovrà fare riferimento alla normativa di zona del Piano Regolatore Generale.

Durante il periodo di validità ed efficacia di tali piani è possibile effettuare delle varianti di assetto planivolumetrico con non incidano sul dimensionamento in quanto a volumi edificabili, superfici coperte e spazi pubblici, nel rispetto della normativa del P.d.F. vigente alla data di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

In allegato (C) alle presenti norme è riportato il quadro sinottico del Piani di Lottizzazione attualmente in vigore.

Le normative di tali piani possono essere derogate limitatamente all'indice di copertura fino al limite del 30%.

#### **Art. 79 - Costruzioni preesistenti**

1) I fabbricati e gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni del PRG purchè rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva.

2) Per gli stessi sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 80 - Decadenza norme in contrasto**

1) Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati del PRG sono sostituite da questi ultimi all'atto di adozione, salvo:

- nel caso di specifica diversa prescrizione contenuta nelle presenti norme;
- nei limiti di validità delle concessioni rilasciate anteriormente, le quali non potranno più essere rinnovate alla loro scadenza.

Mantengono validità ed efficacia i vincoli costituiti sulla base di disposizioni del precedente regolamento edilizio.

#### **Art. 81 - Poteri di deroga**

1) E' ammessa la facoltà di deroga in applicazione dell'art. 80 della L.R. 61/85.

A tale scopo è ammessa anche la possibilità di deroga degli indici urbanistici al lotto minimo, nel caso di acquisto e/o esproprio da parte del Comune di edifici posti in fregio alle strade o in ambiti dichiarati di interesse pubblico. Qualora ricorrano tali condizioni è necessaria l'approvazione del Consiglio Comunale. La volumetria consentita è corrispondente a 150 mc. per ogni componente il nucleo familiare residente, da insediare in un'area del territorio comunale con destinazione residenziale o sottozona agricola di tipo E2-E3-E4, purché servita da adeguata viabilità pubblica. Medesima possibilità, in deroga a quanto previsto all'art. 3 della L.R. 05.03.1985, n. 24 è data nel caso di impossibilità a ricostruire in area adiacente.

**Art. 82 - Misure di salvaguardia**

1) Dalla data di adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle leggi 1902/52 e 517/66 per la durata prevista dall'art. 71 della L.R. 61/85.

**Art. 83 - Controllo sull'attività urbanistico-edilizia; sanatoria dello abusivismo**

1) Il controllo sull'attività urbanistico-edilizia, il recupero e la sanatoria delle opere abusive sono regolati dalle norme contenute nella Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalle norme regionali di attuazione della legislazione nazionale.