

**COMUNE DI  
GORGO AL  
MONTICANO**  
(Prov. di Treviso)

**P.R.G.**

**Adeguamento 2009**

## **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

IL PROGETTISTA: arch. S. DE NARDI  
IL SINDACO: F. VETTORI  
IL SEGRETARIO. ....

IL Resp. del procedimento. Arch. S. BRAGATO

**ADEGUATO ALLA VARIANTE P.R.G. N. 23 approvata con delibera C.C. n. 39 del 30.11.2010**

Lì, dicembre 2010

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAP. I - APPLICAZIONE DEL P.R.G.**

##### **Art. 1 - Applicazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**

La disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune di Gorgo al Monticano si attua attraverso l'applicazione di quanto contenuto negli articoli successivi delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. stesso.

In armonia a quanto previsto dalla L. n. 1150 del 17.08.1942 modificata con la legge n. 765/67. e a quanto previsto nella Legge Regionale n. 61 del 27.06.1985 e loro successive modificazioni, gli articoli seguenti dettano le norme e le prescrizioni per le zone in cui è suddiviso il territorio dell'intero Comune.

I limiti e le indicazioni relative appaiono nelle allegate tavole di progetto contraddistinte dal numero 13, come meglio specificato nel successivo art. 49.1

Nel caso di incongruenza tra le planimetrie delle tavole di progetto alle diverse scale, valgono i limiti posti dalla tavola in scala maggiore.

##### **Art. 2 - Modalità di Attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. del Comune di Gorgo al Monticano, si attua attraverso l'applicazione puntuale della normativa seguente in relazione alle zone in cui è suddiviso l'intero territorio comunale.

Il territorio comunale è diviso secondo la seguente classificazione generale:

1) Zone territoriali omogenee:

- 1.1) Zone residenziali,
- 1.2) Zone produttive,
- 1.3) Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale,
- 1.4) Zone agricole.

2) Aree a vincolo speciale:

come più dettagliatamente specificato negli articoli successivi.

### **Art. 3 - Indici Urbanistici**

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) prevede gli indici urbanistici secondo i quali è regolata l'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale.

Gli indici urbanistici sono così definiti: (tra parentesi: l'unità di misura e il simbolo)

#### **3.a) Superficie territoriale (mq.) (St):**

Per superficie territoriale si intende un'area, non inferiore alla superficie minima d'intervento (ove prevista), sulla quale si applicano gli indici territoriali, misurata al netto delle zone destinate dal P.R.G. alla viabilità e per opere di urbanizzazione secondaria.

La superficie territoriale è computabile relativamente ad ogni singola destinazione d'uso prevista dal P.R.G.

Può quindi considerarsi una superficie lorda e cioè una superficie comprendente anche le superfici che verranno successivamente destinate a servizi, ad opere di urbanizzazione primaria e ad opere ad uso pubblico.

#### **3.b) Superficie fondiaria (mq.) (Sf):**

Per superficie fondiaria si intende un'area risultante dalla differenza tra la superficie territoriale, come precedentemente definita, e le aree da destinarsi a servizi, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad opere di uso pubblico. È cioè l'area netta su cui verrà realizzato l'intervento ed è divisibile in lotti le cui dimensioni minime sono, ove previsto, pari all'unità minima d'intervento ed in ogni caso di entità tale da permettere, attraverso l'applicazione degli indici edificatori, la realizzazione di un edificio rispondente ad un minimo di funzionalità in relazione alla singola destinazione d'uso prevista dal P.R.G..

La superficie deve valutarsi escludendo le porzioni di terreno aventi destinazione d'uso diversa da quella a cui si riferisce la verifica degli indici, ad eccezione delle aree destinate a fasce di rispetto per le quali vige quanto previsto dalla legislazione regionale e cioè la loro computabilità ai soli fini edificatori.

#### **3.c) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)**

**(Sup.)** (art. 4 L. 847/1964)

La superficie delle opere di urbanizzazione primaria è la superficie destinata dal P.R.G. a:

- a) - strade di interesse locale e di distribuzione interna;
- b) - spazi per sosta e parcheggio;
- c) - aree di verde primario.
- d) - le reti tecnologiche (fognature - acquedotto - illuminazione ecct..)

#### **3.d) Superficie per per di urbanizzazione secondaria (mq.)**

**(Sus):** (art. 55 L. 865/1971)

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria è la superficie individuata e nominata dalla attuale legislazione vigente.

Tali superfici comprendono le aree per:

- l'istruzione, (scuola materna - asili nido - scuole dell'obbligo)
- gli spazi per attrezzature di interesse comune, (chiese - mercati - municipi)
- gli spazi per lo sport e il verde, (impianti sportivi di quartiere)
- gli spazi per i parcheggi.

**3.e) Superficie minima d'intervento ed unità minima d'intervento (mq.) (Smi-UMI):**

È l'area minima richiesta dalla normativa delle diverse zone, secondo le quali è diviso il territorio comunale, per gli interventi sia preventivi, sia diretti. Oppure è l'area che è predeterminata graficamente nelle tavole del P.R.G. come unità urbanistica per gli interventi preventivi. Qualora non specificato l'Unità Minima di Intervento deve intendersi coincidente con l'Unità edilizia o fabbricato.

**3.f) Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.) (Uf):**

Esprime la superficie utile di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

**3.g) Densità edilizia territoriale (mc/mq.) (It) :**

È l'indice che esprime il volume edificabile, espresso in metri cubi (mc.), per ogni metro quadrato (mq.) di superficie territoriale.

**3.h) Densità edilizia fondiaria (mc./mq.) (If):**

È l'indice che esprime il volume edificabile, espresso in metri cubi (mc.), per ogni metro quadrato (mq.) di superficie fondiaria.

**3.i) Indice di copertura territoriale (%) (Ict):**

È l'indice che esprime il rapporto percentuale tra la superficie copribile, espressa in metri quadrati (mq), e cento metri quadrati di superficie territoriale .

**3.l) Indice di copertura fondiario (%) (Icf):**

È l'indice che esprime il rapporto percentuale tra la superficie massima copribile, espressa in metri quadrati (mq.), e cento metri quadrati di copertura fondiaria.

Le norme presenti definiscono per ogni singola zona gli indici di cui sopra.

In particolare - ove sia definito esclusivamente l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) - si procede come segue al fine di trasformare (Uf) in (It).

Si ponga ad esempio:  $Uf = 0.5 \text{ mq/mq.}$

$$It = 0.5 \times 3.00 = 1.50 \text{ mc/mq.}$$

$$(3.00 = \text{altezza del piano} : 2.70 + \text{spessore del solaio } 0.30)$$

Superficie non residenziale = 0.25 (valore max) (art. 4.a)

$$It \text{ (relativo alla S.n.r.)} = 0.25 \times 2.40 = 0.60 \text{ mc/mq.}$$

$$(2.40 = h \text{ max. locali non residenziali})$$

Si avrà pertanto:

$$It \text{ (complessivo)} = (1.50 + 0.60) = 2.10 \text{ mc/mq}$$

Analogo procedimento sarà eseguito per trasformare Uf in If

Gli indici riportati nella presente normativa debbono essere considerati come indici massimi.

Gli oneri di urbanizzazione (anche se il progetto edilizio contempla volumi inferiori ai minimi di cui all'art. 23 - 5° comma L.R. 61/85) dovranno comunque essere corrisposti rapportati almeno al 75% delle volumetrie ammissibili.

#### **Art. 4 - Indici edilizi - Modalità di calcolo.**

Per il calcolo degli indici di cui all'art. 3 valgono le seguenti norme e definizioni.

##### **4.a) Superficie utile di pavimento (mq.) (Su).**

È la somma delle superficie dei singoli piani compresi entro il profilo interno delle pareti -.

Sono esclusi dal computo:

le superfici per servizi ed accessori, comprendenti:

- cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza;
- autorimesse singole e collettive con relativi spazi di sosta e manovra nelle qualità minime previste dalle presenti norme ed alle leggi;
- i locali seminterrati, limitatamente alle destinazioni di cui sopra e ricadenti all'interno del sedime dell'edificio, che emergono rispetto al piano di campagna originario fino a cm. 100, misurati all'intradosso del solaio.
- 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. 2,40.
- le logge rientranti, fino alla profondità massima di ml.1.20.
- vani ascensore.

Sono considerate accessorie inoltre le superfici relative a logge e balconi. Per il calcolo della superficie utile le superfici accessorie sono calcolate al 60%.

Le superfici per servizi e accessori non potranno comunque superare il 25% della sup. utile di pavimento complessiva.

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

Per la determinazione della superficie coperta va considerato la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra con l'esclusione degli sbalzi e aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con uno sbalzo o oggetto massimo ml. 1,50 e con l'esclusione delle parti sporgenti fuori terra fino all'altezza massima di mt. 1.00 purchè senza sovrastanti corpi chiusi.

La determinazione della superficie coperta edificata serve anche a determinare gli indici di copertura.

##### **4.b-bis) Superficie d'ingombro (Si):**

Per la determinazione della superficie d'ingombro va considerata la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle strutture verticali portanti

##### **4.c) Altezza (h):**

L'altezza viene determinata dalla distanza verticale tra la quota:

- del marciapiede, o - in mancanza - da quella dell'asse della via o in mancanza del centro della piazza nel caso l'edificio venga costruito lungo vie o piazze pubbliche, oppure lungo vie o spazi e piazze pubbliche di progetto (ad es. nel caso di Piani Attuativi).

- Dal piano di campagna, naturale orizzontale, o baricentro dell'eventuale piano di campagna inclinato uniformemente, o dalla media delle quote del piano di campagna nel caso di inclinazione non uniforme, sul quale verrà ad insistere o insiste l'edificio, nel caso che

l'edificio stesso non venga costruito lungo le vie o piazze o spazi pubblici oppure lungo le vie o piazze e spazi pubblici di progetto (ad es. nel caso di Piani Attuativi in genere), e la quota determinata dall'incontro delle facciate esterne con la superficie inferiore del piano inclinato del tetto indipendentemente dalla forma delle cornici di gronda, e/o la quota media dell'intradosso dell'ultimo piano praticabile o abitabile nei casi di cui ai punti 1) e 2) del successivo punto 4.g1).

Nel caso di copertura a terrazzo o a tutto piano, si considera la quota della superficie inferiore all'ultimo solaio e il parapetto della copertura a terrazzo dovrà avere un'altezza non superiore a mt. 1,50.

La linea di incontro delle facciate con la superficie inferiore del tetto con pendenza massima del 40% costituisce la sagoma limite entro la quale deve svilupparsi il fabbricato anche nel caso di piani arretrati.

Nel caso di tetto a due falde sulla testata di un fabbricato, la maggior altezza dovuta al timpano non verrà computata .

Per il calcolo della altezza massima si considererà la copertura più alta, compresi eventuali piani attici e i locali accessori con esclusione dei soli volumi tecnici.

#### **4.d) - Distanze tra fabbricati**

È la distanza intercorrente tra le pareti di edifici antistanti misurata in proiezione orizzontale. Si intendono antistanti o fronteggianti gli edifici o loro parti che si trovano sulle perpendicolari di pareti esistenti o di progetto.

Salve diverse prescrizioni delle presenti norme, valgono le disposizioni contenute per le singole Zone Territoriali Omogenee nell'art. 9 del D.M. 1968, n. 1444.

Si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.

Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche, ovvero direttamente il P.R.G. tramite l'individuazione delle sagome limite di nuovi edifici, ovvero tramite specifiche prescrizioni di distanze contenute nelle norme, possono stabilire, ai sensi dell'art. 9 ultimo comma D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, distanze dai confini e tra fabbricati diverse rispetto a quelle previste per le singole Zone Territoriali Omogenee.

È di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, con un minimo di 1/3 della parte esistente, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile e con conseguente eccezione alle distanze dai confini .

Tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico ricadenti in zona di espansione edilizia sono da osservare le distanze previste dall'art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444 salva la possibilità di imporre, in sede di rilascio della concessione, il rispetto degli allineamenti esistenti.

Gli interventi disciplinati in modo puntuale nelle tavole di P.R.G., devono rispettare le sole distanze risultanti da tale disciplina particolare, fatte salve le distanze previste dal Codice Civile per la apertura di nuove vedute.

La distanza tra corpi di fabbrica non si applica nei fabbricati a schiera per le parti emergenti di un piano purché non finestrato.

Non va altresì applicata per i rientri di una fronte fino a mt. 5, purché il rientro sia inferiore alla larghezza della parte rientrante.

#### **4.e) Distanza dai confini (mt.) (Dc):**

La distanza dai confini è la misura della distanza minima esistente, e/o di progetto, tra la sagoma limite della superficie coperta del fabbricato interessato determinata come indicato nel precedente punto 4.b) e i confini della superficie fondiaria pertinente e/o della proprietà interessata.

Fatte salve le distanze tra edifici, sono ammesse distanze dai confini di proprietà diverse da quelle stabilite nelle presenti norme, previa convenzione scritta tra tutti i proprietari.

Il Comune può richiedere la trascrizione di tale convenzione nei registri immobiliari.

**4.f) Distanza dalla strada (mt.) (Ds):**

La distanza dalle strade è la misura della distanza minima esistente, e/o di progetto in proiezione orizzontale, tra la sagoma limite della superficie coperta del fabbricato interessato, determinata come indicato nel precedente punto 4.b), ed il limite esterno della sede stradale e/o marciapiede pubblico determinato secondo la normativa vigente ed in particolare modo secondo quanto stabilito dall'art. 27 L.R. 61/85.

**4.g) Distanza dai confini di zona (mt.) (Dz):**

Al fine della determinazione della distanza dai fabbricati, i confini tra le zone urbanistiche sono assimilati ai confini di proprietà. Nel caso di confini tra zone residenziali e zone agricole, e con fasce di rispetto stradale o di vincolo speciale, ricadenti nella medesima proprietà, è ammessa la costruzione sul confine di zona.

**4.g1) Volume**

È il volume del solido emergente del Piano Campagna al netto degli sporti inferiori a ml. 1.50 e delle logge rientranti inferiori a ml. 1,50 e dei Volumi Tecnici, e cioè serbatoi d'acqua, extra corsa di ascensori (purchè gli ascensori non arrivino al piano tetto, ma si fermino all'ultimo piano abitativo), vani scala e camini.

Tali volumi debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista nel progetto, oggetto della richiesta di concessione edilizia.

Il volume è determinato dal prodotto della superficie coperta come determinato al punto 4.b) per l'altezza determinata al punto 4.c) con le seguenti precisazioni:

- 1) è computato tutto il volume dei sottotetti praticabili con copertura a falde con pendenza superiore al 40%;
- 2) è computato tutto il volume dei sottotetti abitabili anche se con copertura a falde con pendenza inferiore al 40%;

**4.h) Volume di P.R.G. (mc.) (V):**

Il volume di P.R.G. è determinato dal prodotto della superficie fondiaria o territoriale per la densità edilizia fondiaria o densità edilizia territoriale (definite nell'art. 3) secondo quanto indicato dalla normativa in vigore per l'area interessata.

**4.i) Volume edificato**

Il volume edificato è il volume già costruito sull'area interessata; tale volume è determinato come al precedente punto 4.g1).

La determinazione del volume edificato serve anche a determinare la densità edilizia.

**4.l) Volume edificabile.**

Il volume edificabile sull'area interessata è determinato dalla differenza tra i volumi di P.R.G., calcolato come nel precedente punto 4.h), ed il volume edificato, calcolato come al precedente punto 4.i).

**4.m) Vani interrati**

I vani interrati o seminterrati debbono essere isolati rispetto allo scoperto, al sottosuolo, alle reti di scolo e fognature.

**4.n) Piani terra**

I Piani terra devono essere sopraelevati, rispetto al piano campagna, di almeno 50 cm..

#### **Art. 5 - Vincolo della superficie fondiaria.**

All'entrata in vigore del P.R.G., ogni volume edilizio esistente o da edificare determina sul territorio la superficie fondiaria o territoriale ad esso pertinente.

La superficie viene determinata attraverso la verifica degli indici di densità edilizia e degli indici di copertura (art. 4).

A tal fine ogni richiesta di concessione edilizia deve essere, sotto la responsabilità del richiedente corredata da:

- un estratto catastale aggiornato ad una data non antecedente i 60 giorni dalla data di richiesta della concessione edilizia, con indicazione della superficie da vincolare;
- una dichiarazione di consenso al vincolo sottoscritta dal proprietario e/o dagli aventi titolo;

Le spese inerenti e conseguenti all'atto di vincolo dell'area sono a totale carico del richiedente la concessione edilizia.

Per i fabbricati esistenti, all'entrata in vigore del P.R.G., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato interessato, fino a soddisfare i valori degli indici massimi di densità edilizia e degli indici massimi di copertura relativa.

Per detti volumi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici, ma ciò con riferimento allo stato della proprietà alla data di dotazione del P.R.G..

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla il vincolo della superficie fondiaria e/o territoriale ad essa corrispondente, oppure nel caso di cui al comma precedente, lo riconduce al rispetto delle presenti norme di attuazione del P.R.G. che sono inderogabili.

All'atto del rilascio di ogni concessione edilizia l'Amministrazione Comunale provvede a riportare su un'apposita cartografia in scala 1/2000 e/o 1/1000, tenuta in libera visione al pubblico, il fabbricato e la relativa superficie vincolata.

L'Amministrazione Comunale può anche richiedere ad ogni ditta proprietaria e/o aventi titolo di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie territoriale e/o fondiaria ad essi corrispondente.

Per quanto riguarda i terreni compravenduti dopo la data di adozione del presente P.R.G., deve essere verificata dai contraenti la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

Negli atti di compravendita dovranno risultare i vincoli di cui ai commi precedenti.

## TITOLO II

### ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

#### CAP. 1 - MODALITÀ D'INTERVENTO.

##### **Art. 6 - 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.);

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.

È 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 quelli produttive.

##### **Art. 7 - 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. 8 - Il Piano Particolareggiato**

Il Piano Particolareggiato di cui all'art. 13 e ss. della L.U. è regolamentato dall'art. 12 della L.R. n. 61/85.

Ciascun Piano Particolareggiato di esecuzione, deve estendersi all'intera "area di intervento " di cui viene suddivisa la relativa zona territoriale omogenea del Piano Regolatore Generale.

L'ingiunzione ai proprietari di cui al c.1 dell'art. 20 L.U. sarà dal Responsabile Dell'ufficio Tecnico formulata in una con la notifica del decreto di approvazione del Piano Particolareggiato di cui all'art. 16 c. 10 L.U. e art.52 L.R. 61./85.

Il termine assegnato per la dichiarazione di esecuzione spontanea delle previsioni del Piano Particolareggiato di esecuzione non potrà essere superiore a 60 giorni; ove nel detto termine non pervenga al Responsabile Dell'ufficio Tecnico la detta dichiarazione, lo stesso diffiderà i proprietari inadempienti a seguire i lavori previsti dal Piano Particolareggiato di esecuzione entro il termine minimo di giorni 60.

Detti termini devono essere specificati ai sensi dell'art. 52 I L.R. 61/85 e successive modifiche.

Tutte le notifiche sono effettuate a mezzo dei Messi Comunali e, nel caso di lacunosità o di incertezza dell'indirizzo risultante dagli elenchi catastali, potrà essere effettuata col rito degli irreperibili (art. 143 Cod. Proc. Civ.).

Decorso il termine fissato con la diffido di cui al c. 3 - salvo sua proroga da concedersi con deliberazione consiliare - senza che sia intervenuta la dichiarazione di esecuzione spontanea da parte del singolo proprietario o del Consorzio, il Comune procederà alla espropriazione delle aree e degli edifici compresi nel singolo comparto, ai sensi dell'art. 62 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

Eventuali reliquati di aree pubbliche, ivi comprese le sedi stradali comunali, che risultino dismesse per le quali l'approvazione del Piano Particolareggiato di esecuzione equivale a formale declassificazione, a valere a sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 della legge 12.02.1958 n. 126, saranno attribuiti ai proprietari delle aree finitime secondo i criteri stabiliti dall'art. 946 Cod. Civ. ed il relativo prezzo determinato a sensi degli artt. 63 e 60 della legge 25.06.1865 n. 2359.

Con la prima ingiunzione di cui a c. 3 del presente articolo, il Responsabile Dell'ufficio Tecnico formulerà invito a ciascun interessato a dichiarare se intende avvalersi del diritto di cui all'art. 946 C.C., nello stesso termine ivi fissato, l'accettazione dell'offerta di acquisto comporta la computabilità dell'area relativa nella rispettiva caratura consortile; in caso di mancata accettazione dell'offerta si procederà a sensi dell'ultimo comma dell'art. 21L.U..

### **Art. 9 - Il Comparto.**

Il comparto comprende una più aree e/o edifici da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo a edificare e costituenti insieme una unità minima per un intervento unitario e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia.

Il comparto è disciplinato dagli artt. 18 e 62 della L.R.- 61/85 e successive modifiche.

La relativa compitura all'interno dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica o del P.R.G., (U.M.I.) equivale a formale "declaratoria di comparto".

A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzioni della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione, sia primaria che secondaria, previste all'interno del comparto, nonchè quota parte proporzionale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterna al comparto.

Tali contributi comprendono e assorbono i contributi di cui all'art. 6 della legge 28.01.1977 n. 10 così come definiti dalla legge R. 61/85.

Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente comma sono comprese le aree di cui all'art. 24 L.U..

#### **Art. 10 - Costituzione del consorzio di comparto.**

La formazione e attuazione del comparto sono disciplinate dall'art. 62 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

La quota di partecipazione del consorzio di comparto (carature consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale.

La mancata adesione di un proprietario al consorzio di comparto deve essere fatta constare con invito a costituirsi davanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al consorzio.

Su istanza del consorzio che rappresenti almeno i tre quarti delle carature consortili, il Responsabile Dell'ufficio Tecnico promuove l'espropriazione a favore del consorzio delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al consorzio, secondo quanto previsto dall'art. 62 - L.R. 61/85 e successive modifiche.

Devono partecipare, al consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il P.R.G. (o i Piani Attuativi di iniziativa pubblica) prevedano la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo storico od artistico.

Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di consorzio di comparto.

Ove all'interno di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del comune a consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio comunale.

#### **Art. 11 - Rilascio della concessione edilizia all'interno del comparto.**

La concessione edilizia potrà essere rilasciata all'interno del comparto prima che sia completata l'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al consorzio di comparto, ovvero prima che sia pagato dal consorzio stesso il prezzo di aggiudicazione delle aree espropriate ai sensi del comma 5 dell'art. 10.

Il pagamento di tutti gli oneri di cui al comma 3 del precedente art. 9 dovrà essere effettuato all'atto del rilascio di ciascuna concessione edilizia.

Eventuali rateizzazioni, sono ammesse contro opportune garanzie fidejussorie.

#### **Art. 12 - 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.

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.

Il piano di recupero di cui alla L. 457/1978 è lo strumento di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate dal Piano Regolatore Generale, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate.

La disciplina generale dei piani di recupero è dettata dall'art. 15 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

I piani di recupero si distinguono in:

- Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica quando sono redatti dal Comune e normati al titolo IV - Capo IV della L.R. 61/85 e successive modifiche.

- Piani di Recupero di Iniziativa Privata quando sono redatti e presentati ai Comuni dai privati, sono normati dall'art. 60 della L.R. 61/85, diventano Piani di Recupero d'ufficio quando sono redatti dal Comune in seguito al mancato accordo fra i soggetti interessati ai sensi dell'art. 61 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

### **Art. 13 - 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 12, 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. 14 - Piani di Lottizzazione (P. di L.) - Norme per la redazione.**

Il Piano di Lottizzazione è lo strumento urbanistico attuativo per l'insediamento, mediante un disegno infrastrutturale sistematico di nuovi complessi residenziali, produttivi, turistici e commerciali nelle zone a tale scopo delimitate dal Piano Regolatore Generale. La disciplina generale del Piano di Lottizzazione è dettata dall'art. 16 della L.R. 61/85.

Il Piano di Lottizzazione è di iniziativa privata quando i soggetti interessati lo redigono e lo presentano al Comune di propria iniziativa. Esso è normato dall'art. 60 della L.R. 61/85.

Diviene un piano di lottizzazione d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito al mancato accordo tra i soggetti interessati ai sensi dell'art. 61 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

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

- 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, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 20.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata potrà raggiungere il valore minimo di ml. 6.00 conformemente alle norme tecniche vigenti qualora il flusso veicolare previsto sia ridotto e qualora venga apposto un limite di velocità di 50 Km/ora.

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 degli automezzi, nella quale sia iscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12.

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

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 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

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 larghezza non inferiore a ml. 1,50; devono essere convenientemente sistemati o preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

Le piste ciclabili devono avere una larghezza minima di mt. 2,50.

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.

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

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

#### **Art. 15 - Apertura di accessi e strade private.**

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica. Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente .  
Il Responsabile dell'ufficio Tecnico può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.  
Per gli innesti valgono le disposizioni dell'articolo precedente.

#### **Art. 16 - Vani interrati e seminterrati**

I vani interrati o seminterrati debbono essere isolati rispetto allo scoperto, al sottosuolo, alle reti di scolo e fognarie.  
Il piano terra dovrà essere realizzato ad adeguata sopraelevazione rispetto al piano campagna.

#### **Art. 17 - 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. 18 - Intervento diretto.**

Nelle zone 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.

Il P.R.G. definisce inoltre per le singole Z.T.O. le **unità minime di intervento** (UMI) all'interno delle quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla costituzione del consorzio di comparto ai sensi dell'art. 18 e 62 della L.R. 61/85 alla stesura di un progetto interessante l'intero ambito dell'unità minima d'intervento

Il progetto di cui sopra dovrà prevedere:

- a) Le soluzioni planivolumetriche dell'intervento in scala 1/200
- b) Gli spazi e le aree pubbliche
- c) Gli impianti e le reti tecnologiche
- d) Le destinazioni d'uso dei singoli piani
- e) Una convenzione che definisca la cessione delle aree di cui sopra nonché tempi e modalità delle opere edilizie.

In sostituzione del consorzio di comparto di cui sopra, può essere presentata direttamente domanda di concessione edilizia purché la stessa interessi l'intero ambito dell'UMI e la richiesta sia sottoscritta da tutti gli aventi titolo.

#### **Art. 19 - Programma Pluriennale d'Attuazione.**

L'attuazione degli interventi edificatori dovrà avvenire nelle aree e nelle zone delimitate da Programmi Pluriennali di Attuazione, ove il Comune decida la sua adozione. Nel qual caso la concessione potrà comunque essere assentita, al di fuori delle aree incluse nei Programmi Pluriennali, per le opere e gli interventi previsti dall'art. 9 della legge 28.01.1977, n. 10, nonchè per gli interventi di demolizione e consolidamento statico prescritti dal Comune per tutelare la pubblica incolumità, per gli allacciamenti ai pubblici servizi di edifici esistenti e per interventi di ampliamento dei complessi produttivi, industriali o artigianali esistenti purchè in conformità allo strumento urbanistico.

#### **Art. 20 - 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.

## CAP. II - OGGETTI D'INTERVENTO.

### **Art. 21 - Definizione degli oggetti d'intervento.**

Gli oggetti di intervento sono le aggregazioni di materiali costruttivi, diversamente composti ed assemblati, che costituiscono i manufatti edilizi assoggettati ad intervento.

#### **- Elemento costruttivo.**

Ogni manufatto elementare dotato di una propria funzione strutturale o di servizio) per es. muro, trave, serramenti, rivestimenti, lavabo, termosifoni).

#### **- Organismo costruttivo.**

Ogni manufatto composto, costituito cioè di diversi elementi costruttivi, dotato di una funzione connessa all'agibilità dell'edificio in relazione agli usi cui è destinato (per es. murature, scala, ballatoio, tetto, impianti).

#### **- Unità immobiliare.**

L'insieme organico di tutti gli organismi costruttivi finalizzati ad uso specifico e differenziato (per es. alloggio, bottega, laboratorio).

In qualche caso l'unità funzionale può coincidere con l'interno fabbricato (per es.: chiesa, capannone).

#### **- Unità Edilizia**

L'insieme di tutti gli organismi costruttivi e/o di tutte le unità funzionali costituenti un organismo edilizio unitario e morfologicamente compiuto.

### CAP. III - INTERVENTI SULL'ESISTENTE.

#### **Art. 22 - Definizione delle operazioni di intervento sui fabbricati esistenti.**

Al fine di una corretta comprensione ed interpretazione delle presenti N.T.A. vengono qui di seguito riportate le seguenti definizioni:

**- Demolizione delle superfetazioni.**

Superfetazioni sono tutte quelle aggiunte successive alla costruzione del fabbricato che hanno deformato l'autenticità del fabbricato originario e comunque non conformi al linguaggio architettonico compatibile con le forme originarie dell'opera.

**- Demolizione e asportazione.**

Le operazioni di demolizione e asportazione si applicano agli elementi o agli organismi costruttivi la cui funzione statica sia poco rilevante o nulla.

**- Consolidamento.**

È il rafforzamento degli elementi costruttivi - in particolare strutturali - deteriorati o lesionati.

Deve essere eseguito secondo le migliori regole d'arte della tecnica costruttiva.

Nel caso di interventi di consolidamento in fabbricati dei centri storici, il consolidamento deve interpretare e rispettare la morfologia originaria dell'elemento costruttivo cui si applica.

Nei casi di incipiente pericolo per le persone o le cose, il consolidamento è comunque consentito nel rispetto delle norme vigenti.

**- Riparazione.**

È il rafforzamento di elementi e di organismi costruttivi per i quali non sia necessaria ammissibile o possibile la loro sostituzione totale.

Nel caso di intervento di riparazione in fabbricati dei centri storici e/o su elementi costruttivi originari la riparazione deve rispettare la morfologia originaria dell'elemento o dell'organismo architettonico.

**- Sostituzione totale/o parziale.**

È l'asportazione con successive rimessa in opera per intero (o in parte) di elementi od organismi costruttivi per i quali non siano possibili la riparazione o il consolidamento.

Nel caso di interventi di sostituzione totale in fabbricati di centri storici e quando si tratti di elementi od organismi sostituiti, la sostituzione deve essere conforme alla morfologia originaria.

**- Installazione o applicazione.**

È la messa in opera di elementi o organismi costruttivi.

Le operazioni di applicazione ed installazione di impianti tecnologici (idraulico - elettrico - riscaldamento) sono prioritarie nelle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**- Ripristino.**

È qualsiasi operazione intesa a sostituire materiali, elementi e organismi costruttivi irrecuperabili con altri riprodotti con le stesse tecniche originali.

**- Modifica di forma e/o dimensione.**

È il cambiamento dell'aspetto esterno di elementi o organismi costruttivi in relazione ad esigenze funzionali o strutturali del nuovo organismo edilizio.

Le modifiche debbono rispettare - ove ammesse - le proporzioni nei confronti degli elementi originari.

- **Modifica di posizione.** È il cambiamento di posto di elementi o organismi costruttivi per i quali non sia possibile o dal punto di vista strutturale o distributivo, la conservazione dell'impianto originario.

### TITOLO III

#### CAP. I - NORME GENERALI

#### **Art. 23 - Destinazione di zona e modalità di intervento.**

Il territorio comunale, secondo la grafia delle tavole del P.R.G. è suddiviso in:

##### **1) Zone territoriali omogenee; (Z.T.O.)**

###### **1.1) Zone residenziali:**

- A - Centro storico - Nuclei di interesse storico-artistico (ex art. 10 L.R. 24/85)
- B - di completamento;
- C1 - di nuova formazione semiestensiva;
- C2 - di nuova formazione estensiva.

###### **1.2) Zone produttive:**

- D1 - industria - artigianato di produzione;
- D2 - commercio-direzionalità-artigianato prevalentemente di servizio;
- D3 - attrezzature ricettive - zone specifiche destinate al tempo libero;
- D4 - agro - industria;
- D5 - attività isolate o in sede impropria - (art. 30/5 L.R. 61/85)

###### **1.3) Zone agricole:** suddivise ai sensi della legge R. 24/85 nelle seguenti sottozone:

- E1 - Aree caratterizzate da una produzione tipica o specializzata;
- E2 - Aree di primaria importanza, per la funzione agricolo - produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- E3 - Aree che caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo produttivi e per scopi residenziali;
- E4 - Aree che caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

###### **1.4) Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale.**

- a - aree per l'istruzione, asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- b - aree per attrezzature di interesse comune;
- c - aree per spazi pubblici attrezzati a parco gioco e sport;
- d - aree per parcheggi.

##### **2) Aree a vincolo speciale:**

- Verde privato;
- Cimiteriale;
- Idrogeologico - forestale;
- Ambientale - Paesaggistico - ex lege 431;
- Fasce o zone di rispetto e di tutela - con visuali;
- Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali - ex art. 28 P.T.R.C.

Il P.R.G. indica con grafia specifica le aree su cui insistono strumenti urbanistici attuativi vigenti. In tali aree vigono le norme contenute negli strumenti approvati fino alla scadenza del piano e/o al totale assolvimento degli obblighi convenzionati.

Il perimetro indicato è soltanto indicativo e segnala l'esistenza di un ulteriore livello di pianificazione.

## CAP. II - INTERVENTI EDILIZI SULL'ESISTENTE - DEFINIZIONI

### **Art. 24 - Interventi sull'esistente edificato.**

I tipi di intervento di cui all'art. 31 della legge 457/78 sono stati disaggregati - per l'intero territorio comunale - in sei gradi di protezione secondo i due seguenti modelli di intervento:

- a) un modello restaurativo:  
volto alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1 e 2);
- b) un modello innovativo:  
inteso alla trasformazione organizza del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del centro storico (gradi 3 - 4 - 5 - 6);

Gli interventi così come di seguito definiti si applicano agli impegni edilizi e alle relative pertinenze che si intendono identificate contestualmente al fabbricato stesso (aia, cortile, corte, rustici annessi, pozzi, portali, muro di recinzione, alberature, siepi ancorchè non individuati come elementi puntuali lineari significativi).

Nell'area delle pertinenze (così come sopra individuate) dei fabbricati vincolati con gradi di protezione 1 - 2 - 3 - 4 non sono suscettibili di alcuna nuova edificazione.

Sono possibili esclusivamente gli interventi di ampliamento ammissibili in relazione ai singoli gradi di protezione ovvero la nuova edificazione esclusivamente sulle aree individuate dal P.R.G..

I sei gradi di protezione con l'indicazione dei caratteri dell'edificio protetto e del relativo tipo di intervento consentito sono:

#### **24.1 Grado di protezione "1" (uno).**

##### 24.1.1) Caratteri dell'edificio:

Edifici di notevole valore storico, architettonico e artistico, da conservare integralmente in ogni loro parte interna ed esterna.

##### 24.1.2) Tipo di intervento - Restauro:

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari, con la medesima destinazione d'uso o con una similare a quella originaria. Ogni tipo di modificazione deve essere eseguita solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente e che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

È ammessa l'installazione di servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale.

E' altresì ammesso l'uso dei sottotetti, illuminati direttamente da lucernari, purché gli stessi siano ricavati in falda.

Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2.40:

in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitativo dei locali in questione.

Debbono essere altresì conservati e ripristinati gli spazi liberi di pertinenza (orti - broli - giardini - parchi ecc.) secondo i disegni originari.

## **24.2) Grado di protezione "2" (due).**

### 24.2.1) Caratteri dell'edificio:

Edifici di valore storico ed artistico e ambientale di cui interessi 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.

### 24.2.2) Tipo di intervento - Risanamento conservativo:

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell' intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazione dell'impianto originario verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte e di pregevoli solai in legno) salvo il caso dei successivi punti 24.2.2 f) ;
- 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 di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, pozzi, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, capitelli, nonché degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto e/o giardino;
- f) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- g) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- h) la possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale
- i) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;

m) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente, che non rivestano interesse e/o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;

n) rientra in questo tipo di intervento il ripristino tipologico o restauro restitutivo, ovvero l'intervento inteso al recupero delle tracce significative dell'impianto originario, stratificate da interventi successivi che hanno dato luogo a variazioni del sistema distributivo generale dell'organismo edilizio.

È ammesso in questo caso - previa analisi storico-stratigrafica - la variazione dell'impianto dell'edificio, al fine del ripristino degli elementi o organismi originari anche con l'introduzione di nuovi elementi architettonici purchè volume e superficie utile di pavimento (SU) non subiscano incrementi superiori al 5% .

### **24.3) Grado di protezione "3" (tre).**

#### 24.3.1) Caratteri dell'edificio:

Edifici che rivestono un valore storico artistico in particolare per il loro rapporto con il contesto ambientale esistente e dei quali è prevista la conservazione di tutti gli elementi esterni.

#### 24.3.2) Tipo di intervento: Ristrutturazione edilizia "leggera".

Nel caso specifico è prescritto il restauro di tutti gli elementi esterni ed interni morfologicamente rilevanti. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio solo in parte diverso al preesistente, ma senza variazioni di volume e/o di superficie utile di pavimento superiore al 10% .

È pertanto consentita la ricomposizione dell'organismo costruttivo anche attraverso parziali demolizioni, ma nel rispetto della sagoma volumetrica preesistente e fatte salve le sole variazioni di volume e/o di superficie lorda di cui sopra.

### **24.4) Grado di protezione "4" (quattro).**

#### 24.4.1) Caratteri dell'edificio:

Edifici del tipo indicato al punto precedente e di cui si prevede la conservazione da una parte delle strutture interne.

#### 24.4.2) Tipo di intervento: Ristrutturazione edilizia "pesante" .

Nel caso specifico è prescritto il restauro delle strutture morfologicamente rilevanti ed è consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente, ma senza variazioni di volume o di superficie lorda sup. al 10% .

### **24.5) Grado di protezione "5" (cinque).**

#### 24.5.1) Caratteri dell'edificio:

Edifici di nessun carattere intrinseco e ambientale che non costituiscano motivo di disagio urbano.

24.5.2) Tipo di intervento: Demolizione con ricostruzione.

Il volume demolito è sempre recuperabile nel limite del calcolo della cubatura ammessa nella singola zona e va ubicato nelle apposite sagome limite edifici previste nella sottozona. Qualora non siano indicate tali sagome limite, la demolizione e ricostruzione deve avvenire su sedime.

Le autorizzazioni alla demolizione saranno rilasciate solo unitamente al rilascio della concessione edilizia relativa alla edificazione del nuovo fabbricato.

È sempre ammissibile il solo intervento di demolizione, fatti salvi gli indici minimi di zona di cui al punto 3.1.

**24.6) Grado di protezione "6" (sei).**

24.6.1) Caratteri dell'edificio:

Edifici del tipo indicato al punto precedente, ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano, anche se in buone condizioni fisiche.

24.6.2) Tipo di intervento:

Demolizione senza ricostruzione. Il volume demolito è recuperabile nel limite del calcolo della cubatura ammessa nella singola zona e va ubicato nelle apposite "sagome limite" degli edifici previste nella sottozona, (oppure recuperato all'interno dell'indice di zona) in caso contrario è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

**24.7) Tutti gli interventi.**

24.7.1) Carattere dell'edificio:

Edifici di cui al punto 24.5 che non costituiscono motivi di disagio ambientale.

Edifici di recente costruzione.

Tipologie recenti non perfettamente inserite nell' ambiente.

24.7.2) Tipo di intervento:

Sono ammessi tutti gli interventi di cui ai gradi di protezione precedente.

È sempre possibile accorpate i volumi legittimi in un unico intervento edilizio, purchè lo stesso sia migliorativo - dal punto di vista tipologico - rispetto alle preesistenze.

**24.8) Generalità:**

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

Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiori escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori. I gradi di protezione inferiore ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore con la sola esclusione del grado sei per il quale oltre alla manutenzione ordinaria 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.

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 planimetrie di progetto 1/1000 o 1/2000.

È tuttavia consentita la costruzione in aderenza e in appoggio.

Gli ampliamenti del sedime 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 nella tavole di progetto con apposita simbologia nella quale è indicato il riferimento ai gradi di protezione di cui sopra.

È 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 UNO e DUE la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, infissi, sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale.

È consentito l'uso di materiali diversi soltanto nel caso di progetti di rilevante impegno architettonico.

Oltre al verbale di inizio lavori, comune a tutti i lavori conseguenti a concessione edilizia 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 UNO, DUE, TRE e QUATTRO 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.

#### **Modifiche di adeguamento ai:**

a) gradi di protezione; (con esclusione dei gradi "1" e "6")

(Le proposte di modifica relative dovranno essere documentate da una indagine architettonico-scientifica che dimostri la presenza di elementi morfologici e/o caratteri tipologici diversi da quelli rilevati in sede di analisi del patrimonio edilizio esistente, effettuata con il presente Piano Regolatore Generale.)

b) alla unità minima d'intervento;

c) agli ambiti dei piani attuativi;

non costituiscono variante al P.R.G. e diventano esecutivi con il voto di legittimità di cui alla legge 10 febbraio 1953 n. 62 della delibera consiliare di cui al II c. degli artt. 15,16 e 18 L.R. 61/85.

Capitelli, 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.

Nei casi di demolizione e ricostruzione in ampliamento di edifici esistenti, salvo diversa indicazione planimetrica, non si dovrà superare l'altezza dell'edificio adiacente, fatte salve il rispetto delle norme igienico sanitarie relative all'altezza dei piani abitabili.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici isolati salvo diversa indicazione planialtimetrica, si dovrà mantenere l'altezza dell'edificio demolito.

#### **24.9) Zona di degrado.**

Zone edificate interessate a fenomeni di degrado edilizio ed urbanistico.

Solo nelle zone dichiarate "degradata" 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.

#### **24.10) 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 residenziali 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..

#### **24.11) 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..

#### **24.12) Unità edilizia.**

Il P.R.G. individua nell'ambito delle zone significative specifiche unità edilizie.  
In ogni caso la domanda di concessione edilizia dovrà contemplare almeno una unità edilizia.

#### **24.13) Attività produttiva da confermare**

Prescrizione specifica relativa a singole unità produttive censite in apposita schedatura (schede C e D) per le quali è ammissibile un ampliamento “una tantum”, anche in contrasto con le prescrizioni specifiche di zona.

Ove ammessi, gli ampliamenti non potranno comunque comportare il frazionamento dell'attività produttiva esistente, né comunque l'attività potrà essere frazionata anche senza interventi edilizi.

Qualsiasi intervento di nuova edificazione è condizionato dalla stipula della convenzione di cui allo schema allegato (All.A).

Il cambiamento di destinazione d'uso è ammesso purché la nuova destinazione produttiva sia convenzionata ai sensi dell'allegata bozza di convenzione (All. B) e purché la stessa sia migliorativa dal punto di vista della tutela ambientale rispetto all'attività preesistente.

Per cambiamento di destinazione d'uso si intende esclusivamente - ai fini dell'applicazione del presente articolo - il cambiamento della "sezione e/o sottosezione" di attività economica così come classificata dall'ISTAT nel censimento 1991 - (vedasi "Guida alla classificazione delle attività economiche – ISTAT 1991)

Non sono comunque ammesse - in sede di cambiamento di destinazione d'uso - attività insalubri di 1a classe.

Gli ampliamenti individuati nelle schede allegate dovranno formare con le preesistenze un unico organismo edilizio. L'ampliamento non potrà pertanto configurarsi come edificio a sè stante.

Si danno inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni:

1. L'Ampliamento massimo della S.U. rispetto all'esistente dovrà essere contenuto negli ampliamenti previsti dalle schede allegate;
2. Le altezze degli ampliamenti dovranno rispettare le altezze delle preesistenze residenziali contermini e comunque non potranno superare l'altezza del fabbricato produttivo preesistente (con tolleranza di 50 cm.)
3. Per gli altri parametri di normativa (distanze -tipologie) valgono le norme delle Z.T.O. in cui l'attività è inserita.  
In particolare, ove il fabbricato fosse inserito in Z.T.O. “E”, le distanze dai confini di proprietà non potranno, comunque, essere inferiori ai 10 mt.
4. Ai fini urbanistici la superficie fondiaria di pertinenza viene definita come la superficie effettivamente e legittimamente usata dall'attività esistente alla data di entrata in vigore del presente P.R.G.

Il rilascio della concessione è subordinato alla stipula della convenzione (All.A) che dovrà prevedere:

- a) gli allacciamenti, la realizzazione di spazi per la sosta dei veicoli e la sistemazione a verde nella misura complessiva del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio, negli spazi individuati nella planimetria allegata alla scheda;
- b) la realizzazione di servizi interni, spogliatoi, docce, W.C., pronto soccorso, sale ristoro, riunioni e simili, per una quota della SU pari a 5 mq. ogni 100 mq. e comunque pari a quella prevista dalla legislazione igienico-sanitaria e del lavoro;
- c) i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.

Nel caso di trasferimento delle attività esistenti, è ammesso l'utilizzo dell'area e degli impegni edilizi esistenti, con le seguenti prescrizioni:

- d) gli interventi sono soggetti a Piano Attuativo ove interessino più di un lotto;
- e) vanno applicati gli indici e le norme della Z.T.O. nella quale è inserita l'area;

Gli ampliamenti – ancorchè individuati nelle schede di progetto allegate – sono autorizzati alle seguenti ulteriori condizioni:

- f) l'attività accertata in sede di adozione del P.R.G. risulti presente, nell'immobile puntualmente individuato, alla data del 1/10/1983;
- g) l'insediamento esistente, e il futuro ampliamento, risultino al di fuori delle zone di tutela indicate dal n. 1 al n. 8 del quarto comma dell'art. 27 L.R. 27.6.85, n. 61;
- h) vengono documentate le esigenze produttive ed occupazionali che motivano la richiesta di ampliamento;
- i) Siano eseguite tutte quelle opere ed infrastrutture che si rendano necessarie per evitare la definitiva compromissione dell'ambiente sia naturale che storico, oltre a quelle necessarie alla salvaguardia dell'inquinamento ambientale.
- l) Le quantità di aree e le opere destinate a servizi siano realizzate nelle quantità e con la modalità di cui all'art. 25 della L.R. 61/85 secondo la specifica destinazione dell'insediamento produttivo, commerciale o ricettivo.

#### **24.14) Attività produttiva da bloccare.**

Prescrizione relativa a singole unità produttive per le quali eventuali ampliamenti creerebbero motivi di turbativa ambientale e/o igienico.

Sono ammesse opere di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di adeguamento tecnologico in relazione al tipo di lavorazione praticato.

È escluso qualsiasi ampliamento.

Debbono essere previsti, in sede di progetto gli adeguamenti igienico-sanitari e tipologici in sintonia con le presenti norme di attuazione e alla legislazione vigente in materia di ecologia e tutela ambientale.

Sono sempre ammessi gli adeguamenti tecnologici connessi ad una migliore tutela ambientale e comunque richiesti dagli organi preposti al controllo, purchè tali adeguamenti comportino modifiche edilizie esclusivamente interne alle preesistenze.

**24.15) Attività produttiva da trasferire.**

Prescrizione relativa a singole attività produttive che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio.

Per queste attività non sono ammissibili interventi edilizi specifici, se non finalizzati al trasferimento dell'attività produttiva.

Sono pertanto ammissibili solo interventi di manutenzione ordinaria.

I volumi legittimi esistenti possono essere usufruiti nei limiti delle carature definite per la singola zona specifica.

**24.16) Distanze particolari.**

Fatte salve le prescrizioni di cui al successivo articolo 37.4 (zone a vincolo ambientale-paesaggistico), le distanze delle nuove edificazioni dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici e dalle rogge e dai corsi d'acqua individuati ex lege 431/1985, debbono rispettare quanto previsto all'art. 27 L.R. 61/85 e comunque all'interno delle zone edificabili previste dallo strumento urbanistico generale e già dotate delle opere di urbanizzazione, la distanza minima di 10,00 mt., per la zona "A" vale quanto definito nelle tavole di progetto in scala 1/1000, fatto salvo, in sede di rilascio della singola concessione edilizia, il parere favorevole degli organi competenti.

## ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

### ZONE RESIDENZIALI

#### **Art. 25 - Norme generali per le zone residenziali.**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi primari con essa connessi (esercizi di vicinato, pubblici esercizi ed artigianato di servizio urbano).

Da tali zone sono esclusi insediamenti di:

- a) medie e grandi strutture di vendita – centri commerciali;
- b) depositi e magazzini all'ingrosso;
- c) insediamenti industriali di qualsiasi tipo;
- d) macelli;
- e) attività artigianali di produzione e/o di servizio di tipo extraurbano che riconducano ad uno dei seguenti casi (e/o casi ad essi assimilabili):

- e.1) impieghino più di 6 addetti complessivi;
- e.2) non sia prevista anche l'abitazione del titolare o di uno dei titolari;
- e.3) producano rumori e/o odori molesti non eliminabili con adeguati accorgimenti tecnologici;
- e.4) non sia realizzabile, rimediabile e mantenibile in forma permanente - un'area -, all'interno della superficie fondiaria interessata, complessivamente pari almeno al 10% della superficie fondiaria con destinazione d'uso a parcheggio; più - almeno - un 15% della superficie fondiaria con destinazione d'uso a verde alberato.
- e.5) abbiano una superficie utile inferiore a 251 mq. e un volume inferiore a 1001 mc.

f) ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona, a giudizio dell'amministrazione comunale.

Sono quindi ammesse nelle zone residenziali

- esercizi di vicinato, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, ambulatori, istituti di credito, agenzie, circoli privati, studi professionali, ecc negli edifici residenziali;
  - attività artigianali non nocive e non moleste negli edifici residenziali o in fabbricati propri ma, in questo caso, debbono essere realizzati con caratteristiche costruttive civili e non industriali (es. prefabbricati industriali), secondo le norme di zona, in modo tale da inserirsi armoniosamente nel tessuto residenziale della zona stessa.
- g) . Le aree fondiarie libere non ancora interessate all'edificazione dovranno essere sistemate conformemente a quanto stabilito dall'art. 69 del R.E..  
In tali aree non sono ammessi, in assenza del prescritto permesso di costruire o D.I.A., nessuno degli interventi di cui all'art. 10 e 12 del R.E.  
In particolare non sono ammessi spazi per stazionamenti di roulotte, campers., se non nelle quantità minime di cui alla Legge 122/1984 e comunque a servizio degli edifici residenziali agibili per almeno il 75% delle capacità edificatorie ammesse dal P.R.G.

### CAP. III - ZONE RESIDENZIALI "A"

#### **Art. 26 - Zone A) - Zone del centro storico.**

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

Tali norme sono indirizzate:

- alla salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico;
- alla salvaguardia funzionale relativa alla destinazione d'uso;
- alla salvaguardia sociale relativa alla conservazione delle funzioni abitative dei ceti popolari preesistenti e alle loro attività;
- alla salvaguardia dei valori ambientali costituiti dagli stessi edifici e delle aree verdi.

Queste zone sono individuate nella tavola di progetto in scala 1/5000 e più dettagliatamente normate nelle tavole 1/1000 dei centri storici.

Nelle zone del centro storico sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;  
La destinazione residenziale è garantita in misura non inferiore al 30% del totale riferita alla superficie utile.
- b) servizi sociali di proprietà pubblica e privata;
- c) istituzioni pubbliche;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- e) esercizi di somministrazione di tipologia A,B,D con esclusione di spettacoli e trattenimenti pubblici;
- f) attrezzature a carattere religioso, ricreativo e scolastico
- g) esercizi di vicinato ;
- h) uffici pubblici e privati, studi professionali, ambulatori, istituti di credito, agenzie, circoli privati;
- i) alberghi e pensioni;
- l) attività preesistenti connesse con l'agricoltura, con l'esclusione degli allevamenti;
- m) attività artigianali di servizio, non nocive e moleste.

Su queste parti del P.R.G., l'attuazione del Piano avviene di norme per intervento diretto (concessione edilizia singola riferita ad una U.M.I.), eccetto i casi in cui l'attuazione del P.R.G. avviene tramite strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, secondo le indicazioni delle tavole di progetto in scala 1/1000 che costituiscono parte integrale della cartografia del P.R.G..

La concessione edilizia singola, dove ammessa, dovrà riguardare in ogni caso una U.M.I., ossia un intero edificio e perciò tutta la sua sagoma e la sua altezza e comunque - nel caso di fabbricati a schiera - almeno una unità funzionale, anche nel caso tale unità non sia individuata specificatamente nella grafia delle tavole di progetto.

Nel rispetto di tutte le presenti norme, la concessione edilizia singola potrà consentire anche demolizioni, ampliamenti, sopraelevazioni, cambi di destinazioni d'uso.

Sono definite nelle tavole di P.R.G. in scala 1/1000 le unità minime di intervento e gli ambiti dei piani attuativi: essi devono in ogni caso essere estesi ad edifici ed ambiti fondiari di forma dimensioni tali da non compromettere l'attuazione degli interventi successivi.

Devono in ogni caso essere estese all'intero edificio a tutta sagoma e a tutta altezza.

È obbligatorio per le **unità minime di intervento** (U.M.I.) di Centro Storico la presentazione di un progetto di massima unitario esteso a tutta e solo l'unità, contenente le soluzioni architettoniche formali per l'intera unità minima d'intervento (U.M.I.) con gli elaborati di cui al precedente art. 18

È consentita comunque l'esecuzione per stralci dell'intervento approvato.

Sono ammessi comparti volontari di esecuzione comprendenti più U.M.I. purchè nella loro interezza.

Prima dell'approvazione dei progetti unitari relativi alle unità minime di intervento (U.M.I.) e degli strumenti urbanistici attuativi, sono ammessi soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della legge 5.08.1978, n. 457, senza cambio alcuno di destinazione d'uso, nel rispetto del grado di protezione.

La cartografia del P.R.G. prescrive tutti e i soli interventi ammessi, in relazione dei caratteri dell'edificio, attraverso l'apposizione di gradi di protezione, ottenuti dalla disaggregazione dei tipi di intervento di cui all' art. 31 della legge 457, secondo due modelli d'intervento indicati nel presente art. 26

Per gli indici relativi all'altezza, alla superficie coperta, alle distanze ove gli stessi siano definiti come "sagoma limite" o come "altezza particolare" debbono intendersi comunque rispettate le carature volumetriche delle tabelle di normativa allegate.

Per quanto riguarda le "sagome limite" sono ammesse modificazioni del perimetro e la forma del sedime, sia in presenza di U.M.I. che di intervento diretto.

Le modificazioni di cui sopra non potranno prevedere spostamenti superiori al 20% della sagoma limite definita dal P.R.G.

Restano comunque ammessi gli interventi di ampliamento ammessi in relazione agli specifici gradi di protezione di cui al precedente art. 24.

#### **AREE A PARCHEGGIO PER ESERCIZI DI VICINATO E PUBBLICI ESERCIZI:**

- Deve essere riservata a parcheggio la quantità minima di 0,2 mq/mq di superficie di pavimento.

Qualora non possa essere garantita la quantità minima di cui sopra l'area destinata a parcheggio potrà essere reperita entro la distanza di 300 mt. dall'immobile oggetto dell'iniziativa con facoltà di deroga al rapporto dello 0,2 mq/mq fino ad un massimo del 50% o con utilizzo di soluzioni alternative. Tale soluzione dovrà essere regolamentata con apposita convenzione tra il Comune e l'operatore commerciale che prevedrà altresì la regolamentazione degli accessi e dei percorsi veicolari.

Qualora venga dimostrata l'impossibilità, per mancanza di disponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere la quantità minima di aree a standards prevista, il versamento degli oneri di urbanizzazione può essere considerato equivalente.

## CAP. IV - ZONE RESIDENZIALI B - C

### **Art. 27 - Zone residenziali di completamento - B -**

Nelle zone residenziali di completamento l'edificazione è ammessa con intervento diretto soggetto al rilascio della sola concessione edilizia nei tempi e nei modi previsti dalla attuale normativa e legislazione.

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa e alle attività economiche.

In particolare sono ammessi:

- esercizi di vicinato, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, ambulatori, istituti di credito, agenzie, circoli privati, studi professionali, ecc negli edifici residenziali;
- attività artigianali non nocive e non moleste negli edifici residenziali o in fabbricati propri ma, in questo caso, debbono essere realizzati con caratteristiche costruttive civili e non industriali (es. prefabbricati industriali), secondo le norme di zona, in modo tale da inserirsi armoniosamente nel tessuto residenziale della zona stessa;
- alberghi e pensioni (nella misura massima del 40% delle superfici utili complessive).

Per le zone residenziali di completamento valgono le seguenti norme:

Interventi ammessi: (tra di loro non assimilabili o cumulabili)

**tipo a):** aumento volumetrico delle case unifamiliari del 20% (venti per cento) con un massimo di 150 mc., relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente P.R.G. e applicabile una sola volta.

Tale aumento è ammesso solo quando le tabelle specifiche di normativa non prevedano alcun volume di progetto e solo per la realizzazione di servizi igienico-sanitari e miglioramento degli standards abitativi.

**tipo b):** applicazione degli indici fondiari di zona o sottozona individuati nei tabulati allegati.

**tipo c):** demolizione e ricostruzione su sedime del volume esistente alla data di adozione del P.R.G.

#### **Caratteri dell'edificazione:**

essi saranno conseguenti alle preesistenze limitrofe.

**Altezze:** indipendentemente dal numero dei piani o dall'altezza massima consentita dai tabulati, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento nel contesto della zona o sottozona di appartenenza e comunque non dovranno mai superare i 10,00 mt. Sono ammesse altezze fino a 12.50 mt. nel caso di interventi su U.M.I. e/o Piani Attuativi.

**Superfici coperte:** nel caso di Piano attuativo ovvero di UMI saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze, oltrechè dalle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G.. Non potranno comunque superare il 50% delle superfici dell'ambito d'intervento. Nel caso di lotti singoli: non potranno superare il 40% della superficie fondiaria.

**Distanze dal confine:** è ammessa la costruzione in aderenza o appoggio. previo accordo tra le parti .

In alternativa le distanze devono essere minimo mt.5.00.

**Distanze:** le distanze saranno da determinarsi nei seguenti modi:

1) Dalle strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti dal P.R.G. o dalla Amministrazione comunale in relazione a esigenze di scorrevolezza e/o di miglioramento della viabilità. In mancanza delle prescrizioni i cui sopra valgono le norme del D.M. 1 aprile 1968 - art. 9.

2) Dagli edifici: - tra pareti finestrate (anche se una sola parete con finestrate su locali abitabili) le distanze non potranno essere inferiori a mt. 10.00. Nel caso di entrambi le pareti antistanti siano finestrate su locali non abitabili la distanza tra le stesse non potrà essere inferiore all'altezza della fronte più alta.

- da edifici a confine: in aderenza per almeno un terzo della parete di confine.

Sono ammesse distanze diverse purchè in presenza di strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi u.c. art. 9 D.M. 1444/68.

3) Dai corsi d'acqua pubblici: mt. 10.00

In queste zone è sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario nei limiti previsti nelle tabelle di normativa.

#### **AREE A PARCHEGGIO PER ESERCIZI DI VICINATO E PUBBLICI ESERCIZI:**

- Deve essere riservata a parcheggio la quantità minima di 0,4 mq/mq di superficie di pavimento.

#### **Art. 28 - Zone residenziali tipo - C1 -**

Nelle zone residenziali di tipo C1 l'edificazione è ammessa con intervento diretto soggetto al rilascio della sola concessione edilizia nei tempi e nei modi previsti dall'attuale normativa e legislazione .

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa e alle attività economiche.

Nelle stesse zone sono altresì ammessi:

- esercizi di vicinato, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, ambulatori, istituti di credito, agenzie, circoli privati, studi professionali, ecc negli edifici residenziali;
- attività artigianali non nocive e non moleste negli edifici residenziali o in fabbricati propri ma, in questo caso, debbono essere realizzati con caratteristiche costruttive civili e non industriali (es. prefabbricati industriali), secondo le norme di zona, in modo tale da inserirsi armoniosamente nel tessuto residenziale della zona stessa e nei limiti massimi del 30% della superficie utile complessiva ammissibile.

Per queste zone valgono le seguenti norme:

Interventi ammessi: (fra di loro non assimilabili o cumulabili)

**tipo a):** aumento volumetrico delle case unifamiliari del 15% con un max di 150 mc. relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente P.R.G. e applicabile una sola volta.

Tale aumento è ammesso solo quando le tabelle specifiche di normativa non prevedano alcun volume di progetto e solo per la realizzazione di servizi igienico-sanitari e miglioramento degli standards abitativi.

**tipo b):** applicazione degli indici fondiari di zona o sottozona, individuati nei tabulati allegati,

**tipo c):** demolizione e ricostruzione su sedime del volume esistente alla data di adozione del P.R.G.

**Caratteri dell'edificazione:**

saranno conseguenti alle preesistenze limitrofe.

**Altezze:** indipendentemente dal numero dei piani o dall'altezza massima consentita dai tabulati, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento nel contesto della zona o sottozona di appartenenza e comunque non superare i mt. 10,00  
Sono ammesse altezze fino a mt. 12,50 in presenza di piani attuativi e U.M.I..

**Superfici coperte:** saranno determinate dallo studio planimetrico oltrechè dalle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G.

La superficie coperta massima non dovrà in ogni caso superare il 35% del lotto, fatte salve le norme più specifiche contenute nelle tabelle di normativa

**Distanze:** le distanze saranno da determinare nei seguenti modi:

- 1) Da confini : ml. 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza o appoggio, previo accordo tra le parti.
- 2) Da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti dal P.R.G. o dall'Amministrazione comunale, ovvero ml. 5,00.
- 3) Da edifici: tra pareti finestrate di locali abitabili antistanti ml. 10.00.  
da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete di confine;  
Sono consentite altre distanze purchè con strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi u.c. art. 9 D.M. 1444/68.
- 4) Dai corsi d'acqua pubblici: mt. 10.00

È possibile, in questa zona, il riutilizzo delle preesistenze legittime e il loro accorpamento in un nuovo organismo edilizio unitario, fatti salvo i gradi di protezione sull'esistente edificato e il rispetto delle norme relative alle distanze e alle altezze, e dei tabulati di sottozona.

**AREE A PARCHEGGIO PER ESERCIZI DI VICINATO E PUBBLICI ESERCIZI:**

- Deve essere riservata a parcheggio la quantità minima di 0,5 mq/mq di superficie di pavimento.

**Art. 29 - Zone residenziali di nuova formazione - C2 -**

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza e alle attività economiche.

Nelle stesse sono ammessi

- esercizi di vicinato, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, ambulatori, istituti di credito, agenzie, circoli privati, studi professionali, ecc negli edifici residenziali;
- attività artigianali non nocive e non moleste negli edifici residenziali o in fabbricati propri ma, in questo caso, debbono essere realizzati con caratteristiche costruttive civili e non industriali (es. prefabbricati industriali), secondo le norme di zona, in modo tale da inserirsi armoniosamente nel tessuto residenziale della zona stessa e nei limiti massimi del 30% della superficie utile complessiva ammissibile.

Interventi ammessi:

- Sull'esistente: secondo le norme delle zone C1

- Per le nuove edificazioni:

a) con intervento diretto: come per le zone C1

b) con intervento urbanistico preventivo: deve essere sfruttata la capacità insediativa nei limiti compresi tra il 75% e il 100% dei massimi di capacità concessa dalle normative di zona o di sottozona di cui alle tabelle allegate con la possibilità di modificare la rete stradale, la disposizione planimetrica delle zone edificabili e dei servizi, e, limitatamente i perimetri di zona, secondo le indicazioni di flessibilità planivolumetrica offerte dallo strumento urbanistico attuativo adottato.

#### **Caratteri dell'edificazione:**

a) Con intervento diretto: secondo le indicazioni di P.R.G. e/o conseguenti alle preesistenze limitrofe, l'intervento diretto è ammesso soltanto qualora ricorrano le fattispecie previste dall'art. 9 - III c. della L.R. 61/85.

b) Con intervento preventivo: secondo le norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo, anche in affinamento alle prescrizioni di P.R.G., purchè nei limiti indicati negli articoli relativi ai contenuti dei piani attuativi.

#### **Altezze, Superfici coperte, Distanze:**

a) Con intervento diretto: indicazioni tavole P.R.G. o tabelle di normativa.

b) Con intervento preventivo: secondo indicazioni planivolumetriche o moduli piani-altimetrici risultanti dal piano attuativo; dovranno comunque essere rispettati i limiti previsti al precedente articolo 28.

Altri parametri: come Zone C1.

È fatto salvo quanto prescritto dall'art. 27 della L.R. 61/85.

#### **AREE A PARCHEGGIO PER ESERCIZI DI VICINATO E PUBBLICI ESERCIZI:**

- Deve essere riservata a parcheggio la quantità minima di 0,5 mq/mq di superficie di pavimento.

## CAP. V - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "D"

### **Art. 30 - Zone territoriali omogenee di tipo "D": Norme Generali.**

Le zone devono essere esclusivamente destinate ad edifici a carattere industriale - artigianale - commerciale - agroindustriale - aggregazioni turistiche ricettive con esclusione di quelli che, a giudizio della Amministrazione Comunale, dovessero per qualsiasi motivo recare molestia o essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali limitrofe.

In queste zone è consentita la costruzione di attività connesse al settore secondario e terziario quali:

- uffici, laboratori per studi e ricerche, soggiorni diurni per persone che per necessità debbano risiedere entro i limiti dei complessi produttivi.

Sono altresì ammessi i locali per la permanenza notturna del personale di sorveglianza.

È ammessa la costruzione di un alloggio per il personale di sorveglianza o per il titolare delle attività che deve essere di norma inserito nel corpo dell'edificio principale e avere i seguenti requisiti:

- cubatura massima: mc. 500;

- ingresso indipendente da quello dell'attività;

- una superficie contigua di almeno 300 mq. mantenuta a giardino, fatto salvo comunque il rispetto di maggiori standards previsti negli articoli successivi.

Sono ammesse soluzioni diverse per interventi di particolare impegno architettonico, fermi restando gli indici relativi alla cubatura massima ammissibile per l'alloggio del personale.

Sono consentiti, inoltre, edifici inerenti ad attrezzature per il tempo libero, l'assistenza ed il ristoro degli addetti.

Ad ogni attività che si insedia in queste zone devono essere assicurate la disponibilità di acqua potabile e gli allacciamenti a rete in generale, mentre non sono consentiti gli scarichi di residui, solidi, liquidi, gassosi di qualsiasi specie che risultino inquinanti per l'uomo e l'ambiente secondo le disposizioni di legge in materia.

Prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere presentato l'eventuale progetto di trattamento e di smaltimento dei rifiuti che non siano assimilabili agli urbani ai sensi del D.P.R. 10 sett. 1982 n. 915.

Si prescrive un'adeguata quinta alberata nei punti di contatto tra le zone residenziali e quelle produttive per la protezione da eventuali inquinamenti acustici ed atmosferici.

Il P.R.G. suddivide le zone "D" in quattro sottozone D1, D2, D3, D5 con le seguenti destinazioni specifiche ammesse:

#### **Zona D1**

- 1) Attività artigianali ed industriali
- 2) Gli impianti specifici relativi all'espletamento delle attività di cui al punto 1.
- 3) Le attrezzature e gli impianti di servizio ai lotti.
- 4) Gli uffici, i magazzini e depositi in relazione alle esigenze dell'attività, esercizi pubblici
- 5) Casa del custode
- 6) Esercizi di vicinato e media strutture di vendita correlati con le attività di cui al punto 1) ed operanti in contemporanea nel territorio comunale

#### **Zona D2**

- 1) Esercizi di vicinato, pubblici esercizi, medie strutture di vendita, centri commerciali;

- 2) Gli impianti specifici relativi all'espletamento delle attività di cui al punto 1;
- 3) Palestre private;
- 4) Studi professionali, uffici pubblici e privati, ambulatori, istituti di credito, agenzie e circoli privati;
- 5) Laboratori e magazzini artigianali;
- 6) Autorimesse;
- 7) Residenze per il personale di sorveglianza o per il titolare delle attività di cui ai punti precedenti.

### **Zona D3**

1. Attività ricettive e alberghiere ed extra alberghiere;
2. Esercizi pubblici con o senza spettacoli o trattenimenti pubblici;
3. Residenze per il personale di sorveglianza o per il titolare delle attività di cui ai punti precedenti.
4. Esercizi di vicinato.

### **Zone D5**

- 1) Aree per impianti obsoleti o dichiarati in sede impropria (art. 30/5 L.R. 61/85)

### **Art. 31 - Zone produttive - D1 -**

Zone produttive per insediamenti artigianali, industriali , magazzini e ad essi assimilabili, con le destinazioni specifiche di cui all'art. precedente.

Oltre alle norme di cui all'articolo precedente valgono le seguenti norme:

#### **Superfici coperte:**

- a) fino al 50% della S.F. del lotto (con intervento diretto).
- b) fino al 60% della S.F. del lotto (con intervento preventivo)

**Altezze:** altezza massima 7,50 ml., con esclusione delle strutture tecnologiche;

#### **Distanze:**

con intervento diretto:

- dai confini = ml. 5,00 (oppure a confine previo progetto unitario col confinante)
- dalle strade = ml. 7,50 o allineamento alle preesistenze ove individuato dal P.R.G..
- dai fabbricati: mt. 10.00

con intervento preventivo:

- secondo norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

#### **Parcheggi:**

- secondo gli indici dell'art. 25 della legge 61/85 per quanto interagenti alle norme del D.M. 2.3.68, n. 1444, art. 5.

#### **Verde:**

intervento diretto: è ammessa la monetizzazione.

intervento preventivo: secondo le norme del D.M. 2.3.68 n. 1444 e dell'art. 25 della legge 61/85.

**Lotto minimo:**

secondo le esigenze produttive, ma comunque non inferiore ai 1500 mq.

**Indice di utilizzazione fondiaria**  $U_f = 0,70$  mq./mq.

**31.1 - Zone D1/4 - D1/5 - Centro**

In queste zone sono ammessi esclusivamente interventi di stoccaggio e deposito di materiali da costruzione (materiali edili, depositi di inerti ecc..)

Gli interventi edilizi debbono essere finalizzati a tale destinazione.

Le superfici coperte relative non potranno superare:

- il 40% della S.F. del lotto (con intervento diretto)

- il 45% della S.F. del lotto (con intervento preventivo).

Le aree scoperte adibite a deposito dovranno essere individuate in progetto e opportunamente mascherate e mimetizzate con essenze arboree.

Per gli altri indici come art. 31.

**Art. 32 - Zone produttive - D2 -**

Oltre alle norme generali di cui all'art. 30 valgono i seguenti indici:

**Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  :**

$U_f$  (complessivo di tutte le destinazioni d'uso) non potrà comunque superare 0,70 mq./mq. così suddiviso:

Attività artigianali: 0,40 mq./mq.

Magazzini - Attività commerciali - Punti di vendita:  
0,40 mq./mq.

Residenza: 0,10 mq./mq. con massimo di 500 mc.

**Superficie coperta max. :** 50%

**Densità edilizia fondiaria:** 3.5 mc/mq

La prevalenza delle destinazioni commerciali dovrà comunque essere evidenziata in sede di progetto edilizio.

Non potranno, comunque, insediarsi attività che:

- producano rumori molesti

- che a giudizio dell'Amministrazione comunale non siano compatibili, per il tipo di lavorazioni svolte, con le particolarità del sito.

**Altezze:** altezza massima 7,50 ml., con esclusione delle strutture tecnologiche;

**Distanze:**

con intervento diretto:

- dai confini = ml. 5,00 (oppure a confine previo progetto unitario col confinante)
- dalle strade = ml. 7,50 o allineamento alle preesistenze ove individuato dal P.R.G..
- dai fabbricati: mt. 10.00

con intervento preventivo:

- secondo norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

**Verde:**

intervento diretto: è ammessa la monetizzazione.

intervento preventivo: secondo le norme del D.M. 2.3.68 n. 1444 e dell'art. 25 della legge 61/85.

La domanda di concessione per edifici destinati prevalentemente ad attività commerciali deve essere corredata da uno studio planivolumetrico che definisca:

- a) Gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, gli esercizi pubblici, gli uffici ecc.;
- b) gli spazi pedonali a verde attrezzato di pertinenza delle attività;
- c) i collegamenti pedonali con i servizi pubblici di quartiere, sia esistenti che previsti;
- d) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti.

**CENTRI COMMERCIALI** : sono degli spazi commerciali ove è garantita una vasta gamma di possibilità di scelta tra vari generi di merce.

La realizzazione di centri commerciali è ammessa a condizione che venga specificato negli elaboratori di progetto:

- la localizzazione, la pluralità e la specificazione degli spazi commerciali, evidenziando le relazioni tra le loro caratteristiche funzionali e quelle urbanistiche.
  - l'integrazione degli spazi commerciali con gli altri servizi para-commerciali e con quelli a livello di urbanizzazione secondaria.
  - l'organizzazione della struttura viaria e delle superfici da destinare all'esclusiva circolazione pedonale che consentano l'integrazione e il coordinamento con i servizi a livello di urbanizzazione secondaria.
  - l'organizzazione delle strutture veicolari di servizio (carico e scarico delle merci, ecc..) coordinate con le altre.
  - Ogni spazio commerciale deve disporre di un'area destinata a spazio pedonale prospiciente allo stesso per una profondità di ml. 3 e per l'intera lunghezza del fronte vetrinario aumentato di ml. 3 per parte.
- L'Amministrazione comunale può derogare a tale criterio nelle Z.T.O. - A e B, valutata la situazione della viabilità.

- Ogni spazio commerciali deve disporre di una adeguata superficie da destinarsi ad esclusivo uso di scarico delle merci, a deposito delle medesime, a servizi igienici ed altri servizi per il personale.

Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato a deposito delle medesime e non può avvenire in alcun modo su spazio pubblico di transito.

**AREE A PARCHEGGIO PER ESERCIZI DI VICINATO, PUBBLICI ESERCIZI, MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI FINO A 1.000 MQ. DI SUPERFICIE DI VENDITA.**

- In zona di completamento deve essere riservata a parcheggio la quantità minima di 0,4 mq/mq di superficie di pavimento;
- In zona di espansione deve essere riservata a parcheggio la quantità minima di 0,5 mq/mq di superficie di pavimento.

**AREE A PARCHEGGIO PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI CON SUPERFICIE DI VENDITA SUPERIORE A 1.000 MQ.**

- Deve essere riservata un'area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui un'area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.

**Art. 33 - Zone produttive - D3 -**

Sono ammesse in queste zone le seguenti destinazioni:

- Esercizi pubblici di tipologia A,B,C,D. con o senza spettacoli o trattenimenti pubblici;
- Attività ricettive alberghiere ed extra alberghiere (Ristoranti – bar – alberghi – motels – Case albergo)
- Attività connesse allo svago e al turismo.

In queste zone è possibile il riutilizzo delle preesistenze secondo le destinazioni d'uso di cui sopra, nel rispetto dei gradi di protezione assegnati

- **Altezza massima** non superiore a ml. 7,50.

**Distanze:**

con intervento diretto:

- dai confini = ml. 5,00 (oppure a confine previo progetto unitario col confinante)
- dalle strade = ml. 7,50 o allineamento alle preesistenze ove individuato dal P.R.G..
- dai fabbricati: mt. 10.00

con intervento preventivo:

- secondo norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

**Verde:**

intervento diretto: è ammessa la monetizzazione.

intervento preventivo: secondo le norme del D.M. 2.3.68 n. 1444 e dell'art. 25 della legge 61/85.

### **Art. 34 - Zone produttive - D5 -**

In queste zone sono regolamentati gli impianti isolati o situati in sede impropria per i quali si rendono necessari interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica anche finalizzate al riutilizzo per altre destinazioni d'uso.

Fatte salvo eventuali prescrizioni contenute nelle tabelle di normativa si danno le seguenti prescrizioni:

**Destinazioni d'uso:** attività ammesse in zona D1. È facoltà del consiglio comunale, in sede di convenzionamento verificare la congruità delle destinazioni d'uso in relazione all'impatto sul territorio.

**Distanze dalla strada:** mt. 10.00 (senza comunque aumentare le distanze esistenti).

**Distanza dai confini:** mt. 8.00

**Distanza dai fabbricati:** mt. 15.00

**Indice di copertura:** max 50% del fondo.

**Parcheggi:** in caso di intervento sull'esistente, anche di ristrutturazione edilizia, il 10% del fondo dovrà essere riservato a parcheggi di cui almeno metà ad uso pubblico.

**Casa del custode:** per ogni fabbricato è ammesso un unico alloggio custode per un massimo di 400 mc.

**Convenzionamento:** qualsiasi intervento di ristrutturazione, ampliamento o di cambiamento di destinazione d'uso - anche senza opere - è condizionato dalla stipula di una convenzione analoga alla convenzione di cui all'allegato C (articolo 3 – 6 – 7b – 8 – 9 – 10 – 11c/d/e – 12 – 13).

## CAP.. VI - ZONE AGRICOLE

### ART. 35 - ZONE "E" - AGRICOLE

L'edificazione nelle zone agricole è regolamentata dalla legge Regionale 24/85, così come integrate dalle presenti norme.

In queste zone sono ammessi solo gli interventi edificatori relazionati alla conduzione del fondo, nonché il cambio di destinazione di cui al successivo paragrafo h) e cioè:

a) **Abitazione degli agricoltori** (proprietari, coltivatori diretti, mezzadri, fittavoli) o comunque interessati alle coltivazioni del fondo;

b) **Attrezzature a servizio diretto della produzione**

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

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

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

f) **Serre fisse e serre mobili.**

g) **Sono comunque escluse le attività insalubri di prima e seconda classe** di cui al D.M. 05/09/1994 che occupano più di tre addetti, le discariche non controllate, salvo quanto disposto ai successivi articoli ed, eventualmente, nelle schede d'indagine.

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

Inoltre, ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 24/85 ultimo comma, il cambio d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali degli edifici stessi salvaguardando la conservazione del patrimonio storico-ambientale e il rispetto delle tradizioni locali e qualora gli stessi siano individuati dalle schede d'indagine relative agli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo.

In tutte le sottozone agricole il cambio d'uso definito come sopra è consentito per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della L.R. n. 58/78 ;

In ogni caso, deve essere privilegiata la funzione residenziale e in subordine le attività di agriturismo, di artigianato artistico e di servizio ed eventualmente le piccole attività commerciali quest'ultime connesse esclusivamente alla commercializzazione dei prodotti del fondo (impianti orticoli - floricoli ecc.).

Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso miste va privilegiata la funzione prevalente se compatibile con le caratteristiche tipologiche - funzionali dell'edificio e del contesto ambientale.

Le volumetrie non originariamente residenziali possono essere recuperate a residenza esclusivamente se non più funzionali e codificate nella singola sottozona.

**i) Accessi carrai:** lungo le strade provinciali e statali la nuova edificazione sarà ammessa solo se verranno utilizzati gli accessi già esistenti. Tale divieto resta valido - per le strade provinciali fino all'approvazione di un progetto - coordinato tra Provincia e Comune - di razionalizzazione, sostituzione ed eventualmente eliminazione degli accessi esistenti.

**l) Tombamenti:** Sono ammessi - lungo le strade comunali - provinciali - statali - esclusivamente i tombamenti per accessi carrai finalizzati alla costruzione della prima casa d'abitazione o del primo annesso rustico .

Negli altri casi debbono essere usufruiti i tombamenti esistenti.

Gli stessi possono essere ampliati esclusivamente in funzione di una razionalizzazione dell'accesso.

Nel caso di nuovi tombamenti lungo le strade, necessari per risolvere problemi di instabilità e franamenti delle scarpate dei rilevati stradali, occorre acquisire il preventivo parere del competente Consorzio Agrario.

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

In queste zone l'edificazione è condizionata dalla presenza delle opere di urbanizzazione primaria essenziali relativamente al fabbricato oggetto della domanda di concessione (strada di accesso - acquedotto - pozzo artesiano - fognatura o impianto specifico di depurazione - rete elettrica).

L'accesso alle zone residenziali e produttive adiacenti alle strade provinciali di norma dovrà avvenire dalle strade comunali esistenti, opportunamente svincolate dalle SS.PP.

La nuova viabilità afferente le SS.PP. e gli accessi ad esse connessi dovranno essere preventivamente concordati con la Provincia.

## **TIPOLOGIE E NORME GENERALI**

In tutte le sottozone agricole, la nuova edificazione - (ancorchè ammessa), - il riaccorpamento degli edifici legittimi esistenti dovranno essere possibilmente collocati in aree già interessate da impegni edilizi preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Valgono i seguenti indici (per quanto non in contrasto con gli indici specifici delle sottozone).

### **1) - FABBRICATI RESIDENZIALI:** (art.2d - L.R. 24/85).

- **Tipologia edilizia:** conseguente alle tipologie tradizionali emergenti nella zona agricola .

I fabbricati dovranno comunque presentare forma rettangolare e compatta evitando riseghe non giustificate dall' organicità del progetto.

Dovranno possibilmente essere collocati secondo l'asse Est - Ovest in modo da soleggiare i locali a sud (soggiorno camera ecc.)

Le coperture dovranno essere a falda con pendenza minima pari al 30% e max al 40%.

Saranno usati esclusivamente coppi canali in cotto.

Le cornici di gronda dovranno sporgere al massimo cm. 80.

I serramenti dovranno essere del tipo tradizionale in legno (oscuri + finestra).

Non sono in alcun caso ammessi poggioli, terrazze, tettoie coperte aggettanti

Non sono altresì ammessi riporti di terreno attorno al fabbricato.

- **Altezza fabbricati:** dovranno essere rispettate le altezze rilevabili negli edifici esistenti, censiti e normati ai sensi dell'art.10 della L.R. 24/85, per tipologia analoga a quella in progetto e comunque non superare i tre piani.
- **Distanza dalle strade:** Secondo le norme del D.M. 1 Aprile 1968, (anche se non codificate in grafia di P.R.G. (scala 1/5000)
- **Distacco tra i fabbricati residenziali della stessa proprietà:** minimo mt. 10.00.  
Sono ammesse costruzioni in aderenza, nel rispetto delle tipologie edilizie di cui sopra.
- **Distanza tra i fabbricati residenziali di altra proprietà** mt. 10,00  
Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici antistanti tra pareti non finestrate o finestrate su locali non abitabili.  
In questo caso la distanza non potrà comunque essere inferiore all'altezza della fronte più alta.
- **Distanza dai confini di proprietà :** 5.00 mt.
- **Distanza dai corsi d'acqua pubblici :** mt. 20.00 di inedificabilità; oltre tale limite ed entro la fascia di tutela ai sensi dell'art. 27 della L.R. 61/85 sono ammessi unicamente gli interventi ai sensi degli artt. 4 e 7 della L.R. 24/85;

Ai fini volumetrici non vengono computati i portici con sovrastanti corpi chiusi realizzati secondo le tipologie dei fabbricati agricoli storicamente rilevanti esistenti sul territorio, fino ad un massimo del 25% della superficie coperta.

## 2) - FABBRICATI A SERVIZIO DELLA PRODUZIONE.

### Tipologia edilizia

Consequente alle tipologie storicamente emergenti, ancorchè reinterpretate alla luce delle nuove esigenze produttive e dalle tecnologie costruttive più recenti.  
Esse dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

Tetti e coperture:

Di norma gli interventi dovranno essere conformi alle tipologie tradizionali (abitazione – portico – stalla – fienile ovvero ricovero attrezzi).

In questo caso il tetto dovrà essere a due falde con pendenze comprese tra il 30% e il 40%.

La copertura sarà in coppi canali in cotto.

Per le costruzioni relative ad allevamenti aziendali ovvero ricoveri attrezzi di grandi dimensioni potranno proporsi soluzioni diverse, ma comunque tali da rispettare le seguenti prescrizioni:

- tetto: a due falde con pendenze compresa tra il 30% e il 40%
- copertura: in coppi canali in cotto o materiali in acciaio o rame o prodotti analoghi purchè sia di volta in volta verificata, a giudizio della C.e., la loro compatibilità con l'ambiente agricolo circostante.

In ogni caso non sono ammessi tetti piani. Le murature esterne dovranno essere intonacate e pitturate in armonia con i colori della copertura.

- Cornici di gronda: sporgenti al massimo 80 cm.

**Prescrizioni di carattere generale:**

La pianta dovrà presentare forma possibilmente rettangolare evitando riseghe non giustificate dall'organicità del progetto.

Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti aziendali di grandi dimensioni nè "intensivi" nelle fasce di rispetto ex L. 431/1985 nonchè nelle zone di ricarica delle falde acquifere e di risorgive così come individuate nella tavola idrogeologica.

La costruzione di nuovi annessi rustici e allevamenti aziendali è ammessa nei limiti massimi di copertura pari al 5,0 % della superficie del fondo agricolo (fatte salve le limitazioni contemplate nelle specifiche sottozone).

Il limite massimo di copertura del 5% può essere superato nei seguenti casi:

a) A seguito di presentazione di piano agricolo aziendale - redatto ai sensi del presente articolo e conforme al piano zonale agricolo.

Tale piano di sviluppo aziendale deve essere approvato con deliberazione consiliare.

Il rilascio della concessione di tali nuovi annessi rustici è espressamente condizionata dall'utilizzo prioritario delle preesistenze agricole e al loro recupero tipologico.

Gli ampliamenti di cui ai commi precedenti non sono ammessi nei seguenti casi:

- Quando gli edifici ricadono nelle zone di protezione delle strade così come definite dal D.M. 1/ aprile 1968
- Quando gli stessi ricadono nelle zone a vincolo di inedificabilità così come risultanti dalla zonizzazione del P.R.G.

Sono sempre ammessi:

- gli interventi di cui ai punti a, b, c, d, dell'art. 31 della legge 5/agosto/1978, n. 457.

**A) Annessi Rustici** (art. 2/e - L.R. 24/85)

- **Altezze:** dovranno essere rispettate le altezze rilevabili dalle presenze censite e normate ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85, per tipologie analoghe a quelle di progetto e comunque non superiori a 7,50 mt.
- **Distanza dai confini di proprietà:** = 5.00 mt.
- **Distanza dai fabbricati di altra proprietà :** 10.00 mt.
- **Distanza da altri fabbricati ad uso produttivo stessa proprietà:** = mt. 10.00
- **Distanza dai fabbricati residenziali:** mt. 10.00
- **Distanza dai corsi d'acqua pubblici :** mt. 20.00.

È ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti purchè il progetto sia redatto in conformità alle tipologie emergenti della zona

È comunque ammessa la costruzione in aderenza di locali ad uso stalla e ricovero animali (purchè in funzione del fondo) fienile granaio purchè gli stessi siano accessibili non dai locali di abitazione e purchè la parte residenziale e la parte riservata alla produzione siano separati da un porticato realizzato secondo le tipologie tradizionali della zona agricola.

Per comprovati motivi connessi alla produttività (silos, vasche di vinificazione) possono essere ammesse altezze superiori.

**B) Allevamenti aziendali connessi con la conduzione del fondo.**

(art. 2/e - L.R. 24/85).

- **distanza dai confini di proprietà:** distanza minima mt. 15.00.

- **distanza dagli edifici residenziali di terzi:** mt. 20.00

- **distanza dagli edifici residenziali di proprietà:** ml. 20.00.

- **distanza dai corsi d'acqua pubblici:** mt. 20.00

- La distanza dagli edifici residenziali di proprietà può essere ridotta a mt. 4.00 purchè lo spazio tra residenza e allevamento sia collegato da un fabbricato adibito ad annesso rustico e purchè l'allevamento sia riconducibile alle tipologie tradizionali della "casa - portico - stalla - fienile".

- **altezza max.:** 7,50 mt.

### **B1) Allevamenti aziendali di grandi dimensioni:**

Per gli allevamenti aziendali aventi una delle seguenti caratteristiche:

- più di 100 capi di bovini da latte
- più di 100 capi di bovini da carne
- più di 30 capi di suini
- più di 500 mq. coperti - se allevamenti avicunicoli,

dovranno rispettarsi le seguenti ulteriori prescrizioni:

- **distanza dai confini di proprietà: 30.00 ml.**

- **distanzi dagli edifici residenziali di terzi:**

per allevamenti suinicoli: ml. 200.00

per allev. avicunicoli e zootecnici: mt.100.00

- **distanza dagli edifici residenz. di proprietà:** mt. 30.00

- **distanza dalle Z.T.O. "A - B - C - F ":**

per allevamenti zootecnici: ml. 200.00

per allevamenti suinicoli: ml. 500.00

per allevamenti avicunicoli: ml. 300.00

### **C) Allevamenti zootecnici "intensivi" ed impianti di acquacoltura.**

(art. 2/g - L.R. 24/85).

Ad integrazione delle disposizioni dell'art. 6 (II e III comma) della legge R.24/85, così come integrati dalla D.G.R. 7949 del 22/12/1990, si danno i seguenti indici:

#### **1) Allevamenti zootecnici intensivi**

- **Sf = Superficie fondiaria minima in possesso costituente un'unica figura geometrica:**  
mq. 30.000

- **Uf = Indice di utilizzazione dell'area di pertinenza = 0,2 mq./mq.**

- **Dc - Distanza dai confini = 50.00 ml.**

- **Df = Distanza dagli edifici residenziali di proprietà=** ml.20.00.

#### **Per gli allevamenti suinicoli**

- Dc - distanza dai confini deve essere almeno pari a mt.100.00.

Le aree di pertinenza dovranno essere piantumate con essenze tipiche a mascheramento degli impianti, per una superficie pari ad almeno il 15% dell'area stessa.

#### **2) Impianti di acquacoltura**

- **Sf = superf. fondiaria minima:** mq. 10.000

- **Sc = superf. coperta:** 50% (comprendente impegni edilizi e vasche di produzione)

- **Dc = distanza dai confini:** ml. 10.00

- **Df = distanza dagli edifici res. di proprietà:** ml. 15.00

Restano valide le altre norme della precedente lettera B.

#### **CONCIMAIE**

Le concimaie dovranno essere poste a distanza non inferiore a mt. 20,00 dalle abitazioni e collocate sottovento rispetto ad esse.

Devono distare da pozzi, acquedotti, fontane e dai corsi d'acqua vincolati ex legge 1497 almeno 50.00 mt.

Esse possono essere collegate direttamente agli allevamenti produttivi.

#### **- FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO.**

I fabbricati non più funzionali al fondo agricolo (ex art. 4 comma 2 L.R. 24/85) sono individuati nelle tavole dell'intero territorio comunale scala 1/5000 (Tav. 13.1a 26-13.1b.26 e 13.1c.26) con apposita simbologia e sono inseriti nell'elenco allegato alle N.T.A. (Allegato "E")

La numerazione con la quale vengono individuati fa riferimento alle tavole dei codici di schedatura in sc. 1/2000 su base catastale

Le variazioni delle destinazioni d'uso, codificate nelle schede allegate, sono soggette alle seguenti norme e prescrizioni

1. Le nuove previsioni urbanistiche ammesse dalle schede escludono l'assoluta ulteriore edificabilità all'interno dell'azienda agricola così come individuata alla data 15/12/1995 (adozione del P.R.G. Variante Generale), (compresi gli ampliamenti ex art. 4 L.R. 24/85).  
Pur tuttavia qualora la somma delle volumetrie dell'esistente residenziale e del fabbricato non più funzionale sia inferiore a mc. 800, si potranno, comunque, raggiungere gli 800 mc. complessivi con destinazione residenziale.

2. La costruzione di nuovi annessi agricoli potrà essere ammessa solo nel caso di sostanziale incremento della superficie aziendale, tale da raggiungere comunque i minimi di cui all'art. 3 della L.R. 24/85, e da un cambio di indirizzo produttivo tale da configurare una nuova azienda agricola totalmente diversa da quella sulla quale sono state elaborate le schede di non funzionalità.

La nuova situazione del fondo dovrà essere giustificata da una dettagliata relazione agronomica.

Nel calcolo della nuova potenzialità edificatoria dovranno – comunque – essere conteggiate le superfici degli annessi precedentemente classificati come non più funzionali al fondo agricolo.

3. Le schede allegate definiscono, oltre alle nuove destinazioni d'uso ammissibili:
  - l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione dell'esistente edificato nell'ambito aziendale;
  - gli accorpamenti e le demolizioni ammissibili e prescrittive;
  - l'obbligo di rispetto dei gradi di protezione apposti sui fabbricati di pregioIn sede di progetto potranno essere proposte soluzioni planivolumetriche alternative (compresi modesti spostamenti di sedime con un limite massimo di mt. 1,50), purché le stesse comportino una più corretta interpretazione delle tipologie edilizie agricole tradizionali e siano comunque rispettate le carature planivolumetriche del sedime codificato nella scheda.
4. L'attuazione delle nuove destinazioni d'uso non potrà comunque comportare - nell'ambito aziendale – il ricavo di più di tre unità residenziali, comprese quelle esistenti. Ogni nuova unità non potrà comunque avere un volume netto inferiore a 400 mc..
5. L'accorpamento di volumi conseguenti a demolizioni di superfetazioni o la demolizione di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda.  
Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale delle zone agricole, rispettando nel contempo le tipologie codificate nelle presenti N.T.A.
6. Il rilascio della Permesso di costruire sui fabbricati non più funzionali è condizionato:
  - a) alla preventiva stipula di un atto notarile di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo. (come da schema allegato) (All. D) .
  - b) Alla dimostrazione da parte del richiedente della legittimità urbanistica di tutti i fabbricati aziendali.
  - c) Alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e di un adeguato sistema di smaltimento per tutti i fabbricati aziendali così come prescritto dall'art. 9 L.R. 24/85
7. Il cambio di destinazione d'uso non modifica comunque i vincoli derivanti dalla applicazione delle leggi regionali 24/85 - 58/197, ovvero dalle norme dei P.R.G. o P.di.F. antecedenti all'entrata in vigore delle leggi succitate.
8. Per le nuove destinazioni residenziali debbono rispettarsi "i caratteri delle edificazioni" di cui al presente articolo.

#### **FABBRICATI RESIDENZIALI NON STABILMENTE ABITATI.**

Per i fabbricati non stabilmente abitabili alla data di adozione della presente variante generale, è possibile il recupero del volume esistente con le destinazioni previste per gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, fatti salvi gli eventuali gradi di protezione assegnati.

#### **VINCOLO DELLE SUPERFICI FONDIARIE**

In tutte le sottozone i volumi dei fabbricati esistenti anche se classificati " non più funzionali alle esigenze del fondo" si computano ai fini degli indici di cui alla legge regionale 58/78 e della legge R. 24/85 richiamata, così come integrati dalle presenti norme.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme i parametri di cui all'art. 2 della L.R. 24/85 si intendono codificati sul territorio così come esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A. del P.R.G.

Restano validi i vincoli apposti ai sensi della L.R. 58/78 e ai sensi degli strumenti urbanistici generali vigenti antecedentemente.

In particolar modo costituiscono "fondo rustico" anche i terreni ricadenti in sottozone diverse così come definite nei successivi paragrafi.

### **PERTINENZE**

Le pertinenze si intendono identificate - ai fini urbanistici - contestualmente all'edificato.

Pertanto le aree a corte, a cortile, ad aia, gli elementi puntuali e lineari significativi dovranno essere salvaguardati e valorizzati.

Nel caso di fabbricati vincolati con grado di protezione 1-2-3-4 sono ammissibili - in tale area - solo gli interventi edilizi ammessi dagli stessi gradi di protezione.

### **RIACCORPAMENTI DI VOLUMI DIVERSI**

In queste aree è sempre possibile aggregare e riaccorpere volumi diversi legittimi preesistenti in funzione di una migliore organizzazione distributiva delle preesistenze, purchè tali operazioni siano espressamente menzionate nella relativa concessione edilizia, nel rispetto delle norme di zona.

Non sono comunque possibili demolizioni di fabbricati dotati di valore storico ambientale o paesaggistico, ancorchè non individuati nella grafia di P.R.G. o nelle schede di indagine redatte ai sensi dell'art. 12 L.R. 24/85 anche se oggetto di precedenti convenzioni di cambio di destinazione d'uso.

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

Nel recupero delle destinazioni residenziali originarie non potranno comunque essere ammesse più di tre unità residenziali sullo stesso edificio, e comunque nel rispetto degli standards di cui all'art. 22 della L.R. 61/85 (mc. 150 ab./insediabile).

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

### **- RECINZIONI IN ZONA AGRICOLA.**

- a) Recinzioni di aree scoperte pertinenziali ai fabbricati

Le recinzioni di aree scoperte pertinenti ai fabbricati dovranno essere improntate al rispetto delle tipologie della sottozona specificata.

Dovranno essere usati materiali tradizionali come pietra naturale, legno, cotto e l'altezza non potrà superare ml. 1.30 dalla quota di imposta delle fondazioni.

Sono ammesse recinzioni costituite da zoccolo in calcestruzzo di altezza max cm. 30, con rete metallica e/o plastificata di tipo tradizionale, purchè accompagnate dalla messa a dimora di siepi costituite da essenze arboree autoctone; in questo caso l'altezza potrà raggiungere ma non superare ml. 2.00.

b) Recinzioni di fondi agricoli

Le recinzioni dei fondi agricoli dovranno essere realizzate con sostegni verticali in materiali tradizionali, prive di zoccolo in elevazione, per un'altezza massima di ml. 1.30.

## **LOCALI INTERRATI.**

In queste zone è ammessa, salvo quanto previsto dal precedente art. 4.m, la costruzione di locali interrati purchè non superiori al 50% della superficie coperta della parte abitativa con un limite massimo di 70 mq.

Non sono ammesse rampe carrabili di accesso ai locali interrati esterne al fabbricato interessanti dislivelli superiori ad 1 mt. dal piano campagna.

## **PIANO AGRICOLO AZIENDALE**

Il piano agricolo aziendale, ove previsto, dovrà contenere la seguente documentazione:

- Planimetria catastale dell'intera proprietà con superfici e colture in atto alla data di presentazione.  
Planimetrie delle infrastrutture di servizio di tutti gli impegni edilizi esistenti.
- Carta geopedologica ed agronomica indicante le caratteristiche geofisiche e climatiche del terreno.
- Carta delle attitudini colturali opportunamente - disaggregate in classi e sottoclassi - in funzione delle colture in atto o prevedibili.
- Piano di spesa di investimento relativamente alla nuova organizzazione produttiva del fondo, alle colture ed alle attrezzature di produzione e ai tempi di esecuzione.
- La qualifica del richiedente e la relativa documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- L'indicazione della consistenza occupazionale dell'azienda specificando gli occupati a tempo pieno, quelli a tempo parziale, quelli già residenti sui fondi;
- I progetti di massima delle opere necessarie all'attuazione del programma di sviluppo.

In alternativa alla documentazione di cui sopra, possono essere prodotti gli elaborati contemplati nel regolamento comunitario CEE n. 797/85.

## **- INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA**

## **PRIORITÀ**

In tutte le zone agricole l'eventuale applicazione degli articoli 3 (nuove edificazioni) e/o 5 - della legge R. 24/85 -(edificabilità nelle aree con preesistenze) - ancorchè ammessa - è espressamente condizionata dal preliminare recupero delle funzioni originarie (abitative o produttive) degli edifici esistenti attraverso l'attuazione degli interventi sull'edificato così come definiti dal presente P.R.G. attraverso l'applicazione dei "gradi di protezione"

Ai sensi dell'art. 12 della legge R. 5 marzo 1985 n. 24, gli interventi su tutti i fabbricati esistenti di particolare pregio ambientale e/o architettonico in zona agricola sono regolamentati - oltre che dalle presenti N.T.A., anche dalle disposizioni contenute nella scheda di censimento dei singoli edifici.

Tale scheda, costituisce parte integrante alle norme del presente P.R.G.

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

Essi riguardano particolarmente:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade, carrarecce, percorsi, sentieri;
- le rogge, fossi, canali di irrigazione e di scolo;
- le colture o lavorazioni di antica tradizione;
- le tracce di antiche colonizzazioni del territorio.
- le alberature isolate in aperta campagna;
- i filari alberati.
- i pozzi, i capitelli, i sacelli votivi.

I lavori relativi a movimenti di terra, lavori di terrazzamento o di demolizione, alterazioni di corsi d'acqua, abbattimento di macchie e filari alberati, sono ammessi per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo.

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

### **Ampliamenti dell'esistente residenziale.**

Gli ampliamenti ove ammessi possono essere realizzati nei seguenti casi e secondo le seguenti modalità in sintonia con le tipologie edilizie in zona agricola.

a) esiste un annesso rustico in aderenza alla residenza;

L'ampliamento deve usufruire delle strutture edilizie e delle volumetrie dell'annesso fino al raggiungimento delle volumetrie ammesse di progetto.

b) Esiste un annesso rustico non aderente alla residenza, ma facente parte di un unico aggregato abitativo.

L'ampliamento dovrà essere realizzato in aderenza alle preesistenze residenziali.

Prima del rilascio del certificato di abitabilità dovranno essere demolite le volumetrie dell'annesso rustico non usufuite per l'ampliamento residenziale e non più funzionali alle esigenze del fondo.

Tali demolizioni dovranno essere individuate nei grafici di progetto e dovranno comunque essere tali da non pregiudicare la staticità della parte restante.

Le demolizioni non si applicano ai fabbricati di particolare pregio ambientale, codificati nelle schede d'indagine.

c) Non esiste alcun annesso rustico.

L'ampliamento dovrà essere realizzato in aderenza alla preesistenza abitativa.

Nei casi a) e b) sono ammessi ampliamenti che non utilizzino la parte rustica a condizione che il richiedente alleggi alla domanda di concessione una dichiarazione I.P.A. oppure dichiarazione dell'interessato, redatta nella forma di legge, attestante che l'annesso rustico è necessario alla conduzione del fondo, dichiarazione opportunamente corredata in questo secondo caso dalla documentazione contemplata nel "Piano Aziendale".

#### **- Ampliamenti di fabbricati a servizio della produzione**

Gli ampliamenti dei fabbricati a servizio della produzione debbono rispettare le distanze, le altezze e gli altri parametri definiti per le nuove edificazioni.

Sono ammesse deroghe solo alle distanze dai fabbricati residenziali e/o da altri fabbricati produttivi purchè l'ampliamento garantisca il rispetto delle distanze minime preesistenti e non sia altrimenti possibile l'ampliamento in relazione al rispetto delle altre distanze.

#### **- Demolizione e ricostruzione in loco** (art. 4 L.R. 24/85 - primo comma)

La demolizione e ricostruzione delle costruzioni esistenti in zona agricola per inderogabili motivi di staticità e di tutela della pubblica incolumità è soggetta alle seguenti prescrizioni.

1) La richiesta di demolizione deve essere accompagnata dalla seguente documentazione :

a) relazione di un tecnico abilitato sullo stato delle strutture edilizie.

Tale relazione dovrà contenere opportuna documentazione probatoria di quanto sopra, anche fotografica.

b) relazione del tecnico comunale previo sopralluogo.

2) La ricostruzione dovrà avvenire "in loco" o area adiacente (art. 27 L.R. 61/85 terzultimo comma).

Gli spostamenti ammessi dovranno garantire:

a) una collocazione staticamente e geologicamente più sicura del nuovo fabbricato.

b) un rispetto più adeguato alle "Zone di tutela e fasce di rispetto" di cui all'art. 27 della L.R. 61/85.

In particolare per i fabbricati esistenti in fascia di rispetto stradale lo spostamento potrà essere tale da collocare il fabbricato al di fuori della fascia stessa rispettando, nel contempo - comunque - le distanze minime del sedime originario.

#### **Fondo rustico compreso in più sottozone**

Nel caso il fondo rustico sia compreso parte nelle zone E1 e parte nelle zone E2, le nuove edificazioni e possibilmente gli ampliamenti dovranno essere previsti nella zona E2.

Nel caso il fondo sia compreso parte anche nella zona E3, la nuova edificazione e gli ampliamenti ammessi dovranno essere possibilmente ubicati in zona E3.

#### **- SUDDIVISIONE DELLE ZONE AGRICOLE IN SOTTOZONE.**

Le zone di tipo "E" sono distinte ai sensi dell'art. 11 della legge R. 24/85 in quattro sottozone così definite:

##### **E1 - Zone agricole di produzione tipica e specializzata;**

Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata.

##### **E2 - Zone agricole estensive;**

Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

##### **E3 - Zone agricole per colture intensive;**

Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli produttivi e per scopi residenziali.

##### **E4 - Zone agricole caratterizzate da preesistenze insediative**

Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenza insediativa, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

#### **ZONE "E1" - AGRICOLE DI PRODUZIONE TIPICA E SPECIALIZZATA**

##### **- FABBRICATI RESIDENZIALI**

In queste zone sono ammessi solo gli interventi di cui ai punti a, b, c, d, dell'art. 31 della legge 457/78 e cioè:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia, così come definiti e precisati dalle presenti N.T.A. e dal R.E. del P.R.G..

Sono altresì ammessi:

- 1) La demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti per interrogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

A tal fine in sede di richiesta della relativa concessione edilizia dovranno essere prodotte:

- Relazione descrittiva dello stato delle strutture edilizie esistenti;
- Relazione geologica;

L'ubicazione del nuovo fabbricato dovrà rispettare l'impianto urbanistico delle preesistenze. Sono ammessi modesti e parziali spostamenti del nuovo sedime solo in relazione alla salvaguardia della pubblica incolumità e al rispetto delle fasce a vincolo come meglio specificato nel paragrafo precedente "Demolizione e ricostruzione in loco".

- 2) Sono altresì ammessi gli ampliamenti fino a 800 mc. ai sensi dell'art. 4 della legge R. 24/85 , purchè il fabbricato sia stabilmente abitato da almeno sette anni.
- 3) Sono ancora ammessi aumenti del precedente limite massimo fino a 1200 mc. per usi agroturistici ai sensi della legge R. 15/07/1986, n. 31, con le stesse modalità di cui sopra.

**- Annessi rustici a servizio del fondo - Allevamenti aziendali**

In questa zona sono ammessi nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi e di acquacoltura, ma non sono ammessi gli insediamenti di tipo agroindustriale.

**ZONE "E2 " - ZONE AGRICOLE ESTENSIVE.**

**Fabbricati residenziali**

In questa zona sono ammessi oltre agli interventi ammessi nelle sottozone E1 anche interventi di nuova edificazione ai sensi dell'art. 3 della legge R. 24/85.

Ai fini dell'ammissibilità della costruzione della prima casa di abitazione, essa si considera ammissibile solo in presenza di una azienda agricola sul cui fondo non esista alcun fabbricato residenziale.

Se sul fondo rustico esiste già un'abitazione, in tal caso è ammissibile esclusivamente un ampliamento contiguo alle preesistenze e sulla base degli indici di cui all'ultimo comma del presente paragrafo.

In tutti i casi sono fatti salvi i vincoli ex lege 24/85 e ex lege 58/75.

Non è ammessa comunque l'edificazione della seconda casa di abitazione (così come definita dall'art. 5 della L.R. 24/85) sul fondo in proprietà alla data di adozione del presente P.R.G.

Ai fini del rilascio della concessione edilizia di cui all'art. 3 della legge R. 24/85 debbono essere allegate:

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che il richiedente - imprenditore agricolo - intende abitare stabilmente nella casa in via di costruzione;
- Dichiarazione rilasciata dal Servizio contributi Agricoli Unificati attestante che almeno uno dei componenti la famiglia dell'imprenditore agricolo risulta iscritto al servizio stesso.

Ai fini del calcolo delle volumetrie ammissibili per la prima casa d'abitazione debbono essere rispettate le seguenti condizioni:

- Il fondo minimo definito dall'art. 3 della legge R. 24/85 deve permettere - in relazione alle colture praticate - la realizzazione comunque di un volume minimo di mc. 600 - (3 comma art. 3 L.R. 24/85).

- Le volumetrie realizzabili sono così calcolate:  
mc. 150/per ogni componente la famiglia così come definito dall'art. 3 comma 1 punto 1) della L.R. 24/85 (imprenditore -addetti - coadiuvanti - dipendenti).

Non è calcolato nello standards 150 mc./ab. il volume degli accessori (locale caldaia lavanderia e garage ex art. 41 sexies L.U.).

### **Fabbricati a servizio della produzione .**

In questa zona sono ammessi gli interventi di cui all'art. 6 della legge R. 24/85 (Annessi rustici a servizio del fondo - allevamenti zootecnici intensivi e impianti di acquacoltura).

In questa zona non sono ammessi gli impianti produttivi di tipo agroindustriale.

### **ZONE "E3" - ZONE AGRICOLE PER COLTURE INTENSIVE.**

Oltre agli interventi ammessi nelle precedenti sottozone, è altresì ammessa in questa sottozona la costruzione - una tantum - di una seconda abitazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/85.

### **ZONE "E4" - AGRICOLE CON PREESISTENZE INSEDIATIVE.**

#### **Nuclei di cui all'art. 10 L.R. 24/85**

Il P.R.G. individua i nuclei di cui all'art. 10 L.R. 24/85 .

Interventi ammessi:

- Aumento volumetrico degli edifici residenziali unifamiliari nella misura del 20% del volume esistente alla data di adozione del presente P.R.G. e con un massimo di 150 mc. per esigenze igienico sanitarie e applicabile una sola volta, non cumulabili agli interventi di cui alla tabella allegata;
- Applicazione degli indici delle tabelle specifiche di normativa. Sono ammessi sempre gli ampliamenti ex art. 4 – L.R. 24/'85.
- Le tipologie saranno conseguenti alle preesistenze limitrofe, reinterprestando i caratteri dell'architettura tradizionale.
- **Altezze:** come quelle esistenti e rilevabili negli edifici censiti e normati ai sensi dell'art. 10 della L. R. 24/85, per tipologie analoghe a quelle in progetto, e comunque non superiori ai tre piani.
- **Distanze:** Come per le zone C1 con eccezione delle distanze dalle strade che debbono essere le seguenti:
  - a) ml. 20 da strade di tipo C)
  - b) ml. 15 da strade di tipo D)
  - c) secondo allineamenti esistenti qualora gli edifici che determinano tali allineamenti si trovino ad una distanza inferiore a quella indicata nei precedenti punti a) e b).

## **CAP. VII - ZONE PUBBLICHE**

### **Art. 36 - Zone "F" per attrezzature pubbliche e di interesse generale.**

Il P.R.G. individua nelle tavole in scala 1/5000 e, più dettagliatamente, nelle tavole di 1/2000 e 1/1000 (per le zone significative) le aree di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e precisamente:

**a) aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura.**

(scuole, asili nido, centri sociali, biblioteche, musei, ecc.);

**b) aree per attrezzature di interesse comune;**

- per le esigenze di carattere sanitario, previdenziale, assistenziale ed amministrativo e pubblici servizi (ospedale, ambulatori);
- per le esigenze relative al tempo libero (cultura, spettacolo, svago);
- per le attività comunitarie ed associative;
- per le attività religiose e di culto;
- per le attività amministrative pubbliche;
- per gli impianti speciali (mercati, carceri, uffici postali e telefonici, impianti distribuzione carburante e stazioni stradali, impianti di distribuzione energia elettrica, metano ecc..)

**c) aree per attrezzature per il gioco e lo sport, nonché il verde pubblico e i parchi;**

**d) aree per parcheggi.**

Ciascuna di queste quattro aree viene graficizzata con apposita simbologia nelle tavole di progetto.

Simboli particolari sui grafici di progetto specificano la destinazione delle aree e degli edifici o impianti esistenti in progetto secondo la numerazione di cui alla "grafia e simbologia unificate" della Regione Veneto qui sotto riportata.

**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 - museo
- 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

35 – centro benessere

**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**

81 motocross

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
- 94a - bocce

**d) aree per parcheggi**

- 95 - 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.

È tuttavia ammesso, nelle zone omogenee B, C, D, E, la costruzione di attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, purchè 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.

Ove non sia altrimenti previsto dai tabulati della normativa, in queste zone valgono i seguenti indici: (nel caso di intervento diretto):

**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.

- Parcheggi = 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 (SU)

**c) Aree per parco-gioco e sport.**

Valgono i seguenti indici in relazione alle costruzioni edilizie ammissibili:

Per gli impianti coperti:

Uf = 0,40 mq./mq.

Parcheggi = 0,20 Sf.

Per gli impianti scoperti:

Uf = 0,15 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 d 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.

**Spazi a parcheggio in aggiunta delle quantità di P.R.G.**

Le aree a parcheggio possono essere ricavate anche su più piani. In aggiunta alla quantità di P.R.G. devono inoltre essere recuperate le seguenti quantità di spazi per sosta e parcheggio, in relazione alle seguenti destinazioni:

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO</b>
- cinema,teatri,edifici per manifestazioni (sportive, culturali, ecc.)	1 posto macchina ogni 4 posti a sedere
- attrezzature ricettive (alberghi,pensioni,ecc.)	10 mq ogni 100 mq di sup. utile
- ospedali,case di cura, ambulatori, Istituti Previdenziali, ecc..	20 mq ogni 100 mq " " "
- industria	20 mq ogni 100 mq " " "
- altri edifici	5 mq ogni 100 mq " " "

Per tutti i progetti di nuove costruzioni, trasformazioni ed ampliamenti si devono predisporre inoltre, all'interno della superficie fondiaria, almeno:

- un posto macchina per il ricovero delle autovetture o un analogo spazio destinato a parcheggio per ogni alloggio residenziale.

Se l'alloggio supera i 180 mq. di S.U. destinati esclusivamente a residenza, devono essere predisposti almeno 2 posti macchina per il ricovero.

- un posto destinato a parcheggio per ogni 20 mq. e frazione di 20, di superficie utile di pavimento (SU) di negozi, uffici, studi, ecc. (oltre agli spazi di manovra).

Deve essere previsto, comunque, almeno un posto parcheggio per ogni unità commerciale, professionale, amministrativa, ecc.

- un posto parcheggio per ogni 2 letti per le attrezzature ricettive (alberghi, pensioni, motels. ecc.).

Gli spazi necessari possono essere ricavati nelle costruzioni o nelle aree libere di pertinenza, comprese le fasce di rispetto di proprietà, o anche in aree non di proprietà purchè vincolate da apposito atto da trascriversi a cura del proprietario.

## CAP. VIII - AREE A VINCOLO SPECIALE

### **Art. 37 - Aree a vincolo speciale**

Tali aree individuate nelle tavole di progetto 1/5000 e più dettagliatamente nelle tavole delle zone significative in scala 1/2000 comprendono:

#### **37.1 - Aree a verde privato.**

Entro le aree vincolate a verde privato è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per la installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, ecc e attrezzature di arredo. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo, nonché degli elementi puntuali e lineari significativi.

Restano salve eventuali prescrizioni particolari previste nelle tavole di progetto del P.R.G. (Elementi puntuali e lineari significativi, corti, ecc....) con particolare riferimento alle Z.T.O. del tipo "A".

Sono ammissibili esclusivamente gli interventi di Restauro - Risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente.

#### **37.2 - Aree a vincolo cimiteriale.**

Le aree a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed indicano il vincolo assoluto di inedificabilità ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27/07/1934, n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della legge 983/1957.

Possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Le aree libere possono essere piantumate e destinate a parcheggio

#### **37.3 - Aree a vincolo forestale - Idrogeologico.**

In tutte le aree vincolate ai sensi del R.D. 30/12/1923, n. 3267 riportate nelle tavole di progetto valgono le norme del D.L. stesso così come integrate dalla legge R. 13/sett./1978, n. 52.

In tali zone è vietato procedere a movimenti di terra, abbattimento di alberature, alla costruzione di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali alla manutenzione del bosco ed alla difesa del suolo.

- La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate. Eventuali deroghe - in mancanza di alternative - sono concesse a condizione che i cavi aerei seguano strade esistenti, sentieri, tagliafuoco e altre tracce preesistenti.

- Eventuali zone boscate distrutte o danneggiate dal fuoco non potranno assumere una nuova destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera edilizia.

In esse sono ammessi esclusivamente il rimboschimento e il ripristino della vegetazione.

- Nelle zone di dissesto è vietato procedere a movimenti di terra, alterazioni di manti erbosi, abbattimento di alberature, apertura di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali alla difesa del suolo e alla coltivazione del bosco.

Per gli edifici esistenti costruiti su aree idrogeologicamente insicure è previsto il trasferimento e la ricostruzione con uguale volume in aree agricole non boscate e idrogeologicamente più sicure adiacenti, anche se di superficie inferiore a quella minima

prevista dalle norme del P.R.G.; nel frattempo - su tali edifici - sono ammessi solamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

La nuova edificazione - ammessa sulla base della normativa delle singole Z.T.O. - dovrà essere realizzata su aree idrogeologicamente sicure e comunque non potrà comportare l'abbattimento di alberature senza la preventiva autorizzazione degli enti preposti al controllo.

Si richiamano comunque i prevalenti disposti della L.R. 52/78.

#### **37.4 - Aree a vincolo ambientale - Paesaggistico.**

Nelle tavole di P.R.G. sono individuate le aree e gli elementi di particolare valore paesaggistico; esse comprendono le aree vincolate ai sensi della legge n.1497/1939, così come previsto dalla legge 8 agosto 1985 n. 431.

In particolare sono stati individuate:

- le aree già vincolate ai sensi della legge 1497/1939;
  - i corsi d'acqua, rogge, zone umide e relative aree di pertinenza (ex lege 431/1985) .
- In queste aree è vietato procedere a movimenti di terra, abbattimento di alberature, aperture di strade carrabili fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo.
- La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica deve essere realizzata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio.
- Nelle aree sottoposte a tale vincolo tutte le opere ammissibili sono condizionate al nulla-osta preventivo del competente ufficio Beni Ambientali.

#### **37.5 - Fasce e zone di rispetto e di tutela.**

##### **a) Fasce di rispetto stradale.**

Le fasce di rispetto stradale sono disciplinate dall'art. 27 della L.R. 61/'85 e dal D.Lgs. 285/'92 e sono destinate all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare.

La fascia di rispetto stradale riportata sulle tavole del P.R.G. ha valore indicativo.

Il progetto esecutivo potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

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

La viabilità secondaria e in particolar modo le strade vicinali, interne, pedonali e ciclabili, anche se non graficizzate nel P.R.G. sono indicative; esse possono essere modificate in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

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

Ai sensi dell'art. 27 penultimo comma della legge R. 61/85, le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili, agli effetti dell'edificabilità delle aree finitime secondo

i parametri delle stesse, qualora sia identificata la sede stradale, che deve essere esclusa dal computo.

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

- Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre la rettifica di allineamenti tortuosi o strozzature, e di imporre e consentire arretramenti dei fabbricati, per una profondità non superiore alla fascia di rispetto stradale risultante dal nuovo tracciato stradale.

#### **b) Fasce di rispetto tecnologico.**

Comprendono le aree vincolate come fasce di rispetto dalle attrezzature sanitarie e ospedaliere, degli edifici industriali con lavorazioni nocive, dai depositi di materiali insalubri e pericolosi, dalle pubbliche discariche e dagli impianti di depurazione, dagli impianti militari - dalle reti tecnologiche (gas metano -elettrdoti ecc.).

In queste aree sono ammessi soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi, aree verdi e strade .

Per gli edifici esistenti ricadenti in tali zone sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e la costruzione di servizi igienici adeguati , mentre sono esclusi gli ampliamenti.

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica del territorio - anche nel caso tali fasce di rispetto non siano individuate nelle tavole di P.R.G. - dovrà preventivamente ottenere il nulla-osta degli enti preposti alla tutela.

#### **c) Fasce di rispetto cimiteriale**

In queste fasce non è ammessa alcuna nuova trasformazione urbanistica del territorio, fatte salve le opere indispensabili connesse alla coltivazione dei fondi agricoli (piantumazioni agrarie, opere di scolo e di drenaggio, movimenti terra) e la messa in opera di reti tecnologiche di adduzione dei servizi pubblici.

Per i fabbricati ricadenti all'interno della fascia sono ammessi solo gli interventi di cui ai punti a) b) c) dell'art. 31 della L. 5.8.1978, n°. 457, senza alcun cambiamento d'uso.

Sono fatti salvi gli eventuali specifici gradi di protezione previsti in P.R.G.

#### **d) Fasce di rispetto fluviale**

Le distanze minime da osservare dal ciglio dei corsi d'acqua sono quelle previste dall'art. 27 della L.R. 61/'85.

### **37.6 - Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali ex art. 28 - P.T.R.C.**

Il P.R.G. individua i seguenti ambiti:

#### **37.6.1 - Ambito per l'istituzione di riserve naturali - Bosco di CAVALIER. (di competenza comunale)**

**37.6.2 - Ambito per l'istituzione di parchi naturali Ambito fluviale del Livenza.(di competenza provinciale)**

Questo ultimo ambito interessa oltre alle aree ex P.T.R.C. anche aree del paleoalveo del Livenza in località Navolè.

In tali aree così come definite dal P.R.G. vigono le misure temporanee di salvaguardia ex art. 6 L.R. 40/84 oltre alle prescrizioni ex art. 28 delle Norme di P.T.R.C., nonchè le norme di salvaguardia di P.T.P.

- ex art. 11 (ambiti per l'istituzione di parchi e riserve)
- ex art. 28 (aree di tutela di competenza provinciale)
- e ex art. 29 (aree di tutela di competenza degli enti locali)

**37.7 - Aree a rischio idraulico**

Nelle aree a rischio idraulico ex art. 16 P.T.P. (Tav. 3.1c - 3 di P.R.G.) sono vietati i locali interrati.

Nelle Z.T.O. diverse dalle "E" la realizzazione di garages interrati è condizionata alla predisposizione di una relazione - geologica - che dimostri la compatibilità dell'intervento con gli indirizzi e direttive dell'art. 16 P.T.P.

**37.8 - Linee di tutela di aree libere interposte agli insediamenti con destinazione agricola**

(Rif. Tav. 3.1c - 3 di P.R.G.) - Valgono le norme di salvaguardia ex art. 36 P.T.P.

**37.9 – Fasce di rispetto elettrodotti (L.R. 03/06/1993 n°. 27)**

In questa fascia non è ammissibile la presenza di abitazioni e di altri luoghi di abituale e prolungata permanenza (superiore alle quattro ore giornaliere) come meglio specificato nella D.G.R. n. 1526 dell'11 aprile 2000.

## TITOLO IV

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICHE

#### CAP. I - GRAFIA DI P.R.G.

#### **Art. 38 - Grafia e Simbologia delle zone di P.R.G.**

Le tavole di progetto sono così distinte:

- Tavole scala 1/5000 - relativamente all'intero territorio comunale. (Carta Tecnica Regionale Numerica)
- Tavole scala 1/2000 - relativamente alle zone significative B - C1 - C2 - D1 - D2 - D4 e ai nuclei agricoli ex lege 24/85 - (Carta Catastale digitalizzata)
- Tavole scala 1/1000 - relativamente alle zone significative "A" di Centro Storico. (Carta Catastale digitalizzata)

In queste tavole vengono previsti e graficizzati gli interventi ammessi, anche puntuali, sui singoli edifici, secondo le modalità e le simbologie riportate nei successivi articoli. Gli interventi puntuali, le composizioni spaziali descritte, se in contrasto con le norme generali di zona di cui agli articoli precedenti, prevalgono sulle stesse.

## CAP. II - DEFINIZIONI SPECIFICHE

### **Art. 39 - Generalità degli interventi - TABELLE DI NORMATIVA**

Il P.R.G. 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 della 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, di definizione dei piani attuativi e delle unità minime d'intervento.

Ogni Z.T.O. è individuata dalle allegate Tabelle di Normativa i cui tabulati specificano:

1) La zona di riferimento alla TAV. 13 (Zone significative - centri storici e nuclei ex art. 10 L.R. 24/85).

2) La sottozona di riferimento - TAV. 13 (Ambiti di intervento)

3) La superficie territoriale (se riferita a una U.M.I., o ad un piano attuativo) ovvero la superficie fondiaria (se riferita a intervento singoli);

4) le volumetrie esistenti così distinte:

4a) volumetrie complessive

4b) volumetrie esclusivamente residenziali.

5) L'indice (territoriale o fondiario) di edificabilità, così distinto:

5a) indice esistente

5b) indice di progetto

6) Il volume di progetto

7) Gli abitanti insediati alla data di adozione del P.R.G.

8) Gli abitanti insediabili secondo gli standards di cui all'art. 22 della legge R. 61/85

9) Il tipo di intervento

10) Numero massimo dei piani .

11) L'indice di copertura

12) La tipologia ammessa

13) Gli standards prescritti relativamente alle lettere c) e d) dell'art. 3 del D.M. 1444/1968.

14) Eventuali prescrizioni particolari.

Lo schema relazionato alla numerazione di cui sopra è qui di seguito riportato

" TABELLA DI NORMATIVA "

\*\*\*\*\*

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
			4a 4b	5a 5b									

\*\*\*\*\*

Le tabelle specifiche di normativa formano parte integrante delle presenti N.T.A..

In ogni caso sono fatte salve sempre e comunque le volumetrie legittime esistenti.

In caso di discordanza tra gli indici di progetto è predominante l'indice di edificabilità (5b).

Il tipo di intervento (9-14) è prescrittivo in riferimento alle modalità (diretto o strumento urbanistico attuativo) e ai contenuti (piano di recupero, particolareggiato, etc.) e non ai soggetti (pubblico, privato).

Sono comunque ammesse le facoltà di cui gli artt. 9 e 109 L.R. 61/85.

- L'indice prog. è fondiario nelle zone di completamento e territoriale nelle zone di espansione e comunque in quelle soggette a strumento urbanistico attuativo.

- Nella eventuale demolizione e ricostruzione di edifici classificati come "tutti gli interventi" è ammissibile solo l'edificazione del volume esistente e qualora non in contrasto con l'indice "prog." di zona.

- Per gli edifici unifamiliari esistenti l'ampliamento del 20% ( o 0,15%) è concedibile qualora più restrittivo delle quantità espresse nei tabulati, nel caso inverso si dovrà rispettare la quantità prevista dai tabulati.

- Ampliamenti maggiori sono concedibili in presenza di "sedimi di ampliamento", definiti nelle planimetrie di P.R.G. come "aree nelle quali sono ammissibili nuove costruzioni e/o ricostruzioni".

In tal caso si dovranno utilizzare gli indici e le quantità della tabella di Normativa.

- Gli abitanti teorici vanno comunque desunti dal volume di progetto considerato.

- Negli strumenti urbanistici attuativi si dovranno comunque rispettare gli standards di legge. Negli strumenti urbanistici (P. di R. - P.P.) ove non sia possibile il rispetto degli standards è ammessa la monetizzazione purchè tali standards siano stati previsti in P.R.G. (Tab. 14 - Dimensionamento del Piano).

**2) Perimetri strumenti urbanistici vigenti.**

La linea tratteggiata individua i piani attuativi convenzionati o comunque approvati dal Consiglio Comunale.

Per questi valgono le norme specifiche del piano attuativo.

**Art. 40 - 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:**

prescrizioni di adeguamento degli interventi alle linee determinate dalle preesistenze o dai grafici di progetto.

**b) Portici:**

prescrizioni di definizione di organismi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, ecc.), da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e/o delle preesistenze limitrofe.

**c) Passaggi coperti:**

elementi pubblici, di uso pubblico o privato, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua

**d) Sagome limite nuovi edifici:**

limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e/o degli ampliamenti.

In sede di progetto esecutivo o di piano attuativo sono ammessi modesti spostamenti delle "sagome limite" in funzione di un migliore adeguamento alle tipologie preesistenti.

Vanno comunque rispettate le prescrizioni di cui ai successivi tabulati.

**e) Coni visuali significativi:**

prescrizioni di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata; limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni in modo da non eliminare tali possibilità visuali preesistenti.

**f) Percorsi pedonali:**

tali percorsi sono indicativi di tracciati e di relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano, anche recuperando percorsi di retaggio storico caduti in obsolescenza.

In essi viene escluso il traffico veicolare.

**g) Scalinate:**

prescrizioni di collegamento non veicolare tra due punti del tessuto urbano a quote altimetriche diverse, per i quali è auspicabile un collegamento.

**h) Filari alberi alto fusto:**

prescrizioni relativa alla previsione di conservazione o piantumazione di essenze tipiche della zona, in funzione dell'accentuazione di percorsi principali e di divisioni naturali tra aree.

**i) Piazze pedonali:**

prescrizioni relativa a spazi destinati prevalentemente ad uso pedonale.

Essi dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni.

Potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1/2000 ferme restando le quantità di P.R.G., purchè in presenza di un piano attuativo a progettazione unitaria.

Una quota pari al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.

**l) Corti:**

indicazione di spazi comuni ad una pluralità di residenze o di funzioni miste (abitazioni, commercio, annessi agricoli, artigianato, ecc.)

**m) Altezze particolari:**

definizione di altezze prescritte per casi particolarmente emergenti nel tessuto urbano.

Il rispetto di tali altezze è pertanto obbligatorio in sede di piano attuativo o di progetto esecutivo.

**n) Viabilità di progetto:**

indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificate in sede di progetto esecutivo i tracciati e le dimensioni, in relazione a problemi di fattibilità tecniche.

**o) Progettazione unitaria:**

l'obbligo della progettazione unitaria assume significato architettonico per l'unità formale dell'intervento, oltre all'obbligo relativo ai modi di intervento che ha invece significato urbanistico.

## **Art. 41 - Tipologie edilizie**

### **41.1) Tipologie edilizie nuove**

Nelle tavole di progetto della serie 13.3 ovvero nelle Tabelle di normativa 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.

Eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifiche analisi tipologiche sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, ed essere codificate nello strumento urbanistico attuativo.

Possono essere individuate le seguenti tipologie:

**1) A schiera: (sc)**

tipi edilizi definiti da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente). È ammessa l'interruzione tra parti con pareti cieche e con minimo 4 unità, purchè tale interruzione sia architettonicamente risolta dal punto di vista progettuale.

L'interruzione dovrà rispettare le distanze minime pari ad un modulo architettonico degli organismi seriali ripetuti.

**2) A blocco: (b)**

Tipi edilizi definiti dalla presenza di percorsi verticali serventi più unità edilizie e costituenti complessi prevalentemente polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.

**3) Isolata o unifamiliare: (is)**

Per questa tipologia sono sempre concessi gli accorpamenti a schiera delle volumetrie risultanti per un massimo di quattro unità abitative.

**4) In linea , a cortina, a corte: (l)**

Edifici definiti da cellule edilizie ripetute e continue.

Gli spazi di servizio ( accessi, cortili, portici ecc.) risultano tra di loro in stretta connessione e spesso fruiti in comune dalle varie cellule edilizie.

**5) Conseguente all'antica: (c)**

Il tipo edilizio e le soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi alle preesistenze storiche, con particolare riferimento alle tipologie storicamente emergenti.

Ove nelle tabelle specifiche di normativa non siano indicate specifiche tipologie la scelta dovrà di norma essere conforme alle tipologie limitrofe storicamente rilevanti.  
Sono ammesse deroghe esclusivamente per progetti di particolare impegno architettonico.

**Art. 42 - Prescrizioni particolari.**

Le tavole di progetto della serie 13.3 individuano le zone, le sottozone od anche i lotti singoli nei quali l'edificazione è subordinata a particolari prescrizioni condizionanti l'intervento stesso:

Tali prescrizioni particolari - graficizzate in P.R.G. - sono :

**1) Indagine geologica preventiva:**

per le zone individuate dalla specifica grafia devono essere verificate preventivamente, attraverso opportune indagini geo-fisiche, la natura e la portanza dei terreni, tramite l'approfondimento a scala adeguata dei temi affrontati nelle tavole di indagine al P.R.G. (tav. n. 10.2 - tav. n. 10.3 - tav. n. 10.4 - tav. n. 10.7).

**2) Indagine archeologica preventiva:**

interessa le zone delimitate nelle tavole di P.R.G. 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.

È 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.

**3) 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.

**4) Indagine idraulica preventiva**

interessa le zone perimetrate in P.R.G. ove sono possibili - in caso di piene eccezionali - esondazioni.

L'indagine dovrà verificare, approfondire e affinare i temi delle tavole d'indagine, con particolare riferimento ai pericoli di esondazione e agli effetti indotti sul territorio a seguito della nuova edificazione di P.R.G.

**CAP. III - PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICATO NELLE ZONE AGRICOLE**

**Art. 43 - Censimento degli edifici esistenti in zona agricola.**

Tutti i fabbricati in zona agricola sono stati censiti secondo le disposizioni dell'art. 12 della legge R. 24/85.

Lo schema della scheda di rilevazione riporta il riferimento cartografico alle tavole di P.R.G.. Per i fabbricati di pregio è stata altresì operata una rilevazione fotografica e descrittiva del fabbricato.

Relativamente ai fabbricati di pregio.

L'ultima parte della scheda contiene le indicazioni di carattere prescrittivo relative al singolo fabbricato.

Le prescrizioni vincolanti riguardano specificatamente:

- I gradi di protezione relativi al fabbricato censito;
- Eventuali specifiche destinazioni d'uso diverse dalle destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art. 35 h.
- Gli interventi ammessi in relazione alle attività produttive secondo le prescrizioni di cui ai punti 24.14 – 24.15

Le dizioni usate sono specificate - nel loro significato normativo - nelle presenti N.T.A.  
Le schede di cui sopra formano parte integrante alle presenti N.T.A., ai sensi del secondo comma dell'art. 12 della legge R. 24.85.

## TITOLO V

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

#### CAP. I - IMPIANTI A SERVIZIO DELLA COLLETTIVITÀ

##### **ART. 44 - Impianti a servizio della collettività**

###### **1. Generalità**

In tutte le zone è consentita la costruzione di impianti con funzioni di servizio della comunità e precisamente cabine elettriche, centraline telefoniche e servizi tecnologici vari, nel rispetto unicamente delle norme che seguono.

Per tali costruzioni - realizzate nel solo rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme di Codice Civile, il volume del fabbricato e l'area di pertinenza non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa è stata scorporata.

La distanza minima dal confine di strade comunali, provinciali, statali, e al di fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G. è di ml. 5,00 riducibile a ml. 3,00 dal confine di strade vicinali e di altri spazi pubblici o all'interno di detti ambiti.

Distanze inferiori possono essere consentite quando le cabine non oltrepassino l'allineamento di fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni particolari per le zone di rispetto, servitù e vincolo speciale di cui al precedente art. 37.

###### **2. Installazione, modifica e adeguamento delle stazioni radiobase per la telefonia cellulare.**

L'installazione, la modifica e l'adeguamento degli impianti di telecomunicazione fissi per la telefonia cellulare, sono altresì regolamentati come segue:

2.1 ) Ai fini dell'applicazione del presente regolamento si assumono le seguenti definizioni:

- a) gestore: è una singola società concessionaria del servizio di telefonia cellulare;
- b) antenna radiobase: è un elemento di ricezione o di trasmissione (trasduttore) facente parte di una stazione radiobase, a servizio di un singolo gestore, con potenza massima immessa in antenna uguale o superiore a 5 watt;
- c) microantenna: è un elemento di ricezione o di trasmissione (trasduttore) facente parte di una stazione radiobase, a servizio di un singolo gestore, con potenza massima immessa in antenna inferiore a 5 watt;
- d) impianto radiobase: è l'insieme di una o più antenne radiobase, ovvero di una microantenna, di un singolo gestore e di tutti i sistemi tecnologici, di alimentazione e di sicurezza, necessari al suo funzionamento e prescritti a norma di legge ;
- e) stazione radiobase. È una stazione radio di terra a servizio di uno o più gestori, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia cellulare;
- f) macrostazione: insieme costituito da traliccio o apposita struttura di sostegno e da uno o più impianti di antenne radiobase;
- g) microstazione: insieme costituito da traliccio o apposita struttura, oppure da esistente sostegno (palo di illuminazione, impianto semaforico o altro) e da una microantenna;
- h) limiti di esposizione: sono i valori di campo elettromagnetico, considerati come valori di immissione, che non devono essere superati in alcuna condizione di esposizione ai fini della tutela della salute da effetti acuti (art. 3 D.M. 381/98);

- i) misure di cautela: sono i valori di campo elettromagnetico che non devono essere superati negli ambienti abitativi, scolastici e nei luoghi adibiti a permanenza non inferiori a quattro ore (art. 4 D.M. 381/98);
- l) obiettivo di qualità: è il valore di campo elettromagnetico determinato da un impianto radiobase e misurato in ogni luogo adibito a permanenza prolungata di persone, inteso come il risultato di tutti quegli accorgimenti tecnologici che consentono da un lato l'effettuazione del servizio di telefonia cellulare insieme alle teleradiocomunicazioni in regime di liberalizzazione, e dall'altro la limitazione dell'esposizione della popolazione al minimo indispensabile. Nel presente articolo, a seguito dell'esistente ed eterogeneo inquinamento elettromagnetico dovuto alla radiotelecomunicazione e al fatto che l'obiettivo di qualità non è attualmente definito da parte degli organi competenti, si è assunto un obiettivo di qualità che deve essere rispettato fin da subito dagli impianti radiobase di nuova installazione e deve essere conseguito nel breve periodo da quelli esistenti, ai sensi del punto 2.3 del presente articolo.

## 2.2

- a) L'installazione, la modifica e l'adeguamento delle macrostazioni per la telefonia cellulare nell'ambito del territorio comunale, sono soggette al rilascio di apposito permesso di costruire nel rispetto del presente articolo.
- b) L'installazione di una macrostazione è consentita esclusivamente nelle "aree per installazione impianti radiobase telefonia cellulare" definiti nelle tavole di progetto."
- c) In ogni caso, al fine di contenere l'impatto visivo, è necessario vengano adottate le migliori tecniche disponibili, valutabili dagli uffici comunali, per inserire l'intervento nel suo contesto ambientale e paesaggistico, .

## 2.3 – Prescrizioni e obiettivi di qualità

Gli impianti esistenti dovranno essere adeguati alle seguenti prescrizioni:

- a) traliccio posizionato a terra (tipologia row-land) posto ad una distanza in proiezione orizzontale di almeno 120 m. da edifici adibiti a residenza o a permanenza continuativa di persone superiore a quattro ore, ovvero a più di otto ore complessive nell'arco della giornata;  
edificio (tipologia roof-top), (purché non adibito a residenza né a permanenza continuativa di persone superiore a quattro ore, ovvero a più di otto ore complessive nell'arco della giornata), tale che la distanza tra la proiezione a terra del centro elettrico della stazione radiobase e gli edifici adibiti a residenza misuri almeno 50 metri in proiezione orizzontale;
- b) Fermo restando quanto stabilito dalla normativa nazionale riguardo ai limiti di esposizione relativi alle onde elettromagnetiche per il complesso degli impianti radiotelevisivi e di telecomunicazione, in base al principio cautelativo, al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione alle onde elettromagnetiche e quindi di tutelare la salute pubblica dagli effetti a lungo termine, l'obiettivo di qualità viene individuato, in assenza di uno specifico pronunciamento degli organi competenti, nel valore di campo elettrico di 2,5 V/m per ogni singolo impianto radiobase.
- c) Le microantenne dovranno prioritariamente essere installate in immobili, ad esclusione delle aree ed edifici destinate prevalentemente a soggetti particolarmente sensibili, quali per esempio asili, strutture sociosanitarie, scuole.

## 2.4 – Documenti per la presentazione delle istanze.

Le istanze per l'installazione delle macrostazioni per telefonia cellulare devono essere corredate, oltre che dai documenti e atti richiesti per il rilascio della concessione edilizia, anche dai seguenti documenti e atti:

- a) scheda dati anagrafici e dati tecnici;
- b) valutazione dell'intensità del campo elettromagnetico totale ottenuto come somma quadratica delle intensità dei campi elettromagnetici di progetto e di quelli eventualmente esistenti,. Questa valutazione teorica dovrà essere effettuata in condizione di massima espansione per tutti gli impianti il cui campo influenza l'area di competenza della stazione di cui si chiede la concessione, con le stesse modalità descritte nel protocollo di valutazione ARPAV. Tale valutazione presuppone uno scambio di informazioni tecniche tra i gestori, per cui il dichiarante dovrà avere inviato una richiesta di dati tecnici agli altri gestori e per conoscenza anche all'ARPAV. Il gestore dovrà inoltre dimostrare il rispetto dell'obiettivo di qualità così come definito al punto 2. 3b del presente articolo;
- c) parere preventivo dell'ARPAV;
- d) atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, con il quale il titolare della concessione edilizia si impegna a spostare l'impianto e i relativi supporti strutturali (tralicci e/o pali), a proprie cura e spese, qualora gli uffici comunali preposti o l'ente territoriale competente per la tutela igienico-sanitaria della popolazione individuassero il mancato rispetto delle condizioni sulla base delle quali è stato rilasciato il permesso di costruire di cui al presente regolamento
- e) documentazione attestante la destinazione d'uso dell'edificio eventualmente interessato dall'impianto e della sua conformità secondo quanto previsto al punto 2.3a del presente articolo;
- f) qualora l'area di rispetto di tali impianti (metri lineari 120 o metri lineari 50 come sopra descritto) venga ad interessare Z.T.O. "A-B-C-D" inedificate, il gestore dovrà acquisire il preventivo nulla-osta dei proprietari delle aree stesse.

#### 2.5 -

- Nell'ipotesi di superamento dei limiti stabiliti dal presente regolamento da parte degli impianti esistenti va data comunicazione all'ARPAV per l'attivazione dei procedimenti di competenza.
- Sono fatti salvi i poteri del Sindaco ai sensi dell'art. 38 della legge 8 giugno 1990, n. 142 "Ordinamento delle autonomie locali".
- A tali fini l'Amministrazione comunale, in sede di attivazione degli impianti o anche successivamente, nomina un tecnico che possa verificare l'effettiva rispondenza delle emissioni alle presenti norme; il tecnico incaricato dall'Amministrazione può esigere dai gestori le condizioni di trasmissione che ritiene più opportune ai fini della verifica e dell'effettiva rispondenza delle emissioni al presente regolamento.

#### 2.6 – Norma transitoria per l'adeguamento degli impianti esistenti

- I gestori degli impianti esistenti dovranno presentare, entro 120 giorni dall'entrata in vigore della presente norma, la documentazione tecnica prevista al precedente punto 2.4a-b-c-d-e.
- Nell'ipotesi di mancato rispetto dell'obiettivo di qualità degli impianti esistenti, i gestori sono tenuti a procedere al risanamento degli impianti entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente articolo.

## **Art. 45 - Coperture mobili - Berceaux - Gazebi - Pompeiane**

Le coperture mobili (palloni pressostatici, pensiline e tettoie metalliche e simili) destinate a proteggere le attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, sono ammesse dietro rilascio di concessione edilizia, purchè a servizio di impianti già esistenti o di quelli ammissibili secondo le norme delle diverse zone, nel rispetto della vigente normativa statale e regionale.

### **Berceaux - Gazebi - Pompeiane - Legnaie**

Nelle zone residenziali o ad esse assimilate dallo strumento urbanistico vigente, è ammessa la costruzione dei seguenti elementi di arredo, anche in deroga agli indici di zona, purchè, per ciascuna delle tipologie di seguito indicate, siano rispettati i relativi parametri edilizi:

#### a) Berceaux - Gazebi

- superficie d'ingombro: max mq. 16.00
- altezza: max ml. 2.40
- distanza dai confini: min ml. 1.50
- distanza dalle strade: min ml. 5.00

#### b) Pompeiane

- superficie d'ingombro: max 25% della superficie coperta dell'edificio principale; è comunque sempre consentita la realizzazione di una struttura della superficie d'ingombro massima di mq 25.00 per ogni unità immobiliare residenziale o ad essa assimilata
- altezza sotto trave: max ml. 2.40
- sporti: max ml. 0.40
- distanza dai confini: min ml. 1.50
- distanza dalle strade: min ml. 5.00

Nel caso di edifici a blocco con 4 o più unità immobiliari residenziali o ad esse assimilate, le strutture realizzate dovranno essere uniformate per tipologia architettonica, materiali impiegati e finiture.

Qualora per uniformità compositiva ed architettonica sia necessario realizzare una pompeiana complanare ad una delle falde di copertura dell'edificio principale, non sarà assoggettabile al rispetto di un'altezza massima ma solo di un'altezza minima sotto trave di ml. 2.20, nel rispetto comunque della superficie d'ingombro ammissibile

#### c) Legnaie – Casette in legno

- superficie d'ingombro: max mq. 9.00
- altezza: max ml. 2.40
- distanza dai confini: min ml. 1.50
- distanza dalle strade: min ml. 5.00

Le costruzioni di cui ai precedenti punti a), b) e c) non potranno, comunque, essere realizzate se non a servizio dell'edificato residenziale o ad esso assimilato.

Sono ammesse strutture in legno o ferro semplicemente poggianti sul terreno o su massetto in calcestruzzo, e comunque facilmente removibili o spostabili.

La realizzazione delle strutture di cui sopra, con i limiti ivi indicati, è da considerarsi a tutti gli effetti quale attività libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

## **Art. 45 bis – Tutela delle acque e degli inquinamenti**

Negli interventi di trasformazione del territorio dovranno rispettarsi le prescrizioni ex valutazione di compatibilità idraulica "Unità periferica G.C. di Treviso – prot. 396546/46.09 dello 08/06/2004.

1) Compatibilità idraulica

- Per il rilascio da parte dell'Amministrazione comunale del "Permesso di costruire" (ai sensi del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001) relativo ad ogni nuova opera o urbanizzazione che comporti aggravio al regime idraulico attuale, il soggetto richiedente dovrà allegare agli altri elaborati progettuali uno studio relativo alla progettazione specifica delle opere idrauliche di mitigazione previste per l'area in esame. La relazione idraulica dovrà contenere una valutazione quantitativa delle portate di massima piena (relative ad un tempo di ritorno pari a 10 anni) effettuata in corrispondenza della sezione di chiusura relativa al bacino sotteso dall'area in esame.  
Tale valutazione dovrà essere svolta sia per la condizione attuale della superficie oggetto di variante urbanistica che per quella futura. Dal confronto delle due condizioni di calcolo dovrà, pertanto, emergere con chiarezza la modifica introdotta nel regime idraulico della rete idraulica locale, per effetto della variante. La relazione idraulica dovrà, inoltre, contenere il dimensionamento delle opere idrauliche necessarie per la compensazione degli effetti idraulici negativi prodotti dalla trasformazione urbanistica. La compensazione operata da tali opere dovrà essere completa, ovvero il loro effetto in termini di riduzione delle portate al colmo o di riduzione del coefficiente di deflusso dovrà essere tale da compensare le modifiche al regime idraulico prodotte dalla variante;
- La soluzione progettuale adottata, oltre ad assicurare una capacità di invaso minima aggiuntiva di 250 mc. per ettaro di nuova superficie urbanizzata di tipo residenziale (400 mc. per ettaro, nel caso di aree di espansione industriale), dovrà produrre un impatto ambientale contenuto;
- Nel calcolo del volume di invaso aggiuntivo non sono da conteggiare i volumi disponibili relativi ai tratti di nuova tubazione necessari per il recapito delle acque meteoriche al ricettore finale esistente. Qualora nel calcolo si intenda prendere in considerazione anche tali volumi, la capacità di invaso da assicurare dovrà essere pari a 350 mc per ettaro di superficie urbanizzata nel caso di aree residenziali (500 mc per ettaro nel caso di aree di espansione industriale);
- Per quanto riguarda la variante n. 11 di P.R.G. ex DGR 3800/2007, relativa alla lottizzazione di via Palazzi, si rendono necessarie, oltre alle vasche di laminazione per la compensazione dei volumi di acque superficiali prodotti dalla trasformazione urbanistica, anche le opere specifiche per la riduzione significativa del rischio da allagamento di cui al secondo considerato. Tra le soluzioni possibili da adottare vi sono l'innalzamento del piano di imposta dei nuovi fabbricati, o la realizzazione di volumi di invaso aggiuntivi a valle della lottizzazione. In fase di redazione del progetto esecutivo relativo al piano di lottizzazione, tali soluzioni dovranno essere concordate con l'ufficio del Genio Civile di Treviso, che si esprimerà ufficialmente con un nulla osta scritto;
- Nel caso di nuove edificazioni in prossimità di corsi d'acqua demaniali dovrà essere rispettata la fascia di inedificabilità pari a 10 m. dal piede arginale (R.D. n. 523/1904, art. 96);
- Ove possibile, destinare, ai fini della laminazione delle portate, aree a verde poste a valle di superfici già urbanizzate o da urbanizzare;
- Garantire la manutenzione dei fossati e delle scoline laterali nei tratti di proprietà, attraverso lo sfalcio periodico dell'erba, la rimozione del fogliame o di altro materiale di deposito, allo scopo di evitare il progressivo interrimento della rete idrica minore;
- Assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno;

2) Smaltimento delle acque meteoriche inquinate

Ai fini di un corretto smaltimento delle acque meteoriche per quanto riguarda gli aspetti legati al possibile inquinamento delle falde, le acque provenienti da piazzali ad usi produttivi dovranno essere raccolte con apposita rete e condotte in appositi manufatti per il trattamento di sedimentazione/disolazione (per piazzali ad uso produttivo), secondo le modalità esaurientemente descritte nelle “Linee guida relative alla disciplina delle acque meteoriche di dilavamento dei piazzali industriali” redatte dall’Assessorato alle Politiche Ambientali della Provincia di Treviso, e approvate in data 14/02/2002 dalla Commissione Tecnica Provinciale. Per questo aspetto saranno da adottare le seguenti prescrizioni (tratte integralmente dalle Linee Guida citate, pagg. 40 – 41):

- Acque meteoriche provenienti da piazzali adibiti ad usi produttivi.  
Le acque meteoriche provenienti da piazzali adibiti ad usi produttivi o comunque interessati da lavaggi di materiali semi lavorati attrezzature o automezzi, da depositi di materie prime o di materie prime secondarie e di rifiuti speciali, le acque di dilavamento dei piazzali e delle aree esterne produttive, vanno separatamente raccolte e condotte ad un impianto di depurazione e/o di pre-trattamento alla luce delle caratteristiche quantitative degli scarichi effettuati e risultanti da analisi campionarie. Detti scarichi sono considerati di tipo produttivo e saranno soggetti alle procedure di autorizzazione come da normativa vigente.

Infine lo scarico di acque di pioggia o depurate nei fossati e corsi d’acqua deve avvenire con le modalità e limitazioni che saranno indicate dall’Ente gestore degli stessi (Consorzi di Bonifica o Genio Civile) a tutela dell’idoneità all’uso cui le acque fluenti nei canali sono destinate e la tutela della sicurezza idraulica del territorio. A questo proposito si prescrive gli scarichi in acque superficiali devono essere autorizzati ai sensi dei R.D. 368 o 523/1904.

## DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### CAP. I - ABROGAZIONI DEROGHE

#### **Art. 46 - Abrogazioni di norme e regolamenti.**

La presente Variante generale al P.R.G. annulla e sostituisce le precedenti norme di P.R.G. vigenti nel comune.

#### **Art. 47 - Edifici in contrasto con le destinazioni del presente P.R.G.**

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G., purchè legittimi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di P.R.G.

Sono autorizzati i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione,.

Essi estendono comunque sul territorio di proprietà - al momento di entrata in vigore del presente P.R.G. - un vincolo pari alla potenziale utilizzazione massima dello stesso edificio per l'uso consentito dal Piano Regolatore Generale.

#### **Art. 48 - Deroghe**

Il Responsabile dell'ufficio Tecnico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalla prescrizione del P.R.G., limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 80 della legge regionale 28 giugno 1985, n. 61.

La limitata deroga di cui all'ultimo comma dell'art. 80 della legge R. 61/85 relativamente agli aumenti di volume o diminuzione delle distanze tra edifici è regolamentata dai seguenti casi:

- Per esigenze di isolamento termico e acustico:

non vengono conteggiate ai fini volumetrici e di superficie gli spessori di solaio superiori a cm. 25 e le murature di spessore superiore a cm. 30 - sempre che tali maggiori spessori siano effettivamente necessari ai fini della coibentazione termica e/o acustica.

## TITOLO VII

### ELABORATI DI P.R.G.

#### CAP. I - ELABORATI DI P.R.G.

#### **Art. 49 - Elaborati del P.R.G.**

#### **49.1 - Tavole di progetto**

Oltre alle presenti norme tecniche d'attuazione e al Regolamento Edilizio, il P.R.G. è composto nella sua parte progettuale dalle seguenti tavole numerate ai sensi della "Grafia e Simbologia Regionali unificate per l'elaborazione degli strumenti urbanistici" elaborate dal Dipartimento per l'urbanistica, della Regione Veneto, ai sensi dell'art. 104 della legge 40/80 (DGR. 2705)

TAV. n. 13.1a - 26 - P.R.G. - Intero Territorio Comunale - NAVOLÈ	C.T.R.N. scala 1:5000
TAV. n. 13.1b - 26 - P.R.G. - Intero Territorio Comunale - CAPOLUOGO	C.T.R.N. scala 1:5000
TAV. n. 13.1c - 26 - P.R.G. - Intero Territorio Comunale - CAVALIER	C.T.R.N. scala 1:5000
TAV. n. 13.2a - 27 - P.R.G. - Reti Tecnologiche: NAVOLÈ	scala 1:5000
TAV. n. 13.2b - 27 - P.R.G. - Reti Tecnologiche: CAPOLUOGO	scala 1:5000
TAV. n. 13.2c - 27 - P.R.G. - Reti Tecnologiche: CAVALIER	scala 1:5000
TAV. n. 13.3a - 28 - P.R.G. - Zone significative - Capoluogo Catastale	scala 1:2000
TAV. n. 13.3b - 28 - P.R.G. - Zone Significative: - Navolè Catastale	scala 1/2000
TAV. n. 13.3c - 28 - P.R.G. - Zone Significative: - Cavalier Catastale	scala 1/2000
TAV. n. 13.3d - 28 - P.R.G. - Zone significative - Località Cantele Catastale	scala 1:2000
TAV. n. 13.3e - 28 - P.R.G. - Centro Storico (L.R. 80/80): Gorgo Molini Destinazione d'uso del suolo	scala 1/1000
TAV. n. 13.3f - 28 - P.R.G. - Centro Storico (L.R. 80/80): - Cavalier Destinazioni d'uso del suolo	scala 1/1000
TAV. n. 13.3g - 28 - P.R.G. - Zone significative - Capoluogo Ambiti d'intervento - Catastale	scala 1:2000
TAV. n. 13.3h - 28 - P.R.G. - Zone Significative: - Località Navolè Ambiti d' intervento - Catastale	scala 1/2000
TAV. n. 13.3i - 28 - P.R.G. - Zone Significative: - Cavalier Ambiti d'intervento	scala 1/2000
TAV. n. 13.3l - 28 - P.R.G. - Zone significative: Località Cantele Ambiti d'intervento - Catastale	scala 1:2000
TAV. n. 13.3m - 28 - P.R.G. - Centro Storico (L.R. 80/80): - Gorgo Molini Ambito d'intervento	scala 1/1000
TAV. n. 13.3n - 28 - P.R.G. - Centro Storico (L.R. 80/80): - Cavalier	

Ambito d'intervento

scala 1/1000

TAV. n. 14 - P.R.G. - Verifica del dimensionamento (Tabulati)

Formano altresì parte integrante del P.R.G. i seguenti elaborati:

- Schedatura dei fabbricati di pregio in zona agricola ex art. 10L.R. 24/85.

- Regolamento Edilizio

- Norme Tecniche d'Attuazione con Tabelle specifiche di normativa

### **TAVOLE DI SCHEDATURA**

TAV. 1 - Codici di schedatura - NAVOLÈ

scala 1/2000

TAV. 2 - Codici di schedatura - NAVOLÈ e CAPOLUOGO

scala 1/2000

TAV. 3 - Codici di schedatura - CAPOLUOGO

scala 1/2000

TAV. 4 - Codici di schedatura - CAPOLUOGO CAVALIER

scala 1/2000

TAV. 5 - Codici di schedatura - CAVALIER

scala 1/2000

### **49.2 - Tavole d'indagine**

Oltre alle precedenti tavole normative, fanno parte - a corredo della fase conoscitiva del territorio interessato - le tavole di indagine.

Tali tavole, qui di seguito riportate secondo la sopra citata dizione della "Grafia e Simbologia Regionali unificate per la elaborazione degli strumenti urbanistici", devono intendersi soltanto come tavole di indagine e pertanto non determinanti effetti normativi sul territorio.

TAV. n.1.1 - 1 - Ambiti amministrativi sovracomunali e comunali - (v. del. c.c. n. 69/1991)  
scala 1:50000

TAV. n.2.1 - 2 - Analisi storica dell'insediamento al Catasto Austriaco  
Tavolette I.G.M. (anni 1910 - 1920) - (v. del. c.c. n. 69/1991)  
scala 1:25000

TAV. n. 3.1 - 3 - Quadro di riferimento alla pianificazione a livello superiore  
Piano territoriale regionale di coordinamento  
scala 1:50.000  
PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE  
scala 1:10.000

TAV. n.4.1 - 4 - Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti - (v. del. c.c. n. 69/1991)	scala 1:25000
TAV. n.5.1 - 5 - Pianificazione e programmazione Comunale in atto - C.T.R.N.	scala 1:5000
TAV. n.6.1 - 6 - Destinazione d'uso prevalenti dell'edificato	scala 1:10000
TAV. n.6.2a - 6 - Classi d'età degli edifici	scala 1:10000
TAV. n.6.2b - 6 - Numero dei piani degli edifici	scala 1:10000
TAV. n.6.2c - 6 - Tipologie degli edifici	scala 1:10000
TAV. n.6.3 - 7 - Attività ed attrezzature primarie	scala 1:10000
TAV. n.6.3b - 8 - Strutture primarie	(v. del. c.c. n. 69/1991) scala 1:5000
TAV. n. 6.4 - 9 - Attività ed attrezzature secondarie	scala 1:10000
TAV.n. 6.5 - 10 - Attività ed attrezzature terziarie	scala 1/10.000
TAV.n. 6.6 - 11 - Attività ed attrezzature turistiche	(v. del. c.c. n. 69/1991) scala 1:10000
TAV. n.7.1 - 12 - Infrastrutture di collegamento	(v. del. c.c. n. 69/1991) scala 1/10000
TAV. n.8.1 - 13 - Opere di urbanizzazione - Infrastrutture tecnologiche a rete	scala 1:10000
TAV. n.9.1 - 14 - Opere di urbanizzazione Servizi ed impianti di interesse comune	(v. del. c.c. n. 69/1991) scala 1:10000
TAV. n.10.1 -15 - Carta geomorfologica	(v. del. c.c. n. 69/1991) scala 1:10000
TAV. n.10.2 -16 - Carta geolitologica	(v. del. c.c. n. 69/1991) scala 1:10000
TAV. n.10.3 -17 - Carta geopedologica ed agronomica	(v. del. c.c. n. 69/1991) scala 1:10000
TAV. n.10.4 -18 - Carta idrogeologica	(v. del. c.c. n. 69/1991) scala 1:10000
TAV. n.10.5 -19 - Carta delle colture intensive e di pregio.	(v. del. c.c. n. 69/1991) scala 1:10000
TAV. n.10.6 -20 - Carta della tutela degli investimenti e dell'integrità del territorio.	(v. del. c.c. n. 69/1991) scala 1:10000
TAV. n.10.7 -21 - Classificazione socio-economica delle aziende agricole	(v. del. c.c. n. 69/1991) scala 1:10000
TAV. n.10.8 -22 - Carta del paesaggio agrario	(v. del. c.c. n. 69/1991) scala 1:10000
TAV. n.10.9 -23 - Carta delle penalità ai fini edificatori	(v. del. c.c. n. 69/1991) scala 1:10000
TAV. n.11.1 -24 - Vincoli e servitù	(v. del. c.c. n. 69/1991)

TAV. n.12.1 -25 - Beni culturali

scala 1:10000

scala 1:10000

SCHEMA DI CONVENZIONE  
(ART. 24.13 delle N.T.A. del P.R.G.)

**ALL. A**

**CONVENZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 24.13 DELLE N.T.A.  
DEL P.R.G.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

COMUNE DI GORGO AL MONTICANO      PROVINCIA DI TREVISO

Tra i signori

che agisce in atto nella sua qualità di Responsabile Dell'ufficio Tecnico e quindi di legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato (...  
.....  
.....);

.....che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta..... all'uopo autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione..... N..... in data..... che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "La Ditta":

**PREMESSO CHE:**

- l'art..... delle N.T.A. del P.R.G. stabilisce modalità e criteri per il rilascio delle concessioni a costruire per l'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale ed industriale, od attività commerciale o alberghiera, ricadenti in zone non destinate ad attività produttiva dal vigente strumento urbanistico (o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità di zona);
- la Ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere la concessione del diritto a costruire su un'area di sua proprietà, più avanti individuata nelle sue coerenze catastali, un ampliamento dell'azienda esistente;
- trattandosi di area non destinata dal vigente strumento urbanistico a zona industriale, artigianale o commerciale, (o con esauriti indici massimi di edificabilità di zona), il rilascio della concessione è subordinato alla stipula della presente convenzione;

In proposito le parti prendono atto dell'esistenza dei seguenti presupposti:

- a) esistenza di un fabbricato adibito ad attività industriale, artigianale, commerciale od alberghiera dall'1/10/1983;
- b) occupazione di area non destinata a pubblici servizi;
- c) esigenza documentata di:
  - 1) riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva aziendale;
  - 2) igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
  - 3) applicazione delle leggi vigenti;
- d) rispetto dei parametri edilizi di legge;
- e) destinazione a parcheggio e/o verde privato di almeno il 10% della superficie di pertinenza oppure quantificare in base alla normativa di zona vigente;

- f) definizione delle modalità di attuazione dell'ampliamento;
- g) garanzie per il rispetto degli impegni assunti.

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Viene dato atto che sull'area censita del Comune di Gorgo al Monticano al Foglio ..... mappali .... della superficie di mq..... catastali e me..... reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato destinato ad attività di produzione industriale (o ad attività commerciale).

Art. 2) Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 è destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune a "Zona....." e che la stessa area non è destinata a pubblici servizi.

Art. 3) La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto, per cui chiede la concessione a costruire, acquisito agli atti del Comune al N..... di prot.; gen. in data..... entro tre anni dal rilascio della concessione.

Art. 4) Viene dato atto, con il conforto del parere della Commissione Edilizia N..... in data ... .. che:

- 1) la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo (commerciale esistente, alla data del..... ) è di mq....., come già detto al precedente articolo 1;
- 2) la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq....
- 3) la superficie lorda del progetto di ampliamento è di mq..... della superficie lorda dell'immobile esistente e quindi inferiore alla superficie di ampliamento ammessa dalla scheda allegata di P.R.G..
- 4) che è stata accertata la compatibilità dell'ampliamento con l'ambiente naturale e storico.

Art. 5) La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area della superficie di mq..... , pari al ..... della superficie del lotto, a..... , ed a sistemare e mantenere tale area a proprie cura e spese.

Art. 6 (...) La ditta si impegna a mantenere negli immobili di pertinenza le destinazioni accertate e conseguenti al progetto di ampliamento, fino al permanere dell'attività specifica rilevata.

La Ditta si impegna inoltre a ricondurre le aree e gli edifici costituenti l'insediamento (produttivo commerciale o ricettivo) a destinazioni conformi alla classificazione di zona stabilita dal P.R.G., alla cessazione o trasferimento dell'attività di cui sopra.

Art. 7) La Ditta a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fidejussoria n..... del.....dell'Istituto..... articolata nei seguenti tempi ed importi:

- a) per rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6 relativi all'ampliamento, €..... (Euro.....) per un periodo di quattro anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune;
- b) per il rispetto integrale dei seguenti articoli da 9 a 11, relativi all'impegno ad eseguire opere di urbanizzazione, . €..... (Euro.....) per un periodo di quattro anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune. Ad ogni importo di € ..... (Euro.....) di lavoro compiuto, su certificato del Tecnico comunale, il Comune è obbligato a sottoscrivere lettera di svincolo parziale per l'importo dei lavori eseguiti.

Art. 8) La Ditta si impegna, a scomputo della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione, determinato in € ..... (Euro.....), a realizzare una parte dell'opera di urbanizzazione di cui al successivo articolo 9.

La quota parte del corrispettivo, pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonchè alla sistemazione dei luoghi, viene determinata in €..... (Euro.....).

Art. 9) Viene concordemente pattuito che, in luogo del versamento in numerario della predetta somma stabilita in €..... (Euro.....) di cui al primo comma del precedente articolo 8, la Ditta si impegna a realizzare l'opera pubblica così descritta....., in conformità al progetto che viene allegato sub..... alla presente convenzione per formarne parte contestuale ed integrante, progetto composta da:

- Corografia in scala 1/25.000
- Planimetria in scala 1/1000 o 1/2000 catastale
- Profili longitudinali e trasversali
- Computo metrico estimativo
- Relazione Tecnico finanziaria.

Ai sensi degli articoli 1197 e 1198 del codice civile, la Ditta è tenuta alla garanzia per l'esecuzione dell'opera a perfetta regola d'arte, su collaudo dell'Ufficio Tecnico comunale, al fine dell'estinzione della precedente obbligazione.

Art. 10) In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 8, il Comune esonera la Ditta al pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 11) La Ditta inoltre si impegna:

- a) al vincolo d'uso perpetuo dell'immobile
- b) a non cedere in affitto i locali in parte o tutti ad altre ditte
- c) all'adeguamento alla legislazione vigente in materia di inquinamento
- d) a non ospitare lavorazioni insalubri di prima classe, nonché di seconda classe se situate all'interno di centri abitati e/o aggregati abitativi.
- e) a non frazionare l'attività anche se tale frazionamento non comportasse l'esecuzione di opere edilizie.

Art. 12) Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre la Ditta, i suoi successori aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del signor conservatore da ogni analoga responsabilità.

Art. 13) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/6/1943 N. 666 e 28/1/1977 N. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

**SCHEMA DI CONVENZIONE – (Art. 24.13 delle N.T.A. del P.R.G.)**

**ALL. B**

**CONVENZIONE**

**Ai sensi e per gli effetti dell' Art. 24.13 delle N.T.A. del P.R.G**

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI GORGO AL MONTICANO (Provincia di Treviso)

Tra il Signor

che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato con deliberazione di Consiglio Comunale N..... in data....., resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 47 – 3° comma – della Legge n. 142/90;

e il sig.....che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta..... all'uopo autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione..... N..... in data..... che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "La Ditta":

**PREMESSO CHE:**

- l'art. 24.13 delle N.T.A. del P.R.G. stabilisce norme per il cambiamento di destinazione d'uso di fabbricati adibiti ad attività produttiva – commerciale – alberghiera ricadenti in Z.T.O. diverse dalla "D" - la ditta ha richiesto di cambiare la destinazione d'uso del fabbricato adibito attualmente a ..... in.....)

- trattandosi di area non destinata dal vigente strumento urbanistico a zona industriale, artigianale o commerciale, il rilascio della concessione è subordinato alla stipula della presente convenzione;

In proposito le parti prendono atto dell'esistenza dei seguenti presupposti:

- a) esistenza di un fabbricato adibito ad attività industriale, artigianale, commerciale od alberghiera esistente al 1° ottobre 1983;
- b) occupazione di area non destinata a pubblici servizi;
- c) almeno una delle seguenti documentate esigenze di:
  - ✓ riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva aziendale;
  - ✓ aumento del numero degli addetti;
  - ✓ igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
  - ✓ applicazione delle leggi vigenti;
- d) rispetto dei parametri edilizi di legge;
- e) destinazione a parcheggio e/o verde privato di almeno il 10% della superficie del lotto di pertinenza e il 50% della stessa dovrà essere vincolata ad uso pubblico;
- f) definizione delle modalità di attuazione dell'ampliamento;

- g) garanzie per il rispetto degli impegni assunti.
- h) La nuova destinazione d'uso comporta esclusivamente il cambiamento della sezione (... sottosezione) dell'attività economica preesistente (vedasi "Guida alla classificazione delle attività economiche – ISTAT 1991)

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Viene dato atto che sull'area censita del Comune di Gorgo al Monticano al Foglio ..... mappali .... della superficie di mq..... catastali e me..... reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato destinato ad attività di produzione industriale (o ad attività commerciale o alberghiera) in essere fin dal 1° ottobre 1983 e che la nuova destinazione d'uso è compatibile con il punto h) di cui in premessa..

Art. 2) Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 è destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune a "Zona Territoriale Omogenea"..... Di Tipo..... e che la stessa area non è destinata a pubblici servizi.

Art. 3) La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto, per cui chiede la concessione per il cambiamento di destinazione d'uso, acquisito agli atti del Comune al N..... di prot.; gen. in data..... entro tre anni dal rilascio della concessione.

Art. 4) La Ditta si impegna a portare il numero complessivo degli addetti, attualmente di ..... a ....., entro mesi .....dal rilascio della licenza di agibilità per l'ampliamento di cui al citato progetto.

Art. 5) Viene dato atto, con il conforto del parere della Commissione Edilizia N..... in data ... .. che:

- 1) la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo (commerciale-alberghiero) esistente, alla data del..... è di mq....., come già detto al precedente articolo 1;
- 2) la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq....  
(di cui mq..... adibiti a residenza del custode)

Art. 6) La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area della superficie di mq..... , pari al ..... della superficie del lotto, a..... , ed a sistemare tale area a proprie cura e spese.

Art. 7) La Ditta a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fidejussoria n..... del.....dell'Istituto..... articolata nei seguenti tempi ed importi:

- a) per rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6 relativi all'ampliamento, € ..... (Euro.....) per un periodo di quattro anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune;
- b) per il rispetto integrale dei seguenti articoli da 9 a 11, relativi all'impegno ad eseguire opere di urbanizzazione, €..... (Euro.....) per un periodo di quattro anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune. Ad ogni importo di €..... (Euro.....) di lavoro compiuto, su certificato del Tecnico comunale, il Comune è obbligato a sottoscrivere lettera di svincolo parziale per l'importo dei lavori eseguiti.

Art. 8) La Ditta si impegna, a scomputo della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione, determinato in €.....

(Euro.....), a realizzare una parte dell'opera di urbanizzazione di cui al successivo articolo 9.

La quota parte del corrispettivo, pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonché alla sistemazione dei luoghi, viene determinata in €..... (Euro.....).

Art. 9) Viene concordemente pattuito che, in luogo del versamento in numerario della predetta somma stabilita in €..... (Euro.....) di cui al primo comma del precedente articolo 8, la Ditta si impegna a realizzare l'opera pubblica così descritta....., in conformità al progetto che viene allegato sub..... alla presente convenzione per formarne parte contestuale ed integrante, progetto composta da:

- Corografia in scala 1/25.000
- Planimetria in scala 1/1000 o 1/2000 catastale
- Profili longitudinali e trasversali
- Computo metrico estimativo
- Relazione Tecnico finanziaria.

Ai sensi degli articoli 1197 e 1198 del codice civile, la Ditta è tenuta alla garanzia per l'esecuzione dell'opera a perfetta regola d'arte, su collaudo dell'Ufficio Tecnico comunale, al fine dell'estinzione della precedente obbligazione.

Art. 10) In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 8, il Comune esonera la Ditta al pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 11) La Ditta inoltre si impegna:

- a) al vincolo d'uso perpetuo dell'immobile
- b) a non cedere in affitto i locali in parte o tutti ad altre ditte
- c) all'adeguamento alla legislazione vigente in materia di inquinamento
- d) a non ospitare lavorazioni insalubri di prima classe, (nonché di seconda classe se situate all'interno di centri abitati e/o aggregati abitativi).
- e) a non frazionare l'attività, anche se tale frazionamento non comportasse l'esecuzione di opere edili.

Qualsiasi modifica degli impegni di cui ai punti precedenti dovrà essere oggetto di nuova convenzione;

Art. 12) Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre la Ditta, i suoi successori aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del signor conservatore da ogni analoga responsabilità.

Art. 13) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/6/1943 N. 666 e 28/1/1977 N. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

SCHEMA DI CONVENZIONE – (Art. 34 delle N.T.A. del P.R.G.)

ALL. C

CONVENZIONE

Ai sensi e per gli effetti dell' Art. 34 delle N.T.A. del P.R.G

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI GORGO AL MONTICANO (Provincia di Treviso)

Tra il Signor

che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato con deliberazione di Consiglio Comunale N..... in data....., resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 47 – 3° comma – della Legge n. 142/90;

e il sig.....che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta..... all'uopo autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione..... N..... in data..... che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "La Ditta":

PREMESSO CHE:

- l'art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. stabilisce che qualsiasi tipo d'intervento di ristrutturazione, ampliamento o di cambiamento di destinazione d'uso per i fabbricati ricadenti nelle Z.T.O. "D5" è subordinato alla stipula della presente convenzione;

In proposito le parti prendono atto dell'esistenza dei seguenti presupposti:

- i) esistenza di un fabbricato adibito ad attività industriale, artigianale, commerciale od alberghiera esistente al 1° ottobre 1983;
- j) occupazione di area non destinata a pubblici servizi;
- k) almeno una delle seguenti documentate esigenze di:
  - ✓ riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva aziendale;
  - ✓ aumento del numero degli addetti;
  - ✓ igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
  - ✓ applicazione delle leggi vigenti;
- l) rispetto dei parametri edilizi di legge;
- m) destinazione a parcheggio e/o verde privato di almeno il 10% della superficie del lotto di pertinenza e il 50% della stessa dovrà essere vincolata ad uso pubblico;
- n) definizione delle modalità di attuazione dell'ampliamento;
- o) garanzie per il rispetto degli impegni assunti.
- p) La nuova destinazione d'uso comporta esclusivamente il cambiamento della sezione (.... sottosezione) dell'attività economica preesistente (vedasi "Guida alla classificazione delle attività economiche – ISTAT 1991)

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Viene dato atto che sull'area censita del Comune di Gorgo al Monticano al Foglio ..... mappali .... della superficie di mq..... catastali e me..... reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato destinato ad attività di produzione industriale (o ad attività commerciale o alberghiera) in essere fin dal 1° ottobre 1983 e che la nuova destinazione d'uso è compatibile con il punto h) di cui in premessa..

Art. 2) Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 è destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune a "Zona Territoriale Omogenea" ..... Di Tipo..... e che la stessa area non è destinata a pubblici servizi.

Art. 3) La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto, per cui chiede la concessione per il cambiamento di destinazione d'uso, acquisito agli atti del Comune al N..... di prot.; gen. in data..... entro tre anni dal rilascio della concessione.

Art. 4) La Ditta si impegna a portare il numero complessivo degli addetti, attualmente di ..... a ....., entro mesi .....dal rilascio della licenza di agibilità per l'ampliamento di cui al citato progetto.

Art. 5) Viene dato atto, con il conforto del parere della Commissione Edilizia N..... in data ... .. che:

- 1) la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo (commerciale-alberghiero) esistente, alla data del..... è di mq....., come già detto al precedente articolo 1;
- 2) la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq....  
(di cui mq..... adibiti a residenza del custode)

Art. 6) La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area della superficie di mq..... , pari al ..... della superficie del lotto, a..... , ed a sistemare tale area a proprie cura e spese.

Art. 7) La Ditta a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fidejussoria n..... del.....dell'Istituto..... articolata nei seguenti tempi ed importi:

- a) per rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6 relativi all'ampliamento, € ..... (Euro.....) per un periodo di quattro anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune;
- b) per il rispetto integrale dei seguenti articoli da 9 a 11, relativi all'impegno ad eseguire opere di urbanizzazione, €..... (Euro.....) per un periodo di quattro anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune. Ad ogni importo di €..... (Euro.....) di lavoro compiuto, su certificato del Tecnico comunale, il Comune è obbligato a sottoscrivere lettera di svincolo parziale per l'importo dei lavori eseguiti.

Art. 8) La Ditta si impegna, a scomputo della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione, determinato in €..... (Euro.....), a realizzare una parte dell'opera di urbanizzazione di cui al successivo articolo 9.

La quota parte del corrispettivo, pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonchè alla sistemazione dei luoghi, viene determinata in €..... (Euro.....).

Art. 9) Viene concordemente pattuito che, in luogo del versamento in numerario della predetta somma stabilita in €..... (Euro.....) di cui al primo comma del precedente articolo 8, la Ditta si impegna a realizzare l'opera pubblica così descritta....., in

conformità al progetto che viene allegato sub..... alla presente convenzione per formarne parte contestuale ed integrante, progetto composta da:

- Corografia in scala 1/25.000
- Planimetria in scala 1/1000 o 1/2000 catastale
- Profili longitudinali e trasversali
- Computo metrico estimativo
- Relazione Tecnico finanziaria.

Ai sensi degli articoli 1197 e 1198 del codice civile, la Ditta è tenuta alla garanzia per l'esecuzione dell'opera a perfetta regola d'arte, su collaudo dell'Ufficio Tecnico comunale, al fine dell'estinzione della precedente obbligazione.

Art. 10) In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 8, il Comune esonera la Ditta al pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 11) La Ditta inoltre si impegna:

- a) al vincolo d'uso perpetuo dell'immobile
- b) a non cedere in affitto i locali in parte o tutti ad altre ditte
- c) all'adeguamento alla legislazione vigente in materia di inquinamento
- d) a non ospitare lavorazioni insalubri di prima classe, (nonché di seconda classe se situate all'interno di centri abitati e/o aggregati abitativi).
- e) a non frazionare l'attività, anche se tale frazionamento non comportasse l'esecuzione di opere edili.

Qualsiasi modifica degli impegni di cui ai punti precedenti dovrà essere oggetto di nuova convenzione;

Art. 12) Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre la Ditta, i suoi successori aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del signor conservatore da ogni analoga responsabilità.

Art. 13) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/6/1943 N. 666 e 28/1/1977 N. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

P.R.G. – NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ALLEGATO D

COMUNE DI GORGO AL MONTICANO

Provincia di Treviso

VINCOLI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INEDIFICABILITA'

art. 35 Norme Tecniche di Attuazione – P.R.G.

Repubblica Italiana

Il.....

In ..... nel mio studio, sito in ..... innanzi a me .....Notaio  
iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di ..... e residente in ..... ed alla  
presenza dei testimoni, aventi i requisiti di legge come mi confermano:

.....

.....

premesso

- di essere titolari dei seguenti immobili, siti in zona agricola (Z.T.O. "E") del COMUNE DI GORGO AL MONTICANO  
(descrizione catastale degli immobili: fabbricati e terreni) .....

Premesso altresì

- Che il Comune di Gorgo al Monticano ha classificato i fabbricati di cui sopra (in tutto..... o in parte) non più funzionali al fondo agricolo ai sensi della L.R. 24/85 art. 4.
- Che è intenzione del titolare dare attuazione alle previsioni di P.R.G. giusto progetto presentato in C.E. il ..... Prot.....
- Che i titolari dichiarano:
  - che tutti i fabbricati di cui alla premessa sono conformi alle norme urbanistiche;
  - che i fabbricati sono dotati dei servizi primari (acqua – rete energia elettrica..) e che gli stessi sono collegati alla strada comunale via.....;
  - che il sistema di smaltimento dei reflui è conforme al dettato dell'art. 9 della L.R. 24/85.

Tutto ciò premesso,

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G., la destinazione della costruzione che verrà eseguita sull'immobile alle premesse descritte viene espressamente vincolata ad un uso..... come da progetto sopra richiamato (prot.....).
2. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G. , il fondo catastalmente descritto alle premesse e la cui descrizione si da qui per integralmente riportata viene espressamente sottoposto a vincolo di inedificabilità, in quanto il progetto sopra richiamato assorbe tutta l' edificabilità ammessa dal P.R.G.
3. I vincoli di cui sopra vengono costituiti sai sensi dell'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G. ; in particolare, quelli di cui ai superiori punti 1 e 2 vengono costituiti fino alla variazione dello strumento urbanistico comunale (P.R.G. - Piano Regolatore Comunale).
4. I vincoli di cui sopra hanno carattere reale, per cui, a richiesta di chiunque, potranno essere trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con espresso esonero, per il Signor Conservatore, da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.
5. Le spese e tasse tutte, inerenti e conseguenti al presente atto, staranno a carico della parte comparente.
6. Ai sensi e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985, n. 52 si dichiara:
  - a) da parte di..... che i beni oggetto del presente atto sono di loro titolarità esclusiva;

E, richiesto, io Notaio ho ricevuto quest'atto, che, iscritto da persone di mia fiducia su un foglio per..... facciate, ho letto, presenti i testimoni, ai comparenti, che lo approvano e lo firmano qui di seguito, con i testimoni e con me Notaio.

F.to.....

F.to.....

## **ALLEGATO E**

### **FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO IN ZONA AGRICOLA**

ART. 4/2 L.R. 24/85 - Rif. art. 35 - N.T.A.

(I numeri si riferiscono alle tavole di schedatura del patrimonio edilizio esistente).

FOG. 1

Edificio N. 1 - 1a - 1b - 2 - 3 - 3a

FOG. 2

Edificio N. 5 - 5a - 5b - 6

FOG. 3

Edificio N. 8 - 9 - 12 - 18 - 18a

FOG. 4

Edificio N. 6 - 6a - 6b - 6c - 7 - 7a - 8 - 8a - 9 - 9a - 54 - 54°

FOG. 6

Edificio N. 35 - 36 - 29 - 29a - 30 - 30a - 10 - 10a - 11 - 11a

FOG. 7

Edificio N. 2 - 9b - 24 - 24a - 3 - 29 - 31 - 37b - 39

FOG. 8

Edificio N. 14 - 14a - 15 - 17 - 17a - 18 - 20 - 20a - 37 - 37a

FOG. 9

Edificio N. 1 - 1a - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 20 - 22 - 22a - 28 - 29 - 29a

FOG. 10

Edificio N. 76 - 76a - 76b - 77 - 86 - 87 - 90 - 90a - 117 - 117a - 119 - 120 - 120a

FOG. 11

Edificio N. 7 - 7a - 19 - 19a - 11 - 11b

FOG. 13

Edificio N. 69 - 69a - 70 - 73 - 73a - 15a

FOG. 15

Edificio N. 9 - 16 - 24 - 24a - 26 - 27 - 28 - 29 - 29a - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 73 - 74 - 75 - 76 - 76a - 103 - 103a - 45 - 64 - 64°

FOG. 17

Edificio N. 31 - 34 - 35 - 36 - 38 - 39 - 42 - 45 - 46

FOG. 18

Edificio N. 21 - 6 - 6a

FOG. 19  
Edificio N. 3

FOG. 20  
Edificio N. 7 - 8 - 8a

FOG. 21  
Edificio N. 5 - 6 - 6a - 7 - 7a - 8 - 9 - 9a - 9b - 10 - 11 - 24 - 28

FOG. 22  
Edificio N. 10

FOG. 23  
Edificio 4 - 11a

FOG. 24  
Edificio N. 49 - 59 - 67 - 67a