

Regione Veneto  
Provincia di Treviso



Città di Castelfranco Veneto

**PIANO REGOLATORE COMUNALE  
PIANO DEGLI INTERVENTI**

**NORME DI ATTUAZIONE**

**AGGIORNAMENTO AL 30/10/2015**

## **INDICE**

### **PARTE PRIMA – CARATTERI DEL PIANO**

#### **Titolo I° Disposizioni generali**

- Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Generale
- Art. 2 Ambito di applicazione
- Art. 3 Elementi costitutivi
- Art. 4 Superficie di pertinenza
- Art. 5 Aggiornamento cartografico e accertamento edilizio
- Art. 6 Facoltà di deroga

#### **Titolo II° Definizioni generali**

- Art. 7 Elementi geometrici e parametri costruttivi
- Art. 8 Modalità d'intervento
- Art. 9 Schema direttore – natura e finalità
- Art. 10 Schema direttore – individuazione e attuazione degli interventi
- Art. 11 Schema direttore – indicazioni progettuali

#### **Titolo III° Disposizioni speciali**

- Art. 12 Uso temporaneo di edifici e di aree
- Art. 13 Disposizioni per l'edilizia esistente
- Art. 14 Strumenti urbanistici attuativi vigenti
- Art. 15 Immobili appartenenti al demanio pubblico
- Art. 16 Concessioni edilizie in corso

### **PARTE SECONDA – ATTUAZIONE DEL PIANO**

#### **Titolo IV° Strumenti di coordinamento**

- Art. 17 Distanze tra i fabbricati e dai confini di proprietà e di zona
- Art. 18 Superfici per parcheggio privato e standard urbanistici
- Art. 19 Programmazione comunale
- Art. 20 Interventi urbanistici preventivi

#### **Titolo V° Strumenti di attuazione**

- Art. 21 Modalità di attuazione
- Art. 22 Strutture tecniche ausiliarie
- Art. 23 Elaborati richiesti per gli interventi
- Art. 24 Movimenti di terra per interventi edificatori

### **PARTE TERZA – DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE**

#### **Titolo VI° Zonizzazione**

- Art. 25 Zonizzazione del territorio comunale
- Art. 25 bis Repertorio normativo variante parziale al P.I. n. 5 - Interventi puntuali ad uso residenziale

#### **Titolo VII° Zone soggette a tutela**

- Art. 26 Zone territoriali omogenee di tipo A

- Art. 27 Protezione dei valori storico-morfologici  
Art. 28 Zona A1 – “Centro storico: il castello”  
Art. 29 Zona A2 – “Centro storico: le bastie, i borghi e i centri frazionali”  
Art. 30 Zona A3 – “Centro storico: la città giardino”

**Titolo VIII° Zone residenziali dense**

- Art. 31 Zone territoriali omogenee di tipo B  
Art. 32 Zona B1 – “Residenziale di completamento intensiva”  
Art. 33 Zona B/RU – “Residenziale densa di ristrutturazione”

**Titolo IX° Zone residenziali rade**

- Art. 34 Zone territoriali omogenee di tipo C  
Art. 35 Zona C1 – “Residenziale di completamento estensiva”  
Art. 36 Zona C1/RU - “Residenziale rada di ristrutturazione”  
Art. 37 Zona C2.1 - “Residenziale di espansione intensiva”  
Art. 38 Zona C2.2 - “Residenziale di espansione estensiva”  
Art. 38 bis Verde privato

**Titolo X° Zone produttive**

- Art. 39 Zone territoriali omogenee di tipo D  
Art. 40 Zona D1.1 – “Attrezzature economiche varie di completamento”  
Art. 41 Zona D1.2 – “Attrezzature economiche varie di espansione”  
Art. 41 bis Zona D1.3 – “Attrezzature economiche industriali-artigianali di espansione”  
Art. 42 Zona D2.1 – “Attrezzature commerciali di completamento”  
Art. 43 Zona D2.2 – “Attrezzature commerciali di espansione”  
Art. 44 Attività produttive isolate in zona impropria - classificazione  
Art. 45 Attività produttive isolate in zona impropria: da confermare, contenere e trasferire

**Titolo XI° Zone miste**

- Art. 46 Zone territoriali omogenee di tipo M  
Art. 47 Zona M1 – “Servizi pubblici e residenza”  
Art. 48 Zona M2 – “Residenza, servizi pubblici e attività terziarie”  
Art. 49 Zona M3 – “Attrezzature economiche, servizi pubblici e attività terziarie”  
Art. 50 Zona M4 – “Attrezzature economiche e residenza”

**Titolo XII° Zone agricole**

- Art. 51 Definizioni di zona  
Art. 52 Destinazioni d’uso  
Art. 53 Modalità d’intervento  
Art. 54 Relazione tecnico-agronomica  
Art. 55 Convenzione speciale o Atto unilaterale d’obbligo  
Art. 56 Interventi sugli edifici esistenti  
Art. 57 Nuova edificazione residenziale  
Art. 58 Annessi rustici, allevamenti zootecnici-industriali e altri insediamenti produttivi agricoli  
Art. 59 Edifici in fregio alle strade e alle zone umide  
Art. 60 Tutela dei beni culturali e ambientali  
Art. 61 Tutela del paesaggio agrario

- Art. 62 Caratteristiche tipologiche, costruttive e formali degli edifici
- Art. 63 Parametri edilizi per le costruzioni residenziali
- Art. 64 Parametri edilizi per gli annessi rustici
- Art. 65 Interventi su edifici di pregio
- Art. 66 Edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo
- Art. 67 Zone territoriali omogenee di tipo E
- Art. 68 Registro fondiario di inedificabilità

**Titolo XIII° Zone per i servizi e le infrastrutture d'interesse comune**

- Art. 69 Zone territoriali omogenee di tipo F
- Art. 70 Zona F1 – “Aree per l’istruzione”
- Art. 71 Zona F2 – “Aree per attrezzature d’interesse comune”
- Art. 72 Zona F3 – “Aree per il verde urbano”
- Art. 73 Zona F4 – “Aree per il verde di quartiere”
- Art. 74 Zona F5 – “Aree per attrezzature tecnologiche”
- Art. 75 Zona F6 – “Aree per parcheggi”
- Art. 76 Zona F7 – “Aree per la viabilità stradale”
- Art. 77 Zona F8 – “Aree per gli impianti e attrezzature per il trasporto”
- Art. 78 Percorsi pedonali e piste ciclabili
- Art. 79 Fasce di rispetto, aree di tutela e coni visuali - definizioni
- Art. 80 Fasce di rispetto, aree di tutela e coni visuali - disposizioni

**PARTE QUARTA - DISCIPLINA AMBIENTALE**

**Titolo XIV° Valorizzazione culturale e progettazione ambientale**

- Art. 81 Edifici, luoghi e manufatti sottoposti a tutela
- Art. 82 Progetti culturali e ambientali
- Art. 83 Valenza ambientale della progettazione
- Art. 84 Qualità del suolo e zone soggette a bonifica

**PARTE QUINTA – NORME SPECIALI**

**Titolo XV° Impianti stradali di distribuzione di carburante e per l’installazione di impianti di autolavaggio**

- Art. 85 Ripartizione del territorio comunale in zone omogenee
- Art. 86 Principi generali
- Art. 87 Tutela dei beni ambientali e architettonici
- Art. 88 Superficie minima
- Art. 89 Superfici edificabili
- Art. 90 Distanze minime
- Art. 91 Attività complementari
- Art. 92 Attività accessorie nelle fasce di rispetto stradale
- Art. 93 Accessi
- Art. 94 Abbattimento di piantagioni e manomissione di pertinenze stradali
- Art. 95 Insegne
- Art. 96 Segnaletica
- Art. 97 Modifiche, potenziamenti e ristrutturazioni impianti esistenti
- Art. 98 Smantellamento e rimozione
- Art. 99 Prescrizioni a tutela ambientale per gli impianti di distribuzione di carburanti per uso privato

Art. 100 Documentazione e norme generali.

**Titolo XVI°** **NORMATIVA TECNICA PER LA MICROZONAZIONE SISMICA**

Art. 101 Norme per la microzonazione sismica

Schede per ambiti di intervento

**Allegato** Schema di convenzione per Permesso di Costruire per l'ampliamento di immobili produttivi posti in zone diverse da quelle produttive extra-agricole.

## **NORME DI ATTUAZIONE**

### **PARTE PRIMA - CARATTERI DEL PIANO**

#### **TITOLO I°**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **Art. 1 – Finalità del Piano Regolatore Generale**

**1.1** L'Amministrazione Comunale di Castelfranco Veneto esercita le proprie funzioni in materia di pianificazione territoriale, disciplinando con la presente Variante Generale del Piano Regolatore Generale (successivamente denominata P.R.G.) e con gli strumenti urbanistici di coordinamento e di attuazione in esso previsti, la tutela e il controllo dell'uso del suolo, nonché gli interventi di conservazione e di trasformazione dell'ambiente a scopi insediativi, residenziali e produttivi, con le seguenti finalità:

- la difesa attiva del suolo e dell'insediamento, delle risorse naturali e ambientali, nonché dei beni culturali, storici e artistici,
- il recupero e la razionale utilizzazione delle risorse materiali e degli investimenti già effettuati, del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente, nonché la riqualificazione dei tessuti urbanistici, edilizi e ambientali degradati,
- la valorizzazione del territorio rurale, preservandone la funzione agricola, sia come risorsa produttiva, che come presidio della qualità paesaggistica e ambientale,
- il controllo quantitativo e qualitativo degli insediamenti abitativi e produttivi, della rete infrastrutturale e dei trasporti, nonché degli impianti e attrezzature pubblici o di interesse pubblico,
- la equilibrata dotazione e distribuzione dei servizi sociali.

**1.2** L'Amministrazione comunale, al fine di realizzare le previsioni del P.R.G.:

- favorisce l'informazione relativa alla conoscenza delle problematiche urbane e territoriali e la partecipazione dei cittadini ai processi decisionali e gestionali.
- coinvolge le forze produttive nei processi di trasformazione della città e del territorio,
- programma e coordina gli investimenti e la spesa pubblica in rapporto agli assetti configurati nel P.R.G.,
- coordina i propri strumenti di gestione urbanistica con quelli degli altri enti pubblici operanti sul territorio e in particolare con quelli predisposti dalla Regione del Veneto e dalla Provincia di Treviso.

## **Art. 2 – Ambito di applicazione**

**2.1** Il documento formato dai materiali elencati nell'Art.3 costituisce il Piano Regolatore Generale del Comune di Castelfranco Veneto (TV), elaborato ai sensi della L.R. 27 Giugno 1985, n° 61 e successive modificazioni e integrazioni.

**2.2** Esso sostituisce il P.R.G. approvato con D.G.R. 02 Aprile 1987 n° 1495 e le successive Varianti allo stesso apportate.

**2.3** Il presente P.R.G. si applica a tutto il territorio comunale.

**2.4** Le relative norme prevalgono su ogni altra incompatibile e comunque diversa disposizione di regolamenti comunali volti a disciplinare, in via generale o speciale, la medesima materia.

## **Art. 3 – Elementi costitutivi**

**3.1** Il P.R.G. è costituito dai seguenti documenti caratterizzati da valore: illustrativo, documentale e prescrittivo.

**3.2** Ha valore **illustrativo** la Relazione Generale della Variante Generale del P.R.G., contenente il quadro conoscitivo, gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale, la motivazione delle scelte operate e gli indirizzi programmatici per la sua attuazione.

**3.3** Hanno valore **documentale** gli elaborati di analisi relativi a tutto il territorio comunale individuati nel modo seguente:

- 1.1 ambiti amministrativi sovracomunali,
- 1.2 ambiti amministrativi comunali,
- 2 analisi storica dell'insediamento,
- 3 programmazione e pianificazione di livello superiore,
- 4 mosaico degli strumenti urbanistici vigenti,
- 5 programmazione e pianificazione comunale in atto,
- 6.1 destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato,
- 6.2 a classi di età degli edifici residenziali,
- 6.2 b numero dei piani degli edifici residenziali,
- 6.2 c tipologie degli edifici residenziali,
- 6.2 d distribuzione territoriale degli alloggi,
- 6.3 attività ed attrezzature primarie,
- 6.4 attività ed attrezzature secondarie,
- 6.5 attività ed attrezzature terziarie,
- 6.6 attività ed attrezzature turistiche,
- 7 infrastrutture di collegamento,
- 8 opere di urbanizzazione - infrastrutture tecnologiche a rete,
- 9 opere di urbanizzazione - servizi ed impianti di interesse comune,
- 10.1 carta geomorfologica e delle cave,
- 10.2 carta geolitologica,
- 10.3 carta geopedologica e agronomica,
- 10.4 carta idrogeologica,
- 10.5 carta delle colture in atto,

- 10.6 carta della clivometria,
- 10.8 carta delle attitudini colturali,
- 10.9 carta delle penalità ai fini edificatori,
- 10.10 carta della permeabilità,
- 10.11 carta delle isopache della falda acquifera,
- 10.12 norme d'uso del territorio,
- 11/12 vincoli e servitù / beni culturali,
- 14.1 Verifica del dimensionamento – Tabelle
- 14.2 Verifica del dimensionamento–Planimetria Z.T.O. in scala 1:5000,
- 15 attitudini alla trasformazione,
- 16 proprietà pubbliche,
- 17 reiterazione vincoli urbanistici
- Relazione generale (rapporto di sintesi) allegata alle “Indagini preliminari”,
- Relazione demo - socio – economica sulla popolazione e l'economia;

Hanno altresì valore **documentale** le schedature degli immobili esistenti conservate presso gli uffici comunali e le carte del rischio allagamenti redatte dai consorzi di bonifica competenti per il territorio.

**3.4** Hanno valore **prescrittivo**, solo per quanto riguarda gli elementi esplicitamente richiamati nelle presenti N.T.A. e con le eccezioni da esse indicate, i seguenti elaborati di progetto:

- 13.1 Zonizzazione in scala 1:5000,
- 13.2 Reti tecnologiche in scala 1:5000,
- 13.3 Zonizzazione in scala 1:2000,
- 13.3.c Individuazione edifici che costituiscono Bene Ambientale
- 13.4 Zonizzazione in scala 1:1000,
- N.T.A Norme Tecniche di Attuazione,
- Schede allegate alle N.T.A.,
- R.E. Regolamento Edilizio.

**3.5** In caso di difformità o di contrasto fra gli elaborati prescrittivi e le presenti norme, queste ultime prevalgono sugli elaborati grafici. Gli elaborati prescrittivi prevalgono su tutti gli altri elaborati del P.R.G. e su tutti gli atti comunali, anche di tipo regolamentare, per le parti in cui questi siano in contrasto o comunque incompatibili coi primi. Gli elaborati grafici con scala a denominatore minore prevalgono su quelli con scala a denominatore maggiore.

**3.6** Negli elaborati a scala diversa da quella 1:5000 e limitatamente ai centri storici (Zone “A”) e alle Zone Significative (Tav. 13.3.), in caso di difformità tra C.T.R. – Carta Tecnica Regionale e Planimetria catastale aggiornata, prevale quella catastale

#### **Art. 4 – Superficie di pertinenza**

**4.1** Ad eccezione della zona “A” diversamente regolamentata, ogni volume edilizio determina sul territorio un vincolo esteso alla superficie ad esso pertinente e calcolato sulla base del rispettivo indice di zona.

**4.2** Nelle zone in cui l'edificazione è regolata dai parametri di utilizzazione fondiaria, di utilizzazione territoriale e tramite indici di edificabilità, valgono le seguenti disposizioni:

a) – ogni volume edilizio determina un vincolo sulla superficie ad esso corrispondente sulla base del



rispettivo indice di zona previsto dal presente P.R.G.,

b) – per i fabbricati esistenti alla data di adozione della presente Variante generale, la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore a questo corrispondente, salvo quanto previsto nelle zone agricole dalla L.R. 05. 03. 1985, n° 24,

c) – l'utilizzazione totale degli indici fondiari, corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla superficie medesima, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà,

d) – qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intende conservare, venga frazionata allo scopo di individuare nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la volumetria delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di zona,

e) – nella domanda intesa ad ottenere il Permesso di Costruire, dovrà risultare da esplicita dichiarazione del proprietario e del progettista, che eventuali frazionamenti intervenuti dalla data di adozione del P.R.G. a quella dell'istanza, non hanno sottratto area asservita, in base agli indici di zona, ai fabbricati esistenti,

f) – il Comune, qualora lo ritenga opportuno, può richiedere certificati storici o altri documenti a comprova di quanto sopra indicato.

## **Art. 5 – Aggiornamento cartografico e accertamento edilizio**

**5.1** Presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale è conservata copia della Carta Tecnica Regionale e delle mappe catastali, aggiornate a cura degli uffici stessi sulla base delle infrastrutture, degli impianti e delle costruzioni pubbliche e private realizzate, in relazione alle quali vengono indicate le aree di pertinenza definite in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

**5.2** Il Comune provvede periodicamente all'inserimento della nuova edificazione e di ogni altra trasformazione territoriale cartograficamente rilevante sul supporto numerico disponibile.

**5.3** L'individuazione sulle tavole del P.R.G. degli edifici e in genere dei manufatti edilizi, nonché la classificazione e la previsione degli interventi ammissibili o prescritti sugli stessi, non costituiscono titolo ai fini dell'accertamento della legittimità riguardante la realizzazione dei singoli manufatti e la formazione del loro attuale stato di consistenza.

## **Art. 6 – Facoltà di deroga**

**6.1** Sono ammesse deroghe alle presenti norme, nonché alle previsioni ed alle prescrizioni degli elaborati del P.R.G. esclusivamente nei casi previsti e con le procedure stabilite dalle vigenti disposizioni di legge.

**6.2** Con particolare riferimento al disposto del I° comma dell'art.80 della L.R. 27 giugno 1985, n° 61, il Dirigente competente, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, può rilasciare Permesso di costruire in deroga, a condizione che non si eccedano del 50% i limiti imposti dagli indici urbanistici e/o dai parametri edilizi di zona, o dalla volumetria esistente.

**6.3** La deroga, ove riguardi immobili di proprietà privata, è comunque subordinata alla trascrizione nei Registri Immobiliari di atto che vincoli, in perpetuo, l'immobile stesso alla

destinazione pubblica o d'interesse pubblico, a ragione della quale è stata concessa la deroga. Ove però il vincolo debba essere previsto per un periodo determinato, il relativo atto deve contenere anche l'impegno del proprietario alla piena restituzione dei luoghi, entro tre mesi dal venire meno della suddetta destinazione, nello stato preesistente all'intervento derogatorio, nonché congrua garanzia fideiussoria per l'esecuzione, in via sostitutiva e d'ufficio, della restituzione medesima.

## **TITOLO II° DEFINIZIONI GENERALI**

### **Art. 7 - Elementi geometrici e parametri costruttivi**

**7.1** Gli elementi geometrici, urbanistici ed edilizi, le distanze, nonché i metodi da adottarsi per la loro misurazione delle quantità, sono definiti al Titolo III° - Art. 9 e seguenti del Regolamento Edilizio.

### **Art. 8 – Modalità d'intervento**

**8.1** – Le modalità d'intervento di cui all'art. 31 della L. 05 Agosto 1978, n° 457 sono definite dal Regolamento Edilizio nel modo seguente:

- |                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| - manutenzione ordinaria              | all'Art. 14, |
| - manutenzione straordinaria          | all'Art. 15, |
| - restauro e risanamento conservativo | all'Art. 16, |
| - ristrutturazione edilizia:          |              |
| parziale, generale e integrale        | all'Art. 17, |
| - ristrutturazione urbanistica        | all'Art. 18, |
| - nuova costruzione e ampliamento     | all'Art. 19, |
| - demolizione                         | all'Art. 20, |
| - urbanizzazione                      | all'Art. 21, |
| - cambio di destinazione d'uso        | all'Art. 22. |

**8.2** Ai fini della definizione degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti e sui manufatti di pregio storico, artistico, tradizionale e ambientale, individuati nei grafici del P.R.G., la ristrutturazione edilizia si articola nelle seguenti modalità: **parziale, generale e integrale**, come definite al citato Art. 17 del Regolamento Edilizio.

**8.3** Per la definizione degli elementi, dei tipi e dei caratteri architettonici si rinvia all'Art. 11 del Regolamento Edilizio.

### **Art. 9 – Schema direttore – natura e finalità**

**9.1** Per “Schema direttore” si intende l'ambito territoriale entro il quale il P.R.G. associa le principali azioni di trasformazione urbanistica connesse tra di loro da uno specifico tema progettuale.

**9.2** Gli Schemi direttori sono individuati nelle tavole di P.R.G. da una apposita perimetrazione, comprensiva di più zone territoriali omogenee, al cui interno sono definite specifiche disposizioni,

alcune di carattere indicativo, altre di tipo prescrittivo, che coordinano e integrano i contenuti progettuali e le prescrizioni normative delle singole zone.

**9.3** Le sopra citate disposizioni normative di norma riguardano le prestazioni funzionali ed il ruolo dei manufatti, l'assetto delle aree esterne e la definizione delle principali strutture di relazione.

**9.4** L'attuazione degli interventi previsti all'interno dei citati Schemi direttori è subordinata all'approvazione di specifici I.U.P. – interventi urbanistici preventivi, di iniziativa pubblica e privata, oppure di progetti di opere pubbliche, secondo quanto viene indicato al successivo art. 10.

## **Art. 10 – Schema direttore – individuazione e attuazione degli interventi**

**10.1** Nel P.R.G. sono individuati i seguenti **Schemi direttori**:

- \* S.D. 1 – “Valle del Torrente Muson”
- \* S.D. 2 – “Nodo ferroviario”,

**10.2** Lo Schema direttore S.D. 1, denominato “Valle del Torrente Muson”, interessa l'insieme delle aree naturalistiche poste in fregio al corso d'acqua predetto e nel circostante contesto: infrastrutturale e insediativo, individuato dalla cartografia di P.R.G. e comprendente le funzioni e le destinazioni di progetto dislocate nelle suddette aree di trasformazione.

I contenuti urbanistici oggetto del coordinamento sono specificati al Titolo XI° delle presenti Norme.

**10.3** L'attuazione dello Schema direttore S.D.1 “Valle del torrente Muson” avviene mediante singoli I.U.P. di iniziativa pubblica e privata. Qualora nella cartografia del P.R.G. non fossero individuati i perimetri dei predetti I.U.P., le proposte di perimetrazione da introdurre devono essere preventivamente valutate ed approvate dall'Amministrazione comunale e devono avere una superficie territoriale minima pari ad almeno mq 15.000.

**10.4** Per gli edifici afferenti ad attrezzature industriali esistenti alla data di adozione della presente Variante generale e ricompresi all'interno dello Schema direttore denominato S.D. 1 “Valle del torrente Muson”, non sono ammessi suddivisioni e frazionamenti finalizzati al conseguimento di ulteriori unità immobiliari, mentre sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi connessi con opere di adeguamento necessarie alla sicurezza degli ambienti di lavoro, nonché interventi di ristrutturazione, anche attraverso demolizione e ricostruzione con eventuali accorpamenti, senza aumento del volume complessivo e della superficie coperta complessiva.

**10.5** Lo Schema direttore denominato S.D.2 “Nodo ferroviario” interessa l'insieme delle aree poste in fregio al sistema ferroviario e nel circostante contesto: infrastrutturale e insediativo, individuato dalla cartografia di P.R.G. e comprendente le funzioni e le destinazioni di progetto dislocate nelle suddette aree di trasformazione.

I contenuti urbanistici oggetto del coordinamento sono specificati al Titolo XI° delle presenti Norme.

**10.6** L'attuazione dello Schema direttore S.D. 2 "Nodo ferroviario" è subordinata all'approvazione di apposito I.U.P. Le proposte di perimetrazione devono essere preventivamente valutate ed approvate dall'Amministrazione comunale.

**10.7** All'interno dei citati Schemi direttori è consentita l'attuazione mediante I.E.D. – intervento edilizio diretto, esclusivamente nei seguenti casi:

- a) – nelle zone territoriali omogenee di tipo "A", per le sole porzioni non incluse nei perimetri soggetti a I.U.P. individuati nelle apposite planimetrie di P.R.G.,
- c) – nelle zone territoriali omogenee di tipo "B1",
- b) – nelle zone territoriali omogenee di tipo "C1",
- d) – in attuazione delle disposizioni contenute nelle schede normative riguardanti le attività produttive isolate in zona impropria ai sensi del successivo art. 45,

**10.8** All'interno dei citati Schemi direttori, nelle aree individuate come lotti liberi dalle planimetrie di zonizzazione, l'edificazione è disciplinata secondo le prescrizioni della zona di appartenenza.

### **Art. 11 – Schema direttore – indicazioni progettuali**

**11.1** In relazione agli ambiti interessati dagli Schemi direttori, di cui al precedente art. 10, il P.R.G. dettaglia con apposita grafia le indicazioni progettuali da osservarsi nella redazione degli I.U.P. La natura e la localizzazione delle suddette indicazioni hanno carattere prescrittivo per quanto riguarda le quantità, mentre possono essere variate con riferimento alla forma, localizzazione e destinazione.

**11.2** Le indicazioni progettuali medesime riguardano i contenuti seguenti:

- asse viario primario di distribuzione,
- fascia verde di arredo stradale,
- modalità di relazione degli insediamenti con la viabilità,
- ambito di localizzazione dell'edificato,
- ambito di localizzazione degli spazi aperti attrezzati,
- attraversamento verde,
- asse di percorribilità pedonale e ciclabile,
- percorsi pedonali e punti attrezzati,
- nodo di interscambio,
- spazi per l'abitare, il lavoro, il tempo libero e le attività sportive.

#### **11.3 Asse viario primario di distribuzione**

Si intende la localizzazione del principale asse carrabile, con doppio senso di marcia, mediante il quale avviene la distribuzione dell'ambito e si organizza la relazione dello stesso con le parti circostanti.

#### **11.4 Fascia verde di arredo stradale**

Si intende la localizzazione di ambiti piantumati con essenze arboree ed arbustive relazionati ad opere di viabilità.

#### **11.5 Modalità di relazione degli insediamenti con la viabilità**

Si intende, secondo grafia, la distanza maggiore o minore, degli insediamenti dall'asse viario; in particolare essa distingue la relazione di separazione, finalizzata all'arretramento e alla interposizione di fasce di filtro, da quella di prossimità, finalizzata alla realizzazione di fronti edificati e di ingressi diffusi.

**11.6** Ambito di localizzazione dell'edificato

Si intende la localizzazione di ambiti prevalentemente edificati con carattere pubblico o privato.

**11.7** Ambito di localizzazione di spazi aperti attrezzati

Si intende la localizzazione di ambiti prevalentemente aperti non edificati, attrezzati a parco naturalistico o per attività sportive.

**11.8** Attraversamenti verdi

Si intende la localizzazione di ambiti piantumati con essenze arboree ed arbustive di spessore di almeno m 20, in parte pavimentati e caratterizzati da percorsi pedonali e ciclabili, nonché da attrezzature per la sosta.

**11.9** Asse di percorribilità pedonale e ciclabile

Si intende un asse per gli spostamenti pedonali e ciclabili attrezzato per la sosta, la ricreazione e lo svago.

**11.10** Percorsi pedonali e punti attrezzati

Si intende un sistema di permeabilità composto da assi pedonali e da punti attrezzati per l'ingresso a spazi aperti.

**11.11** Nodo di interscambio

Si intende una attrezzatura, o un sistema di attrezzature viarie, caratterizzata dalla presenza di parcheggi di attestamento e distribuzione dei flussi veicolari, con funzione di organizzazione del traffico ed in particolare di mediazione tra quello di accesso dall'esterno e quello locale, eventualmente dotata di superfici per l'interscambio tra mezzo privato e trasporto pubblico.

**11.12** Spazi per l'abitare, il lavoro, il tempo libero e le attività sportive

Si intendono gli ambiti di concentrazione, secondo grafia, delle funzioni prevalenti di tipo rispettivamente abitativo, produttivo, ricreativo e sportivo.

## **TITOLO III°**

### **DISPOSIZIONI SPECIALI**

#### **Art. 12 - Uso temporaneo di edifici e di aree**

**12.1** L'uso temporaneo di edifici e di aree è regolato dalle disposizioni del Regolamento Edilizio.

#### **Art. 13 – Disposizioni per l'edilizia esistente**

**13.1** Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle ammesse dal P.R.G. per le singole zone territoriali omogenee, anche qualora tali fabbricati siano posti nella fascia di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale o simile, possono essere oggetto di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero e consolidamento, salvo diversa indicazione nel caso di edifici d'interesse storico-ambientale e con l'eccezione di quelli compresi nelle zone A di centro storico, per i quali valgono le specifiche disposizioni.

**13.2** Per gli edifici esistenti nelle zone in cui il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo, sono consentiti gli interventi di cui all'Art. 27 u.c. della L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni. E' ammessa la variazione della destinazione d'uso, ove questa comporti il cambiamento da una destinazione d'uso ammessa (o vietata), ad altra destinazione d'uso ammessa, nella zona soggetta ad obbligo di pianificazione attuativa.

Relativamente agli edifici residenziali, con esclusione di quelli compresi nella zona territoriale omogenea di tipo "A", salvo diversa indicazione nel caso di edifici d'interesse storico-ambientale, possono essere oggetto di intervento diretto, anche prima dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, con le seguenti precisazioni:

- a) – sono sempre possibili gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- b) – sono consentiti gli ampliamenti di volume fino ad un massimo di mc 150 per ogni unità edilizia abitativa esistente alla data di adozione delle presenti norme e con uso in atto compatibile con la destinazione di zona, per una volta sola e per i soli edifici unifamiliari, bifamiliari e a schiera anche con presenza di attività artigianale, commerciale o direzionale, ma condizionata alla costituzione di vincolo di destinazione d'uso residenziale per le unità oggetto di ampliamento; l'ampliamento predetto nel caso di edifici unifamiliari, potrà comportare la creazione di un solo ulteriore alloggio.

**13.3** La facoltà di ampliamento di cui al precedente comma è applicabile, per le stesse tipologie edilizie, per una sola volta, anche agli edifici residenziali posti nelle zone B1 e C1, fatte salve le disposizioni specifiche previste dalle presenti norme per gli edifici aventi valore storico e artistico.

**13.4** Gli edifici residenziali esistenti ricadenti nelle zone omogenee di tipo "F" e "D", possono essere conservati e ampliati nel limite di mc 50 per esigenze igienico-sanitarie, funzionali e di adeguamento alle vigenti disposizioni di legge. Gli alloggi di cui all'art. 39.2 di cui alle presenti norme costituiscono parte integrante dell'unità produttiva, e per gli stessi è esclusa la possibilità di ampliamento.

**13.5** I manufatti realizzati abusivamente e poi sanati con specifico provvedimento amministrativo, non possono essere ristrutturati, né demoliti e ricostruiti, se non a mezzo di interventi che ricompongano l'unità morfologica dell'edificazione e degli spazi liberi del lotto.

**13.6** Per i fabbricati ad uso commerciale, direzionale, artigianale e industriale, con uso in atto compatibili con la destinazione di zona, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, compresi quelli ricadenti all'interno di piani attuativi i cui termini di validità risultano decaduti, è ammesso il ricavo di soppalchi interni, come definiti e dimensionati dagli articoli 11 e 90 del Regolamento Edilizio.

Il ricavo di soppalchi di cui al presente articolo non costituisce incremento di superficie utile. La loro realizzazione è comunque subordinata al ricavo o monetizzate delle superfici a standard richiesti per le specifiche destinazioni d'uso. In caso di immobili ricadenti all'interno di piani attuativi, le aree a standard dovranno essere ricavate in aggiunta a quelle già realizzate con l'attuazione del piano attuativo.

#### **Art. 14 - Strumenti urbanistici attuativi vigenti**

**14.1** L'individuazione nelle tavole del P.R.G. degli strumenti attuativi vigenti, o adottati in data anteriore a quella di adozione della presente Variante generale, è da considerarsi puramente indicativa. Per tali ambiti fino alla conclusione del periodo di vigenza stabilito dalla legislazione vigente, o dal provvedimento di approvazione, prevalgono i perimetri, i parametri edilizi e le norme indicate nel relativo provvedimento di approvazione.

**14.2** Alla scadenza degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica, per l'eventuale parte non attuata, fatte salve le disposizioni di legge, dovranno essere redatti piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata, conformi al P.R.G. vigente.

**14.3** Nelle aree soggette, alla data di adozione del presente P.R.G., a strumento urbanistico attuativo vigente e per le quali lo stesso P.R.G. prevede modifiche alle destinazioni d'uso e/o ai parametri di edificabilità, restano in vigore le prescrizioni dello strumento attuativo già approvato fino alla sua scadenza di legge. Le eventuali modifiche previste dal P.R.G. potranno essere introdotte in tali aree, prima della scadenza dello strumento urbanistico preventivo, previa variante allo stesso con le procedure di legge.

**14.4** Alla scadenza del Piano Particolareggiato relativo ai "Grandi Servizi Territoriali", per gli ambiti non ancora attuati contenuti entro il perimetro del piano particolareggiato medesimo, rimangono valide le previsioni di P.P., consentendo attraverso un nuovo strumento urbanistico attuativo, modifiche all'assetto edilizio previsto, nel rispetto delle quantità complessive e dei parametri urbanistici ed edilizi indicati dal piano originario.

**14.5** Per i lotti liberi, ancorché non individuati nelle planimetrie di P.R.G., ricadenti all'interno delle aree soggette a strumento urbanistico attuativo i cui termini di attuazione risultino scaduti, rimangono validi gli indici di edificabilità fondiaria stabiliti nel piano attuativo stesso.

#### **Art. 15 - Immobili appartenenti al demanio pubblico**

**15.1** Per gli immobili appartenenti al pubblico demanio, gli interventi previsti dal P.R.G. sono soggetti ad intesa, ai sensi della vigente legislazione.

Per gli immobili appartenenti al demanio e patrimonio dello Stato si applicano le disposizioni, di cui all'Art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n° 616.

## **Art. 16 - Concessioni edilizie in corso**

**16.1** Dalla data di adozione della Variante Generale al PRG, alla data di entrata in vigore nei termini stabiliti dall'art. 51 della LR 61/85, sono fatte salve le concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate, a condizione che i lavori siano iniziati entro un anno dalla data del rilascio, ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio. Sono inoltre fatte salve le istanze presentate ed i procedimenti autorizzativi in corso, a condizione che gli adempimenti di competenza del richiedente siano conclusi entro i termini assegnati dal Dirigente del Settore Urbanistica.

**16.2** L'entrata in vigore delle presenti norme, nei termini stabiliti dall'art. 51 della LR 61/85, comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Motivate proroghe e rinnovi della validità della concessione edilizia possono essere concesse dal Comune rispetto al termine, di cui sopra.

**16.3** Sono ammesse varianti a dette concessioni, a condizione che la modifica:

- a) sia conforme alla normativa urbanistico – edilizia dello strumento vigente al momento di adozione delle presenti norme;
- b) non comprometta la realizzazione degli spazi pubblici o a destinazione pubblica previsti dal presente P.R.G.



## **PARTE SECONDA - ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **TITOLO IV°**

#### **STRUMENTI DI COORDINAMENTO**

##### **Art. 17 – Distanze tra i fabbricati e dai confini di proprietà e di zona**

**17.1** Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968, n° 1444, le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee, sono stabilite come segue:

- Nelle zone "A": per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale, qualora dette distanze siano inferiori a ml 10.

In relazione agli interventi ammessi dalle categorie di conservazione e trasformabilità di cui alle presenti NTA, si prescrive:

- negli interventi di demolizione e ricostruzione con ricomposizione volumetrica, i nuovi manufatti dovranno rispettare i seguenti parametri minimi:

a) distanza tra fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 3.00

b) distanza dai confini: metà della distanza da tenere tra fabbricati, con un minimo pari alla metà dell'altezza del fabbricato di progetto.

- qualora la ricostruzione avvenga all'interno dell'involuppo planivolumetrico della preesistenza storiche oggetto di demolizione, è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti anche se inferiori a quelle regolamentari, fatto salvo il rispetto delle norme di codice civile in tema di luci e vedute.

- eventuali sopraelevazioni potranno essere consentite in allineamento con il paramento murario sottostante o con la sagoma della preesistenza storica nei casi descritti al precedenti capoverso, a distanze inferiori a quelle regolamentari, qualora l'incremento di altezza non superi ml 1.00, fatto salvo il rispetto delle norme di codice civile in tema di luci e vedute.

**17.2** In tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari al ml 10.

- Nelle zone di espansione residenziale è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, con minimo di ml 10.-

**17.3** Nel caso entrambe le pareti prospicienti siano cieche: la distanza minima da rispettare è pari all'altezza del fabbricato più alto, fatto salvo il rispetto delle norme di codice civile.

- E' consentita la costruzione in unione od in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874, 875, 876 e 877 del Codice Civile.

**17.4** All'interno del perimetro dei centri abitati e all'interno delle zone insediative previste dal presente P.R.G. (Z.T.O. di tipo "A", "B", "C", "D", "E4" ed "F"), le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade di uso pubblico o destinate a servitù di pubblico transito per il traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00.-

ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml 7,00 e ml 15,00.-

ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15,00.-

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

**17.5** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi del presente articolo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

**17.6** Ai fini dell'applicazione dei precedenti commi non si considerano i corpi di fabbrica interrati, ed i manufatti seminterrati esistenti alla data di adozione delle presenti norme la cui quota di estradosso del solaio di copertura sia posta fuori terra entro il limite massimo di cm 60.

**17.7** Ad eccezione della zona territoriale omogenea di tipo "A" all'interno della quale si applica quanto disposto al precedente 17.1, e salvo specifiche disposizioni riferite a singole zone di P.R.G., la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà è stabilita nella metà della distanza da osservarsi tra i fabbricati di cui ai primi tre commi del presente articolo, con un minimo di ml 5,0.-, salvo il caso di costruzioni in aderenza.

**17.8** Distanze diverse, ed in particolare inferiori, rispetto a quelle di cui al precedente comma, possono essere consentite solo nel caso in cui esista un atto di assenso debitamente registrato, con il quale i proprietari confinanti si impegnano, per sé e per gli aventi causa, ad osservare la distanza complementare in tutti i casi di ricostruzione ed ampliamento.

**17.9** Ai fini della determinazione delle distanze dai fabbricati, i confini delle zone territoriali omogenee sono assimilati ai confini di proprietà; il disposto di cui al precedente comma, per quanto attiene alle zone per i servizi e le infrastrutture d'interesse comune, si applica con il consenso aggiuntivo dell'Amministrazione Comunale. Il limite grafico di perimetrazione dei lotti liberi in zona B1, C1 ed E4, non costituisce confine di zona ai fini dell'edificabilità in caso di medesima proprietà estesa all'area contigua con stessa destinazione omogenea di zona.

## **Art. 18 – Superfici per parcheggio privato e standard urbanistici**

### **A- Norme per i parcheggi privati**

**18.1** Ad eccezione delle Z.T.O di tipo "A" e delle zone dichiarate pedonali ai sensi del vigente Piano Urbano del Traffico (P.U.T.) e fatte salve eventuali diverse prescrizioni delle presenti N.T.A., in caso di I.E.D. - Intervento Edilizio Diretto, dovrà essere garantita negli interventi di carattere residenziale una dotazione minima di area privata scoperta facilmente accessibile, adibita a parcheggio autoveicoli, nella quantità non inferiore alla misura di 1 mq./10 mc. che dovrà comprendere almeno un posto auto per alloggio in area scoperta esterna alla recinzione del lotto oggetto di intervento. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire in sede di approvazione di I.U.P. in zone di ristrutturazione urbanistica modalità diverse di reperimento dei parcheggi privati di cui al presente comma.

Nel caso in cui i parcheggi privati siano realizzati in aree attigue, non facenti parte del lotto, prima del rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità, tali aree dovranno essere asservite con vincolo permanente di destinazione.

**18.2** In aggiunta a quanto prescritto al precedente 18.1, in ogni z.t.o., fermo restando quanto stabilito dalle vigenti disposizioni legislative in materia di parcheggi privati, è prescritta la dotazione di un garage o di un posto auto all'interno di autorimesse collettive, per ogni unità abitativa realizzata mediante interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia che contemplino la totale demolizione con ricostruzione. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che contemplano l'aumento del numero delle unità immobiliari ad uso residenziale, fermo restando che non possono essere sottratti garage esistenti alle unità immobiliari preesistenti, il requisito di un posto auto per alloggio si intende soddisfatto anche con il ricavo di posto macchina esterno in parcheggio di pertinenza del fabbricato. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto. I garage e i posti auto interni ed esterni dovranno avere dimensione minima di ml 2.50x5.00, fatta salva l'applicazione delle norme in tema di eliminazione delle barriere architettoniche.

### **B- Norme per gli standard pubblici per interventi diretti in z.t.o. A-B1-C1**

**18.3** Per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale, in caso di I.E.D. –Intervento Edilizio Diretto, di nuova edificazione, di demolizione con ricostruzione e di ampliamento, dovrà essere garantita una dotazione minima di area adibita a parcheggio pubblico o di uso pubblico con libero accesso dalla viabilità pubblica o di uso pubblico non inferiore ai seguenti valori in misura non alternativa tra loro:

- il 40% della superficie utile di calpestio netta destinata alle attività commerciali, direzionali o ad altre attività terziarie complementari alla residenza; in caso di ampliamento il ricavo dell'area a parcheggio è richiesta qualora l'intervento comporti la realizzazione di nuove unità immobiliari oltre a 5 mq. per ogni posto/letto relativo per le attività ad attività ricettivo - alberghiere, e a 2 mq. per ogni posto a sedere relativo sale per spettacolo, riunione e convegno.

**18.4.1** In caso di IED che contempli il caso di interventi di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, e/o restauro con modifica della destinazione d'uso da residenziale ad attività complementare alla residenza, dovrà essere garantita una dotazione minima di area adibita a parcheggio pubblico o di uso pubblico con libero accesso dalla viabilità pubblica o di uso pubblico non inferiore ai seguenti valori in misura non alternativa tra loro:

- il 30% della superficie utile di calpestio destinata ad attività commerciale, direzionale o altre connesse alla residenza;
- oltre a 3 mq. ogni posto/letto per le attività ricettivo - alberghiere;  
e a 1 mq. ogni posto a sedere per le sale per spettacolo, riunione e convegno.

### **C- Norme per gli standard pubblici per medie e grandi strutture di vendita**

**18.4.2** In caso di I.E.D. – Intervento Edilizio Diretto o di I.U.P. – Intervento Urbanistico Preventivo che contempli interventi di nuova edificazione, di demolizione con ricostruzione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia comportanti incremento della superficie utile di medie strutture di vendita, di grandi strutture di vendita e di parchi commerciali come definiti ai sensi della L.R. 50/2012, dovranno essere ricavate aree a servizi nelle quantità definite dall'art.5 del Regolamento Regionale 21 giugno 2013, n. 1 “Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale” (articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50).

**18.5** Nel caso di insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti in rapporto alla quota parte delle diverse destinazioni.

**18.6** Per le superfici a parcheggio privato relative agli immobili siti in zona “A” nei quali l’intervento edilizio comporti un aumento di unità immobiliari, qualora sia dimostrata l’impossibilità di reperimento nelle aree di pertinenza, è consentita la monetizzazione .

L’importo relativo al valore delle aree e delle opere di urbanizzazione oggetto di monetizzazione deve corrispondere ai costi che il Comune dovrà sostenere per la realizzazione delle opere monetizzate, tenuto conto dei valori di acquisto delle aree nelle diverse zone urbanistiche, in cui è suddiviso il Comune. Tale valore è stabilito con atto deliberativo della Giunta Comunale ed è aggiornato in base all’indice I.S.T.A.T.

#### **D- Norme per gli standard pubblici per la formazione di piani urbanistici attuativi**

**18.7** Nella formazione degli I.U.P. - **Strumenti Urbanistici Preventivi** le dotazioni minime di spazi pubblici vengono conferite secondo le quantità di cui al D.M. 02.04.1968, n° 1444, come modificato dall’art. 25 della L.R. n° 61/1985 e secondo le modalità sotto riportate:

##### **- Insediamenti residenziali:**

Standard primari per abitante teorico insediabile (150 mc/ab)

- 1) – strade, come da progetto,
- 2) – parcheggi pubblici, 3,5 mq/abitante,
- 3) – verde primario, 5+3=8 mq/abitante,

Standard secondari per abitante teorico insediabile (150 mc/ab)

- 4) – istruzione: asilo nido, scuola materna, scuola dell’obbligo, 4,5 mq/abitante,
- 5) – attrezzature d’interesse comune, di cui per chiese e servizi religiosi mq 1,50/ab., complessivi 4,5 mq/abitante,
- 6) – aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport, con esclusione delle fasce verdi latitanti la viabilità, 15 mq/abitante.

Per la formazione di IUP nelle ZTO A:

- strade, come da progetto,
- parcheggi pubblici, 3,5 mq/abitante,
  - verde pubblico 5 mq/abitante
- 

##### **- Insediamenti a carattere industriale e artigianale**

Standard primari (aree per opere di urbanizzazione primaria)

- 7) – strade, come da progetto,
- 8) – parcheggi pubblici, il 10 % della Superficie territoriale,

Standard secondari (aree per opere di urbanizzazione secondaria)

- 9) – verde pubblico e attrezzature collettive di servizio interaziendale, il 10% della Superficie territoriale,

##### **- Insediamenti a carattere commerciale e direzionale**

Standard primari:

- 10) – strade, come da progetto,
- 11) – parcheggi pubblici, il 50 % della Superficie utile di calpestio

Standard secondari (aree per opere di urbanizzazione secondaria)

12) – verde pubblico e attrezzature collettive di servizio interaziendale, il 50% della Superficie utile di calpestio

Per la formazione di IUP nelle ZTO A:

- aree libere 40% della superficie utile non residenziale
  - parcheggi 40% della superficie utile non residenziale
  -

Per gli insediamenti commerciali e direzionali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio

**- Insediamenti misti**

13) – La dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti in rapporto alla quota parte delle diverse destinazioni.

14) La dotazione di spazi pubblici a parcheggio dovrà corrispondere ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra nel limite massimo di mq 24 per ogni stallo.

**- Norme per la monetizzazione degli standard pubblici**

**18.8** In caso di interventi di nuova edificazione, di demolizione con ricostruzione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia comportanti incremento della superficie utile di medie strutture di vendita, di grandi strutture di vendita e di parchi commerciali come definiti ai sensi della L.R. 15/2004, localizzati in z.t.o. “D”, non è consentita la monetizzazione totale e/o parziale, degli spazi a parcheggio previsti dal presente articolo.

Non è consentita la monetizzazione totale e/o parziale degli spazi a parcheggio previsti dal presente articolo nel caso di interventi di cambio di destinazione d'uso di edifici o parti di edifici con destinazione d'uso artigianale e/o industriale localizzati in z.t.o. “D” a favore di qualsiasi destinazione d'uso.

Nelle zone territoriali omogenee di tipo “A”, “B”, e “C”, è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione, anche parziale, della dotazione minima di spazi pubblici e di opere di urbanizzazione, sia negli interventi edilizi diretti, che in quelli assoggettati a strumenti urbanistico attuativo, compresi i cambi di destinazione d'uso da residenziale a commerciale, direzionale e produttivo, con esclusione delle medie e grandi strutture commerciali e dei parchi commerciali, laddove il nuovo uso sia conforme e compatibile con la strumentazione urbanistica, a condizione che sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento:

- a) – per gli interventi edilizi diretti e per i cambi d'uso: all'interno del perimetro dell'area di proprietà contermina all'immobile oggetto d'intervento,
- b) – per gli interventi assoggettati a strumento urbanistico attuativo: all'interno delle perimetrazioni dei piani attuativi prescritte dai grafici di P.R.G..

Qualora il reperimento della dotazione minima di spazi pubblici a parcheggio, sia negli interventi edilizi diretti che in quelli assoggettati a strumenti urbanistico attuativo ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo “A” “B” e “C”, comporti un collegamento di tali spazi a beni pubblici che per condizioni strutturali, topografiche, funzionali e di destinazione risultino privi di attitudine a soddisfare i bisogni della collettività locale e comunque tale dotazione sia inferiore a 10 posti auto è

facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la loro monetizzazione, fermo restando il mantenimento della destinazione d'uso a parcheggio privato delle aree oggetto di monetizzazione. E' comunque in facoltà dell'Amministrazione Comunale di consentire motivatamente la monetizzazione della dotazione minima di spazi pubblici e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ad esclusione dei parcheggi per i quali valgono le disposizioni che precedono, in tutti i casi e in tutte le zone territoriali omogenee in cui la loro estensione non raggiunga la superficie di mq 1.000.

Tale limite è ridotto a mq 500.- per la parte di incremento delle opere di urbanizzazione secondaria nelle varianti di adeguamento degli strumenti urbanistici attuativi già vigenti all'atto della adozione della presente Variante generale.

L'importo relativo al valore delle aree e delle opere di urbanizzazione oggetto di monetizzazione deve corrispondere ai costi che il Comune dovrà sostenere per la realizzazione delle opere monetizzate, tenuto conto dei valori di acquisto delle aree nelle diverse zone urbanistiche, in cui è suddiviso il Comune.

Tale valore è stabilito con atto deliberativo della Giunta Comunale ed è aggiornato in base all'indice I.S.T.A.T. del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

## **Art. 19 – Programmazione comunale**

**19.1** La Programmazione urbanistica comunale si attua mediante gli strumenti di coordinamento definiti dalla legislazione vigente.

A tal uopo, e facendo rinvio alla specifica disciplina, si elencano gli istituti fondamentali:

- P.P.A. Programma Pluriennale di Attuazione  
L.R. 27 giugno 1985, n° 61 – Art. 19 e segg.,
- P.I.I. Programma Integrato d'Intervento  
Legge 17 febbraio 1992, n° 179 – Art. 13 e segg.,
- P.R.U. Programma di Recupero Urbano  
Legge 04 dicembre 1993, n° 493 – Art. 11.,
- P.R.U.S.S.T. Programma di Recupero Urbano e di Sviluppo Sostenibile del Territorio,  
L.R. 01 giugno 1999, n° 23 – Art. 1 e segg.,
- A.d.P. Accordo di Programma  
Legge 08 giugno 1990, n° 142 – Art. 27,
- C.d.S. Conferenza dei Servizi  
Legge 08 giugno 1990, n° 142 – Art 27

## **Art. 20 – Interventi Urbanistici Preventivi**

**20.1** L'Intervento Urbanistico Preventivo (I.U.P.), di cui all'elenco contenuto nell'Art. 11 – L.R. 27 giugno 1985, n° 61, si applica obbligatoriamente alle zone del territorio comunale a tal uopo indicate nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e nelle Tavole prescrittive del P.R.G. L'obbligo è esteso anche alle zone di completamento, di trasformazione e di ristrutturazione, in particolare per le aree allagabili o che dominano le stesse, come individuate nella cartografia redatta dai competenti Consorzi di Bonifica. Nelle aree soggette a IUP e all'interno delle aree allagabili o che dominano le stesse, come individuate nella cartografia redatta dai competenti Consorzi di Bonifica, i progetti delle opere di urbanizzazione sono sottoposti all'approvazione del Consorzio competente per il territorio. Le previsioni di aree a standard rappresentate nelle tavole grafiche di

PRG hanno carattere indicativo: l'esatta definizione è demandata alla progettazione specifica in sede di redazione di I.U.P

**20.1 bis** Le nuove urbanizzazioni dovranno essere attuate tenendo ben presente la necessità vincolante, sotto l'aspetto idraulico, di non creare eccessivi aumenti dei coefficienti di deflusso e dei coefficienti udometrici, incompatibili con l'attuale capacità scolante della rete di bonifica. Pertanto l'assetto idraulico dei piani di lottizzazione dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a diminuire i coefficienti di deflusso (pavimentazioni esterne permeabili, pozzi a fondo perdente, tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante, ecc.) nonché realizzando appositi invasi per lo stoccaggio e lo scarico controllato delle piogge più intense, con l'utilizzo ad esempio delle aree destinate a verde, con la formazione di bacini per depressione delle superfici o creando vasconi di prima pioggia. Tali studi e sistemazioni dovranno essere concordati e approvati preventivamente dal Consorzio di Bonifica e/o dall'Ufficio del Genio Civile competente. Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo sono considerati alla stregua di oneri e di opere di urbanizzazione primaria e vengono eseguite sotto il controllo del competente Consorzio di Bonifica.

**20.2.1** Salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale, lo I.U.P. deve estendersi all'intera zona indicata dal P.R.G., ferme restando: la possibilità di variazione del perimetro e la trasposizione di zona, di cui all'Art. 11 della citata legge regionale n. 61/85, come sostituito dall'Art. 3 della L.R. 01 settembre 1993, n° 47, anche al fine di adeguare tale perimetro all'assetto urbanistico, delle proprietà e dei luoghi del territorio interessato, nonché la facoltà di cui all'Art. 1 della L.R. 05 maggio 1998, n° 21 e quella di applicare l'intervento preventivo anche ad altre zone del territorio comunale.

**20.3** L'intervento urbanistico preventivo, come definito dalla vigente legislazione urbanistica, è comunque obbligatorio per le zone territoriali omogenee di espansione e può essere realizzato dal Comune o dai privati interessati.

**20.4** Per le zone territoriali omogenee di tipo "A", per quelle di tipo "B1", "B/RU", "C1", "C1/RU e "D" di completamento, nonché per quelle di tipo "E 4", anche in relazione alla eventuale presenza di beni culturali e ambientali individuati in attuazione dell'Art. 10 della L.R. 05 marzo 1985, n° 24, al fine di favorire il recupero dell'edilizia preesistente, di coordinare gli interventi edilizi e di realizzare ordinatamente il P.R.G., oltre alla presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire per l'intervento edilizio diretto (I.E.D.), possono essere approvati, nella forma dell'intervento urbanistico preventivo (I.U.P.), Piani di Comparto (P. di C.) ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 27 giugno 1985, n° 61.

**20.5** Il Consiglio Comunale su proposta della Giunta Comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre la formazione del Piano di Comparto, ove ciò sia richiesto dall'opportunità di conseguire un migliore assetto insediativo e/o paesaggistico nella zona. Tale piano è approvato dal Consiglio Comunale, che può variarne i caratteri, il perimetro e il dimensionamento nei limiti indicati dalle LL.RR. 01 settembre 1993, n° 47 e 05 maggio 1998, n° 21.

## **TITOLO V° STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

### **Art.21 - Modalità di attuazione**

**21.1** Il P.R.G. si attua a mezzo di:

- Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.), consistenti nella realizzazione di opere, che possono essere assentite immediatamente a mezzo di concessioni e/o autorizzazioni edilizie.
- Piani di Comparto, consistenti nella formazione di progetti comprendenti uno o più edifici e/o aree, come definito dall'art. 18 della LR 61/85
- Interventi Urbanistici Preventivi (I.U.P.), consistenti nella formazione di progetti insediativi finalizzati al coordinamento urbanistico di uno o più interventi edilizi diretti, localizzati all'interno di uno stesso ambito d'intervento.

**21.2** Gli interventi edilizi diretti, per i quali non sia prevista la semplice D.I.A. – Denuncia di Inizio di Attività, si realizzano a seguito di provvedimento amministrativo costituito da Permesso di Costruire.

Le opere, per la cui realizzazione è necessaria il Permesso di Costruire, sono individuate, in accordo con la legislazione vigente, dal Regolamento Edilizio.

**21.3** All'interno di ciascun ambito la cubatura realizzabile in base all'applicazione alla superficie territoriale del relativo indice di fabbricabilità territoriale viene considerata quale volume massimo edificabile, fermo restando che la quantità volumetrica effettiva da realizzarsi in base all'I.U.P. non può essere inferiore al 75% del valore massimo sopra definito.

**21.4** L'ambito d'intervento può comprendere aree a diversa destinazione di zona.

**21.5** Per gli ambiti individuati dalla grafia di P.R.G. con apposita numerazione sono definite le quantità edificatorie e le modalità di specifica utilizzazione mediante schede allegate alle presenti N.T.A.

Tali specificazioni riguardano:

- la cubatura massima,
- l'altezza massima,
- gli standard,
- i beni sottoposti a tutela,
- gli eventuali allineamenti.

Le indicazioni grafiche relative a verde pubblico e a viabilità nelle nuove zone C.2.2 e le indicazioni di sagoma dei nuovi edifici nelle zone soggette a I.U.P. nei centri storici si configurano come elementi indicativi di progetto senza carattere prescrittivo; l'elaborazione definitiva è demandata alla successiva progettazione dei relativi ambiti in sede di formazione dei piani attuativi.

## **Art. 22 – Strutture tecniche ausiliarie**

**22.1** Le strutture non residenziali di modeste dimensioni a servizio di manufatti o di impianti pubblici, necessarie al funzionamento o all'erogazione di servizi a rete, quali: cabine elettriche, centraline telefoniche, o simili, sono sempre ammesse anche se non previste dalle prescrizioni di zona di cui alle presenti Norme.

E' altresì sempre ammessa la realizzazione di opere pubbliche relative alla collocazione nel sottosuolo di reti tecnologiche finalizzate all'erogazione di servizi.

**22.2** In ogni caso dovrà essere posta attenzione alla possibilità di accorpamento delle predette



strutture con l'edilizia esistente, alla tutela delle visuali libere, alla conservazione del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla salvaguardia dei beni culturali.

#### **Art. 23 – Elaborati richiesti per gli interventi**

**23.1** La proposta di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, la richiesta di **Permesso di Costruire**, nonché la denuncia di attività edilizia e, ove prevista, la comunicazione di interventi edilizi e urbanistici minori, debbono essere corredate dagli elaborati e dai documenti prescritti dalla vigente legislazione o dal Regolamento Edilizio e debbono comprendere gli ulteriori elaborati e documenti prescritti dalle presenti N.T.A.

#### **Art. 24 – Movimenti di terra per interventi edificatori**

**24.1** Qualsiasi modificazione dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con il provvedimento di **Permesso di Costruire**.

**24.2** Gli scavi di sbancamento devono comunque essere limitati a quanto necessario per l'edificazione e l'eventuale terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originario assetto del suolo, con ricomposizione della cotica erbosa e impianto di alberature, salve specifiche previsioni degli eventuali I.U.P.

**24.3** Per la tutela del patrimonio archeologico si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

**24.4** I movimenti di terra dovranno rispettare i corpi idrici, quali: i corsi d'acqua, le risorgive, gli stagni, ecc.

## **PARTE TERZA – DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE**

### **TITOLO VI° ZONIZZAZIONE**

#### **Art. 25 – Zonizzazione del territorio comunale**

**25.1** Sulla base dell'analisi dello stato di fatto ed ai fini della difesa del suolo e dell'ambiente, del recupero e della valorizzazione dei centri storici, della salvaguardia delle zone destinate alle attività agricole e della corretta localizzazione dei nuovi insediamenti: residenziali, produttivi, per infrastrutture e servizi, il territorio comunale di Castelfranco Veneto è articolato in zone territoriali omogenee.

**25.2** Tali zone territoriali sono classificate nel modo seguente:

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Zone “A”</b> | <b>insediamenti storici</b>                                      |
| - Zona A1       | “Centro storico: il castello”                                    |
| - Zona A2       | “Centro storico: le bastie, i borghi e i centri frazionali”      |
| - Zona A3       | “Centro storico: la città giardino”                              |
| <b>Zone “B”</b> | <b>residenziali dense</b>  |
| - Zona B1       | “Residenziale di completamento intensiva”                        |
| - Zona B/RU     | “Residenziale densa di ristrutturazione”                         |
| <b>Zone “C”</b> | <b>residenziali rade</b>   |
| - Zona C1       | “Residenziale di completamento estensiva”                        |
| - Zona C1/RU    | “Residenziale rada di ristrutturazione”                          |
| - Zona C2.1     | “Residenziale di espansione intensiva”                           |
| - Zona C2.2     | “Residenziale di espansione estensiva”                           |
| <b>Zone “D”</b> | <b>produttive</b>  |
| - Zona D1.1     | “Attrezzature economiche varie di completamento”                 |
| - Zona D1.2     | “Attrezzature economiche varie di espansione”                    |
| - Zona D1.3     | “Attrezzature economiche industriali-artigianali di espansione”  |
| - Zona D2.1     | “Attrezzature commerciali di completamento”                      |
| - Zona D2.2     | “Attrezzature commerciali di espansione”                         |
| <b>Zone “M”</b> | <b>miste</b>   |
| - Zona M1       | “Servizi pubblici e residenza”                                   |
| - Zona M2       | “Residenza, servizi pubblici e attività terziarie”               |
| - Zona M3       | “Attrezzature produttive, servizi pubblici e attività terziarie” |
| - Zona M4       | “Servizi pubblici e attività terziarie”                          |
| <b>Zone “E”</b> | <b>agricole</b>  |
| - Zona E2.1     | “Agricola di tutela naturalistica dei Prai e dell’Avenale”       |
| - Zona E2.2     | “Agricola estensiva della Campagna centuriata postumia”          |
| - Zona E2.3     | “Agricola estensiva delle Risorgive”                             |
| - Zona E2.4     | “Agricola di tutela naturalistica del Muson e di Panigaia”       |

- Zona E3 “Agricola intensiva dei Campi Aperti”
- Zona E4 “Agricola insediativa dei Colmelli”
  
- Zone “F” per i servizi e le infrastrutture d’interesse comune**
- Zona F1 Aree per l’istruzione
  - Io – Attrezzature per l’istruzione dell’obbligo
  - Is – Attrezzature per l’istruzione superiore
- Zona F2 Aree per attrezzature d’interesse comune
  - As – Attrezzature sanitarie
  - Ac – Attrezzature collettive
- Zona F3 Aree per il verde urbano
  - Sp – Attrezzature sportive
  - Su – Parco urbano
  - Sc – Attrezzature cimiteriali
- Zona F4 Aree per il verde di quartiere
- Zona F5 Aree per attrezzature tecnologiche
- Zona F6 Aree per parcheggi
  - Pq – Parcheggio di quartiere
  - Pi – Parcheggio d’interscambio
- Zona F7 Aree per la viabilità stradale
  - Vs – Sede stradale
  - Va – Arredo stradale
  - Vr – Attrezzature connesse alla viabilità
- Zona F8 Aree per impianti ferroviari
- Zona F9 Acque pubbliche
  - Hc – corpo idrico
  - Ho – Opere idrauliche

**Art. 25 bis - REPERTORIO NORMATIVO VARIANTE PARZIALE AL P.I. N. 5 - Interventi puntuali ad uso residenziale previsti nella quinta Variante parziale al P.I.**

Per i lotti edificabili ubicati nelle zone territoriali omogenee B, C1 ed E4 riportati nelle tavole grafiche di zonizzazione da parte della Variante parziale al P.I. n. 5 le specifiche norme di zona sono integrate dalla seguente disciplina urbanistico-edilizia e dal Repertorio Normativo riportato nel presente articolo.

Tutti gli interventi di nuova costruzione di cui al presente articolo sono subordinati:

- 1) all’esecuzione delle specifiche opere di urbanizzazione primaria prescritte nel Repertorio Normativo a cura del soggetto che esegue l’intervento edilizio ancorché il costo sia eccedente il contributo per oneri di urbanizzazione primaria;
- 2) per un periodo temporale di 5 anni dalla data di adozione consiliare della Variante

parziale al P.I. n° 5 la capacità edificatoria del lotto definita nel Repertorio normativo riportato nel presente articolo può essere utilizzata esclusivamente dall'avente titolo risultante alla data di adozione della Variante stessa o suoi familiari.

Per familiari si intendono il coniuge e i parenti entro il terzo grado in linea retta e collaterale;

3) ai fini del rilascio del titolo abilitativo per l'utilizzo della capacità edificatoria di cui al precedente punto 2) dovrà essere:

a) costituito un vincolo di non alienazione trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;

b) sottoscritto un atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione prescritte nel repertorio normativo.

4) al versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16, c.4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. secondo le modalità fissate con deliberazione del Consiglio Comunale.

5) E' ammessa la realizzazione di un numero massimo di due alloggi in ogni singolo nuovo lotto previsto dalla Variante parziale al P.I. n. 5.

6) I parametri urbanistico-edilizi relativi ad altezze, distanze e rapporti di copertura sono disciplinati dalle specifiche norme di zona.

| <b>ZT<br/>O</b> | <b>NUMERO<br/>LOTTO</b> | <b>VOLUME<br/>MASSIMO<br/>EDIFICABIL<br/>E</b> | <b>A.T.O.</b> | <b>PRESCRIZIONI</b>   | <b>RIFERIMENTO<br/>ALLA<br/>MANIFESTAZION<br/>E DI INTERESSE</b> |
|-----------------|-------------------------|--|---------------|---|--|
| <b>C1</b>       | 306                     | 1.291,00                                       | ATO I.2       | La disciplina dell'art. 25 bis delle Norme di Attuazione si applica al volume di 325 mc | 126  |
| <b>C1</b>       | 555                     | 600,00   | ATO I.5       |   | OSSERV. N° 17  |
| <b>C1</b>       | 508                     | 600,00   | ATO I.6       |   | 179  |
| <b>C1</b>       | 509                     | 600,00   | ATO I.6       |   | 204  |
| <b>C1</b>       | 510                     | 600,00   | ATO I.6       |   | 347  |
| <b>C1</b>       | 511                     | 600,00   | ATO I.7       |   | 6  |
| <b>C1</b>       | 512                     | 600,00   | ATO I.7       |   | 210  |
| <b>C1</b>       | 513                     | 600,00   | ATO I.7       |   | 209  |
| <b>E4</b>       | 514                     | 600,00   | ATO I.9       |   | 29   |
| <b>E4</b>       | 515                     | 600,00   | ATO I.9       |   | 205  |
| <b>C1</b>       | 483 a                   | 500,00   | ATO I.9       |   | OSSERV N°. 1   |
| <b>C1</b>       | 483 b                   | 500,00   | ATO I.9       |   | OSSERV. N°. 1  |

|           |     |        |          |   |                      |
|-----------|-----|--------|----------|---|----------------------|
|           |     |        |          | Nell'ambito dell'intervento edilizio la realizzazione della recinzione lungo il lato sud di via per San Marco dovrà essere arretrata al fine di consentire l'esecuzione opera di messa in sicurezza e miglioramento viario mediante realizzazione pista ciclabile.<br>L'area necessaria dovrà essere ceduta a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale. |                      |
| <b>C1</b> | 516 | 600,00 | ATO I.11 |   | 184                  |
| <b>C1</b> | 518 | 600,00 | ATO I.11 | Nell'ambito dell'intervento edilizio la realizzazione della recinzione lungo il lato sud di via per San Marco dovrà essere arretrata al fine di consentire l'esecuzione opera di messa in sicurezza e miglioramento viario mediante realizzazione pista ciclabile.<br>L'area necessaria dovrà essere ceduta a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale. | 47                   |
| <b>C1</b> | 519 | 600,00 | ATO I.11 | Nell'ambito dell'intervento edilizio la realizzazione della recinzione lungo il lato sud di via per San Marco dovrà essere arretrata al fine di consentire l'esecuzione opera di messa in sicurezza e miglioramento viario mediante realizzazione pista ciclabile.<br>L'area necessaria dovrà essere ceduta a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale. | 36                   |
| <b>C1</b> | 520 | 600,00 | ATO I.12 |   | 21                   |
| <b>C1</b> | 521 | 600,00 | ATO I.12 |   | 42                   |
| <b>C1</b> | 522 | 600,00 | ATO I.12 |   | 93                   |
| <b>C1</b> | 524 | 600,00 | ATO I.12 |   | 74                   |
| <b>C1</b> | 525 | 600,00 | ATO I.12 |   | 229                  |
| <b>C1</b> | 528 | 678,00 | ATO I.12 |   | 287<br>OSSERV. N. 33 |
| <b>C1</b> | 529 | 600,00 | ATO I.13 |   | 71                   |
| <b>E4</b> | 530 | 600,00 | ATO I.13 |   | 141                  |
| <b>E4</b> | 531 | 600,00 | ATO I.13 |   | 172                  |

|           |       |  |             |  |               |
|-----------|-------|--|-------------|--|---------------|
| <b>C1</b> | 532   | 600,00   | ATO I.13    |  | 298           |
| <b>C1</b> | 533   | 600,00   | ATO I.13    |  | 109           |
| <b>C1</b> | 556   | 443,18   | ATO I.14    |  | OSSERV N°. 26 |
| <b>C1</b> | 535   | 600,00   | ATO I.15    |  | 168           |
| <b>C1</b> | 549   | 789,54   | ATO I.16    |  | 75            |
| <b>C1</b> | 536   | 600,00   | ATO I.16    |  | 18            |
| <b>E4</b> | 538   | 600,00   | ATO Aa.1    |  | 60            |
| <b>E4</b> | 539   | 600,00   | ATO Aa.1    |  | 11            |
| <b>E4</b> | 540   | 600,00   | ATO Aa.2    |  | 79            |
| <b>E4</b> | 541   | 600,00   | ATO Aa.2    |  | 171           |
| <b>E4</b> | 542   | 600,00   | ATO Aa.2    |  | 176           |
| <b>E4</b> | 110 a | 600,00   | ATO Aa.2    |  | OSSERV N. 10  |
| <b>E4</b> | 110 b | 600  | ATO Aa.2    |  | OSSERV N. 10  |
| <b>E4</b> | 543   | 600,00   | ATO Aa.2    |  | 170           |
| <b>E4</b> | 550   | 600,00   | ATO Aa.2    |  | 24            |
| <b>E4</b> | 544   | 600,00   | ATO<br>Am.1 |  | 80            |
| <b>E4</b> | 545   | 600,00   | ATO<br>Am.1 |  | 166           |
| <b>C1</b> | 546   | 600,00   | ATO<br>Am.2 | La disciplina dell'art. 25 bis delle<br>Norme di Attuazione si applica al<br>volume di 236 mc  | 369           |
| <b>E4</b> | 547   | 600,00   | ATO<br>Am.3 |  | 220           |
| <b>C1</b> | 548   | 600,00   | ATO<br>Am.4 |  | 177           |
| <b>C1</b> | 554   | 600,00   | ATO<br>Am.5 |  | OSSERV. N. 11 |
| <b>C1</b> |       | Volumetria<br>edificabile<br>definita dalla<br>norma<br>dell'Ambito<br>XXVII | ATO I.16    | La disciplina dell'art. 25 bis delle<br>Norme di Attuazione si applica<br>limitatamente al versamento del<br>contributo straordinario di cui<br>all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e<br>s.m.i. per gli immobili oggetto di<br>Variante parziale al PI n.5 | OSSERV. N. 7  |
| <b>C1</b> |       | Definita dalle<br>norme di zona  | ATO I.13    | La disciplina dell'art. 25 bis delle<br>Norme di Attuazione si applica<br>limitatamente al versamento del<br>contributo straordinario di cui<br>all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e<br>s.m.i. per gli immobili oggetto di<br>Variante parziale al PI n.5 | OSSERV. N. 16 |
| <b>C1</b> |       | Definita dalle<br>norme di zona  | I.11        | La disciplina dell'art. 25 bis delle<br>Norme di Attuazione si applica<br>limitatamente al versamento del  | OSSERV. N. 18 |

|           |     |  |      |  |               |
|-----------|-----|--|------|--|---------------|
|           |     |  |      | contributo straordinario di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per gli immobili oggetto di Variante parziale al PI n.5   |               |
| <b>C1</b> | 391 | Volumetria già edificabile ante variante al PI n. 5 pari a 607,90 mc | I.13 | La disciplina dell'art. 25 bis delle Norme di Attuazione si applica limitatamente al versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per gli immobili oggetto di Variante parziale al PI n.5 | OSSERV. N. 19 |
| <b>C1</b> |     | Definita dalle norme di zona   | A.m5 | La disciplina dell'art. 25 bis delle Norme di Attuazione si applica limitatamente al versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per gli immobili oggetto di Variante parziale al PI n.5 | OSSERV. N. 23 |
| <b>E4</b> |     | Definita dalle norme di zona   | A.a5 | La disciplina dell'art. 25 bis delle Norme di Attuazione si applica limitatamente al versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per gli immobili oggetto di Variante parziale al PI n.5 | OSSERV. N. 32 |

## **TITOLO VII°**

### **ZONE SOGGETTE A TUTELA**

#### **Art. 26 - Zone territoriali omogenee di tipo A**

**26.1** Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale e quelle ad esse figurativamente collegate.

**26.2** In queste zone, **compatibilmente con la Protezione dei valori storico-morfologici di cui all'Art.27**, sono ammessi, oltre alla residenza, gli edifici destinati in tutto o in parte ai servizi sociali e assistenziali, al culto e alle attrezzature connesse, alle residenze collettive, alle istituzioni pubbliche e di rappresentanza, alle associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, al commercio, alle attività amministrative, alle strutture ricettive e di ristoro, quali i bar, gli alberghi e i ristoranti, agli uffici pubblici e privati, nonché agli studi professionali, le banche e le assicurazioni, alle sedi culturali, quali i musei, i teatri e le biblioteche, ecc. Sono ammessi i laboratori artigiani di servizio fino a 150 mq di superficie utile, purché non producano rumori molesti o esalazioni nocive, nonché in genere quelle attività, che non comportino disturbo o disagio e che comunque non contrastino con il carattere prevalentemente civile e residenziale della zona.

In tutte le zone di tipo A gli interventi con destinazioni diverse dalla residenza con superficie di pavimento superiore a mq.1000 sono subordinati al riscontro positivo di uno studio di impatto viabilistico, a cura del richiedente, dal quale risulti la sostenibilità delle funzioni proposte con le condizioni del contesto urbano

Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori con finalità di interesse pubblico in aree di proprietà del Comune o di altri Enti Pubblici, non infissi al suolo, sono soggetti a preventiva autorizzazione, sentita la Commissione Edilizia. Tali manufatti devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole trasportabilità e rimovibilità.

**26.3** (abrogato)

**26.4** Il P.R.G. con apposita simbologia determina per ogni unità edilizia l'attribuzione della categoria morfologica e la perimetrazione degli ambiti soggetti a IUP, stabilendo i gradi di trasformazione e le tipologie operative secondo le modalità descritte nei successivi articoli.

Indica altresì:

- la superficie scoperta di pertinenza delle attrezzature,
- la superficie pedonale pavimentata di uso pubblico,
- la superficie massima coperta,
- la superficie minima scoperta,
- i percorsi pedonali,
- i percorsi ciclabili,
- i coni visuali per i quali conservare la libera visione di un bene ambientale o culturale.

**26.5** Gli edifici ricadenti in ZTO A, anche compresi nei perimetri di IUP individuati nelle apposite planimetrie di P.R.G. sono soggetti ad intervento edilizio diretto in relazione agli interventi conservativi prescritti nelle specifiche classificazioni di cui al successivo art. 27.

Qualora le specifiche classificazioni consentano la demolizione con recupero della relativa volumetria anche derivante dalla demolizione di costruzioni esistenti giudicate accessorie o degradanti e la redistribuzione del volume interessi più fabbricati, l'intervento è soggetto alla



redazione di un progetto a scala urbana con la formazione di un piano di comparto. La delimitazione dell'ambito territoriale, qualora non prevista nelle schede di IUP, è deliberata con provvedimento del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 18 della LR 61/85.

**26.6** Ai fini della redazione degli IUP, gli indici eventualmente stabiliti dal P.R.G. sono da considerarsi quali valori massimi consentiti.

**26.7** La Z.T.O. di tipo "A" si articola nelle seguenti Zone: "A1", "A2" e "A3" di cui ai successivi Artt. 28, 29 e 30.

### **Art. 27 – Protezione dei valori storico-morfologici**

**27.1** Le "unità edilizie" comprese entro la zona territoriale omogenea di tipo A e gli edifici o porzione di essi costituenti Beni Ambientali individuati nelle planimetrie di P.R.G. ed elencati nella tabella allegata, sulla base dei loro caratteri storici, tipologici, figurativi e tradizionali, sono individuate quali elementi morfologici e conseguentemente classificate mediante l'attribuzione a categorie di conservazione e trasformabilità.

**27.2** L'attribuzione di tali categorie si può modificare, sulla base di idonea documentazione tecnica e storica, entro il limite di un grado, previa asseverazione con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

**27.3** In relazione ai predetti caratteri materiali e culturali per ciascuna unità edilizia si definiscono le categorie di intervento di seguito elencate, con la prescrizione che l'altezza massima dei fabbricati ricadenti in ZTO A (zona A1 e A2) del capoluogo, per i quali è ammessa la sopraelevazione o la ricomposizione volumetrica, non può superare l'altezza degli edifici storici contermini.

#### **- Categoria "1"**

Per i manufatti di tale categoria sono ammessi gli interventi definiti dal Regolamento Edilizio agli Artt. 14), 15) e 16).

#### **- Categoria "2"**

Per i manufatti di tale categoria sono ammessi gli interventi definiti nel Regolamento Edilizio agli Artt. 14), 15), 16) e 17) limitatamente alla ristrutturazione edilizia parziale.

#### **- Categoria "3"**

Per i manufatti di tale categoria sono ammessi gli interventi definiti dal Regolamento Edilizio agli Artt. 14), 15), 16) e 17) limitatamente alle ristrutturazioni edilizie: parziale e generale.

#### **- Categoria "4"**

Per i manufatti di tale categoria sono ammessi gli interventi definiti dal Regolamento Edilizio agli Artt. 14), 15), 16) e 17), applicando, oltre a quelle: parziale e generale, anche la ristrutturazione edilizia integrale.

#### **- Categoria "5"**

Per i manufatti di tale categoria sono ammessi gli interventi definiti dal Regolamento Edilizio agli Artt. 14), 15), 16), 17), 20), e entro i limiti delle volumetrie esistenti sono ammessi gli interventi

definiti dal Regolamento Edilizio agli Artt. 18) e 19), tenendo conto dell'eventuale adiacenza con edifici ed immobili classificati nelle categorie precedenti.

#### **- Categoria "6"**

Per le superfici e gli spazi di tale categoria sono ammessi gli interventi definiti dal Regolamento Edilizio agli Artt. 14), 15 e 16 e gli interventi di sistemazione previsti in apposito progetto redatto ed approvato a cura dell'Amministrazione comunale.

### **Art. 28 - Zona A1 – "Centro storico: il castello"**

#### **28.1 definizione**

La Zona "A1" comprende la parte della città antica contenuta all'interno del sistema murario del castello medievale.

#### **28.2 disposizioni generali**

Alla zona si applicano le seguenti disposizioni:

- a) - gli interventi ammissibili sugli edifici e sui manufatti, tendenti alla ricomposizione dell'assetto antico delle architetture, degli arredi e degli spazi, sono individuati dalle grafie del P.I. e dalle presenti N.T.A.;
- b) - gli spazi liberi sono inedificabili e da sistemarsi a giardino, orto e cortile, nel rispetto dei terrapieni murari;
- c) - per i tetti e le coperture dovranno essere usate le tegole a canale. In caso di manutenzione il materiale originario verrà usato nello strato di tegole posto superiormente;
- d) - compatibilmente con la Protezione dei valori storico-morfologici di cui all'Art.27, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, uffici pubblici e attrezzature culturali e assistenziali, sedi religiose e associative, studi professionali, ambulatori, commercio, attività micro-artigianali di servizio non moleste con superficie utile fino a mq 150, che siano integrate con la residenza;
- e) - nelle fronti porticate interne al Castello, non è consentita la destinazione d'uso direzionale nei piani terra, fatta eccezione per i vani necessari all'accesso ai piani superiori. Sono comunque ammesse le destinazioni pubbliche e d'interesse pubblico;
- f) - le aree a verde e a parcheggio disposte dalla vigente legislazione in caso di I.E.D. e di I.U.P. possono essere individuate anche all'esterno della cinta muraria, nelle limitrofe zone A, B e C1, purché nel raggio di m 250 dal perimetro esterno delle fosse.

#### **28.3 cinta muraria**

Gli interventi sulla cinta muraria, sulle torri e sui fossati, ferma restando l'inedificabilità degli spazi liberi di pertinenza, devono tendere a garantirne una disciplinata fruizione pubblica.

In ogni caso si prescrive:

- a) - la conservazione e il restauro delle mura, del fossato, delle torri e del percorso di ronda;
- b) - la ricomposizione e il restauro del giardino perimetrale e del relativo "passeggio", con possibilità di comunicazione tra l'interno e l'esterno del Castello attraverso la breccia absidale del Duomo.

## **28.4 plateatico**

La pavimentazione e l'arredo interni al Castello saranno adeguati all'assetto ed all'uso pedonale.

In ogni caso si prescrive:

- a) – la risezionatura dei marciapiedi con abbattimento delle barriere architettoniche e delle cordature poste ai fini della circolazione e del parcheggio automobilistico;
- b) - la posa della selciatura in cubetti di porfido limitatamente al “cardine” e al “decumano”, essendo la viabilità minore da sistemarsi con listature in pietra, cotto, acciottolato, nel rispetto delle eventuali pavimentazioni in atto aventi pregio ambientale;
- c) – la sostituzione delle pavimentazioni in asfalto e bitume, nonché di quelle realizzate con materiali cementizi, mediante quelle prescritte per la viabilità minore al precedente punto b).

Le superfici porticate saranno lastricate con pietra, nel rispetto delle pavimentazioni già in atto, aventi valore ambientale.

Gli arredi, quali: balastrate, gradinate, cippi, murature di perimetro, statue, lapidi, insegne ed altri elementi di decoro spaziale, sono assoggettati a tutela e devono essere conservati e restaurati nel sito, ove consistono.

## **28.5 facciate e coperture**

Nella manutenzione e nel ripristino delle facciate si avrà cura di:

- a) - effettuare i dovuti saggi e/o sondaggi sugli intonaci, onde poter individuare i lacerti di antica fattura, da proteggere e recuperare;
- b) - adottare nel ripristino soluzioni cromatiche tradizionali con applicazione di tecniche d'intonaco del tipo “marmorino lisciato”, “coccio pesto”, ecc., senza uso di materiale cementizio o di miscele innovative, quanto piuttosto di magisteri coerenti con la consuetudine locale, da verificare con opportune campionature;
- c) - rispettare le decorazioni, le bordature, i fregi e le sagomature in pietra, cotto, legno, ecc.;
- d) - utilizzare il rame per lo smaltimento delle acque meteoriche;
- e) - riutilizzare per i comignoli, i cornicioni, gli abbaini ed i tetti i materiali preesistenti, debitamente restaurati e ricomposti.

## **28.6 cartelli indicatori e pubblica illuminazione**

Le disposizioni relative ai cartelli indicatori, a quelli per le affissioni pubblicitarie e per le strutture visibili della pubblica illuminazione sono contenute nel Regolamento Edilizio.

E' comunque in facoltà dell'Amministrazione Comunale definire, con apposito regolamento, le tipologie formali e le modalità applicative riguardanti: le insegne, i cartelli e gli altri arredi ripetitivi da inserirsi all'interno delle mura del Castello.

## **Art. 29 - Zona A2 – “Centro storico: le bastie, i borghi e i centri frazionali”**

### **29.1 definizione**

La Zona “A2” comprende le antiche “Bastie”, i “Borghi” immediatamente esterni alle mura del Castello, i “Centri storici” delle frazioni e le località di antica origine.

### **29.2 edifici, facciate e coperture**

Alla Zona si applicano le seguenti disposizioni particolari:

- a) - gli interventi ammissibili sugli edifici e sui manufatti, tendenti alla ricomposizione dell’assetto antico delle architetture, degli arredi e degli spazi, sono individuati dalle grafie del P.I. e dalle presenti N.T.A.;
- b) - gli spazi liberi da edificazione, ancorché utilizzati per parcheggio, sono di norma sistemati a giardino;
- c) – per i tetti e le coperture dovranno essere utilizzate tegole a canale, mentre per i camini e i cornicioni sarà adottato materiale ligneo o lapideo tradizionale;
- d) - compatibilmente con la Protezione dei valori storico-morfologici di cui all’Art.27, sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: residenza, uffici pubblici e attrezzature culturali e assistenziali, sedi religiose e associative, studi professionali, ambulatori, commercio, attività micro-artigianali di servizio non moleste con superficie utile fino a mq 150, purché integrate con la residenza;
- e) - nella manutenzione e nel ripristino delle facciate si avrà cura di:
  - effettuare i dovuti saggi e sondaggi sugli intonaci, onde poter individuare i lacerti di antica fattura, da proteggere e recuperare,
  - adottare soluzioni cromatiche di tradizione con applicazione di tecniche d’intonaco del tipo “marmorino liscio”, “coccio pesto”, ecc., senza uso di materiale cementizio o di miscele innovative, quanto piuttosto di magisteri coerenti con la consuetudine locale, da verificare con opportune campionature,
    - rispettare le bordature, le decorazioni e le sagomature in pietra, cotto, ecc.,
    - utilizzare il rame per lo smaltimento delle acque meteoriche,
    - utilizzare le tegole a canale di nuova produzione per la conversa, in caso di ripasso delle coperture, onde poter lasciare in vista quelle recuperate dal manto preesistente;
- f) - per i cartelli indicatori e la pubblica illuminazione valgono le norme definite per la precedente zona A1.

### **29.3 plateatico**

La pavimentazione e l’arredo degli spazi pubblici e delle sedi viarie relative alle parti dei centri storici classificate quali zone A2 saranno adeguati all’assetto ed all’uso pedonale o automobilistico sulla base del Piano Urbano del Traffico.

A tal uopo appositi progetti applicheranno le prescrizioni seguenti:

- a) - nel capoluogo la selciatura in cubetti di porfido sarà limitata al sedime della piazza Giorgione, di Corso 29 Aprile e di parte delle vie dei borghi: Treviso, Asolo, Bassano, Vicenza e della Pieve,

nonché di quella antistante la Pieve, essendo gli altri spazi pubblici e la viabilità minore da sistemarsi con listature in pietra, cotto e acciottolato, nel rispetto delle eventuali pavimentazioni in atto aventi pregio ambientale;

b) - nel capoluogo per le pavimentazioni stradali è vietato l'uso dell'asfalto e del bitume, continui e a mattonelle, nonché l'utilizzazione di materiali cementizi;

c) - per i singoli centri frazionali dotati di centro storico, mediante apposito progetto di arredo, verranno definite sulla base delle indicazioni di P.R.G., le aree pubbliche da riservare all'uso pedonale e ciclabile e quelle sedi viarie, per la cui pavimentazione è vietato l'uso dell'asfalto, del bitume e dei materiali cementizi, con privilegio per la pietra, il cotto, l'acciottolato con sassi di fiume o con cubetti di porfido;

d) - sulle facciate prospettanti le piazze ed in genere gli spazi pubblici non è consentita l'adozione di serramenti in alluminio e di tapparelle di chiusura;

e) - le superfici porticate saranno lastricate con pietra, nel rispetto delle pavimentazioni già in atto, aventi valore ambientale;

f) - gli arredi, quali: balastrate, gradinate, cippi, murature di perimetro, statue, lapidi, insegne e gli altri elementi di decoro spaziale, sono assoggettati a tutela e devono essere conservati e restaurati nel sito ove consistono.

g) - il progetto relativo alla piazza di Salvatronda dovrà prevedere idonea protezione per le alberature monumentali e per le murature di conterminazione del complesso parrocchiale.

#### **29.4 acque e spazi aperti**

Per la tutela delle acque pubbliche si applicano le seguenti disposizioni:

a) - negli interventi edilizi e infrastrutturali, pubblici e privati, si avrà cura di conservare e, ove manomessi, di ripristinare e recuperare i corpi idrici adiacenti, o sottostanti la viabilità: (rogge, canali, fossati, ecc.), attraverso il restauro dei margini funzionali e del corredo figurativo costituito dai ponticelli, dai parapetti e dalle balaustre;

b) - è consentita la costruzione di nuove passerelle pedonali sui torrenti Muson ed Avenale, a Villarazzo e nelle Bastie del capoluogo, ove richiesto dalla progettazione urbanistica attuativa (I.U.P.).

c) - gli spazi aperti prospicienti i corsi d'acqua sopraindicati saranno caratterizzati dall'impianto di specie arboree di essenza e di tradizione locale: (salici piangenti, essenze latifoglie, siepi arbustive, ecc.).

### **Art. 30 – Zona A3 – “Centro storico: la città giardino”**

#### **30.1 definizione**

Le Zone A3 sono costituite dalle parti del tessuto urbano, circostanti il Centro antico del capoluogo, realizzate con la tipologia urbanistica della “Città giardino”.

#### **30.2 disposizioni generali**

Alla Zona si applicano le seguenti disposizioni:

- a) - gli interventi consentiti sugli edifici, sui manufatti e sui terreni, tendenti alla conservazione delle architetture, degli spazi, degli arredi e del verde, sono individuati dalle grafie del P.I. e dalle presenti N.T.A;

- b) – è prevista la conservazione degli affreschi, dei graffiti e delle decorazioni lapidee e lignee di facciata;
- c) - gli spazi liberi sono inedificabili e da sistemarsi a giardino con il mantenimento degli impianti arborei e del disegno prospettico originari;
- d) – per i tetti e le coperture dovranno essere utilizzate tegole a canale, alla “marsigliese” o in altro materiale, secondo lo stile dell’epoca;
  - e) - è prevista la conservazione delle recinzioni d’epoca e la loro eventuale integrazione secondo le morfologie tradizionali (cancellata, muro, siepe, ecc.);
  - f) (abrogato)
- g) - per i cartelli indicatori e la pubblica illuminazione valgono le norme definite per la precedente zona A1, con la precisazione che per il “viale della stazione” sono preferiti i fanali;
- h) – lungo il viale della stazione ed, ove possibile, lungo le vie che lo intersecano, è disposto il mantenimento e l’impianto di alberature di alto fusto.
- i) - compatibilmente con la Protezione dei valori storico-morfologici di cui all’Art.27, sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: residenza, uffici pubblici e attrezzature culturali e assistenziali, sedi religiose e associative, studi professionali, ambulatori, commercio, attività micro-artigianali di servizio non moleste con superficie utile fino a mq 150, che siano integrate con la residenza.

## **TITOLO VIII°**

### **ZONE RESIDENZIALI DENSE**

#### **Art. 31 - Zone territoriali omogenee di tipo B**

**31.1** Sono le parti del territorio urbano edificate con caratteristiche insediative sufficientemente definite e compatte, secondo i parametri stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica.

**31.2** Le Z.T.O. di tipo B si articolano nelle seguenti Zone: B1 e B/RU.

**31.3** In tali zone, stante la prevalente destinazione civile e abitativa, oltre alla residenza, sono consentite le attività con questa compatibili, quali: i servizi pertinenti all'insediamento residenziale, i negozi, gli esercizi pubblici, gli uffici pubblici e gli studi professionali, gli ambulatori e i centri assistenziali, le residenze collettive, le strutture bancarie e assicurative, le sedi di aziende e di società, le esposizioni e le rappresentanze, nonché le attività direzionali e d'interesse pubblico. Sono ammessi altresì gli alberghi, i teatri, i ristoranti, i cinematografi, le autorimesse pubbliche e private e i laboratori produttivi con superficie utile non superiore a mq 150, purché non rumorosi, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, a condizione che non incidano sui flussi di traffico e siano compatibili con la dotazione di parcheggi esistenti nella zona.

Gli interventi con destinazione non residenziale superiore a 5.000mc o con superficie lorda di pavimento superiore a 1.500 mq sono sottoposti a PUA e sono subordinati al riscontro positivo di uno studio di impatto viabilistico, a cura del richiedente, dal quale risulti la sostenibilità delle funzioni proposte con le condizioni del contesto urbano; è obbligatoria la contestuale realizzazione delle integrazioni e degli adeguamenti necessari delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.

**31.4** (abrogato)

**31.5** Nelle zone B1 sono consentiti gli interventi di nuova edificazione, realizzabili direttamente mediante I.E.D., solo in quelle parti appositamente individuate come lotti liberi, che sono indicate graficamente nelle tavole di P.I. Anche in tali casi è tuttavia ammesso il ricorso all'I.U.P. di iniziativa pubblica o privata.

#### **Art. 32 - Zona B1 – “Residenziale di completamento intensiva”**

**32.1** Nella Zona B1 valgono i seguenti parametri:

- Altezza massima dell'edificio (H) : 12,50 m
- Distanza tra fabbricati (Df): secondo le disposizioni dell'art. 17 anche in aderenza in caso di I.U.P.
- Distanza dal confine (Dc): secondo le disposizioni dell'art. 17 anche in aderenza in caso di I.U.P.
- Distanza dalle strade (Ds): secondo le disposizioni dell'art. 17. Gli edifici potranno sorgere anche sul ciglio strada, a condizione che non sopravanzino l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti.
- Rapporto di copertura (Rc): 25% della superficie del lotto libero.

**32.2** In questa Zona l'attuazione del P.R.G. è effettuata tramite singole autorizzazioni o **permessi di costruire** (I.E.D.) nei seguenti casi:

- a) per tutte le categorie di lavori descritti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 13 del R.E.,

- b) per gli ampliamenti di volume fino ad un massimo di mc 150 con le modalità ed i limiti di cui al precedente art. 13,
- c) per le sostituzioni edilizie mediante demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione entro il limite delle superfici utili e dei volumi autorizzati in sede di rilascio del titolo autorizzativo originario. L'eventuale ampliamento di mc 150 è consentito qualora sussistano le condizioni di cui all'art. 13. Qualora il rapporto tra volume e superficie fondiaria fosse maggiore di 2,0 mc/mq, l'intervento è subordinato all'approvazione di un I.U.P.
- d) nei lotti in cui l'edificazione non ha superato il 60% della capacità edificatoria ammessa dalle presenti NTA, l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del PRG con usi in atto compatibili con le destinazioni di zona, fino al raggiungimento di un indice di edificabilità pari a 1.5 mc/mq. Tale ampliamento esclude la facoltà di cui al precedente punto b) e può essere attuato anche mediante la realizzazione di uno o più nuovi edifici, anche per più unità.

**32.3** Nelle aree individuate dai grafici del P.R.G. come lotti liberi è ammessa una nuova edificazione di 900.- mc, per i lotti aventi superficie fondiaria uguale a 600 mq; per quelli aventi superficie superiore è ammesso un incremento volumetrico corrispondente all'incremento percentuale della superficie fondiaria fino ad una volumetria massima complessiva di 3000 mc.

E' consentita l'edificazione con i medesimi parametri previsti al precedente comma del presente articolo, anche in tutti i lotti liberi individuati nelle planimetrie di zonizzazione del PRG interni a ZTO C1, nell'ambito territoriale posto a nord della linea ferroviaria Venezia – Vicenza, compreso tra la ex S.S. 53 e le linee ferroviarie per Bassano e per Belluno, e nell'ambito territoriale posto a sud della linea ferroviaria Venezia – Vicenza compreso tra il prolungamento di via Forche ad ovest, la ex S.S. 245 ad est, ed il prolungamento della stessa verso ovest, a sud.

I lotti all'interno della superficie perimetrata nelle planimetrie di zonizzazione possono essere accorpati tra loro nel caso in cui siano contermini. La volumetria edificabile non dovrà superare la somma delle volumetrie consentite nei singoli lotti.

E' inoltre ammessa la suddivisione in più porzioni dei lotti liberi individuati dai grafici del PRG, a condizione sia garantita per ciascuna porzione la superficie minima di 600 mq.

L'intervento edilizio diretto è consentito qualora il lotto sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria e le stesse siano funzionali all'insediamento previsto. La costruzione di edifici comprendenti 4 o più unità immobiliari è ammessa qualora il lotto sia servito da viabilità, pubblica o privata, con larghezza minima, escluso i marciapiedi, di ml 5.00.

**32.4** In caso di I.U.P disposto dall'Amministrazione Comunale, o di iniziativa privata, si applicano i parametri e le prescrizioni di cui al successivo art. 33.

### **Art. 33 - Zona B/RU – “Residenziale densa di ristrutturazione”**

**33.1** Nella Zona B/RU valgono i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità territoriale (It):2,0 mc/mq
- Altezza massima dell'edificio (H) :12,50 m
- Il parametro dell'altezza massima dell'edificio (H) potrà essere elevato in sede di I.U.P. a giudizio dell'Amministrazione Comunale alla misura di 30,00 metri esclusivamente nell'ambito posto tra Borgo Treviso, viale Europa e via Francia.



- Distanza tra fabbricati (Df): secondo le disposizioni dell'art. 17 anche in aderenza in caso di I.U.P.
- Distanza dal confine (Dc) : secondo le disposizioni dell'art. 17 anche in aderenza in caso di I.U.P.
- Distanza dalle strade (Ds): secondo le disposizioni dell'art. 17. Gli edifici potranno sorgere anche sul ciglio strada, a condizione che non sopravanzino l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti.
- Rapporto di copertura (Rc): 25% della superficie del lotto.

**33.1 bis** Nelle B/RU la quota di attività compatibili con la residenza elencate nel precedente articolo n. 31.3 è limitata a non più del 20% della volumetria massima.

**33.2** Nella sottozona B/RU l'attuazione del P.R.G. deve essere preceduta dalla formazione di un I.U.P. con estensione minima non inferiore a mq 3000 di superficie territoriale.

**33.2 bis** Nel caso di singole aree con destinazione omogenea B/RU contermini su tutti i lati ad aree con destinazione urbanistica diversa dalla zona B/RU, e con estensione minore di 3000 mq, è ammissibile la formazione di IUP estesi alla sola superficie territoriale con la medesima destinazione di zona.

**33.3** Nel caso in cui l'attuazione non sia preceduta da I.U.P., sono consentiti soltanto gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia. Sono consentiti gli ampliamenti di volume fino ad un massimo di mc 150 per ogni unità edilizia abitativa esistente alla data di adozione delle presenti norme con le modalità ed i limiti di cui al precedente art. 13.

## **TITOLO IX°**

### **ZONE RESIDENZIALI RADE**

#### **Art. 34 - Zone territoriali omogenee di tipo C**

**34.1** Sono le parti di territorio non edificato, o solo parzialmente edificato, secondo i parametri della vigente legislazione urbanistica.

**34.2** Le Z.T.O. di tipo C si articolano nelle seguenti Zone: C1, C1/RU, C2 1, C2.2.

**34.3** In tali zone, stante la destinazione essenzialmente abitativa, oltre alla residenza, sono consentite le attività con questa compatibili, quali: i servizi pertinenti all'insediamento residenziale, i negozi, gli esercizi di quartiere, nonché gli uffici pubblici, gli ambulatori e gli studi professionali. Gli interventi con destinazione non residenziale superiore a 5.000mc o con superficie lorda di pavimento superiore a 1.500 mq sono sottoposti a PUA e sono subordinati al riscontro positivo di uno studio di impatto viabilistico, a cura del richiedente, dal quale risulti la sostenibilità delle funzioni proposte con le condizioni del contesto urbano; è obbligatoria la contestuale realizzazione delle integrazioni e degli adeguamenti necessari delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.

#### **Art. 35 - Zona C1 – “Residenziale di completamento estensiva”**

**35.1** Nella Zona C1 valgono i seguenti parametri:

- Altezza massima dell'edificio (H) : 10,0 m
- Distanza tra fabbricati (Df): secondo le disposizioni dell'art. 17 anche in aderenza in caso di I.U.P.
- Distanza dal confine (Dc): secondo le disposizioni dell'art. 17 anche in aderenza in caso di I.U.P.
- Distanza dalle strade (Ds): secondo le disposizioni dell'art. 17. Gli edifici potranno sorgere anche sul ciglio strada, a condizione che non sopravanzino l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti.
- Rapporto di copertura (Rc): 25% della superficie del lotto libero.

**35.2** In questa Zona l'attuazione del P.R.G. è effettuata tramite singole autorizzazioni o **permessi di costruire** (I.E.D.) nei seguenti casi:

- a) per tutte le categorie di lavori descritti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 13 del R.E.,
- b) per gli ampliamenti di volume fino ad un massimo di mc 150 con le modalità ed i limiti di cui al precedente art. 13,
- c) per le sostituzioni edilizie mediante demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione entro il limite delle superfici utili e dei volumi autorizzati in sede di rilascio del titolo abilitativo originario. L'eventuale ampliamento di mc 150 qualora sussistano le condizioni di cui all'art. 13 sopracitato. Qualora il rapporto tra volume e superficie fondiaria fosse maggiore di 1.7 mc/mq, l'intervento è subordinato all'approvazione di un I.U.P.
- d) nei lotti in cui l'edificazione non ha superato il 60% della capacità edificatoria ammessa dalle presenti NTA, l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del PRG con usi in atto compatibili con le destinazioni di zona, fino al raggiungimento di un indice di edificabilità pari a 1 mc/mq. Tale ampliamento esclude la facoltà di cui al precedente punto b) e può essere attuato anche mediante la realizzazione di uno o più nuovi edifici, anche per più unità.

**35.3** Nelle aree individuate dai grafici del P.R.G. come lotti liberi è ammessa una nuova edificazione di 600.- mc, per i lotti aventi superficie fondiaria uguale a 600 mq; per quelli aventi superficie superiore è ammesso un incremento volumetrico corrispondente all'incremento percentuale della superficie fondiaria fino ad una volumetria massima complessiva di 1600 mc.

I lotti all'interno della superficie perimetrata nelle planimetrie di zonizzazione possono essere accorpati tra loro nel caso in cui siano contermini. La volumetria edificabile non dovrà superare la somma delle volumetrie consentite nei singoli lotti.

E' inoltre ammessa la suddivisione in più porzioni dei lotti liberi individuati dai grafici del PRG, a condizione sia garantita per ciascuna porzione la superficie minima di 600 mq, mediante atto divisionale notarile registrato.

L'intervento edilizio diretto è consentito qualora il lotto sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria e le stesse siano funzionali all'insediamento previsto. La costruzione di edifici comprendenti 4 o più unità immobiliari è ammessa qualora il lotto sia servito da viabilità, pubblica o privata, con larghezza minima, escluso i marciapiedi, di ml 5.00.

**35.4** In caso di I.U.P disposto dall'Amministrazione Comunale, o di iniziativa privata, si applicano i parametri e le prescrizioni di cui al successivo art. 36.

**35.5** Per i lotti liberi, ancorchè non individuati nelle planimetrie di PRG, ricadenti all'interno delle aree soggette al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), adottato dal C.C. con deliberazione in data 28 aprile 1975 n.244, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3074 del 12 luglio 1977, rimangono validi i parametri urbanistici stabiliti nel piano attuativo stesso.

#### **Art.36 - Zona C1/RU- "Residenziale rada di ristrutturazione"**

**36.1** Nelle Zone C1/RU valgono i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità territoriale (It): 1,7 mc/mq
- Altezza massima dell'edificio (H) : 10,0 m
- Distanza tra fabbricati (Df) : secondo le disposizioni dell'art. 17 anche in aderenza in caso di I.U.P.
- Distanza dal confine (Dc) : secondo le disposizioni dell'art. 17 anche in aderenza in caso di I.U.P.
- Distanza dalle strade (Ds): secondo le disposizioni dell'art. 17  
Gli edifici potranno sorgere anche sul ciglio strada, a condizione che non sopravanzino l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti.
- Rapporto di copertura (Rc): 25% della superficie del lotto.

**36.1 bis** Nelle zone C1/RU la quota di attività compatibili con la residenza elencate nel precedente articolo n. 34.3 è limitata a non più del 20% della volumetria massima.

**36.2** Nella Zona C1/RU l'attuazione del P.R.G. deve essere preceduta dalla formazione di un I.U.P. con estensione minima pari a 3000 mq di superficie territoriale.

**36.2 bis** Nel caso di singole aree con destinazione omogenea C1/RU contermini su tutti i lati ad aree con destinazione urbanistica diversa dalla zona C1/RU, e con estensione minore di 3000 mq, è ammissibile la formazione di IUP estesi alla sola superficie territoriale con la medesima destinazione di zona

**36.3** Nel caso in cui l'attuazione non sia preceduta da I.U.P., sono consentiti soltanto gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia. Sono consentiti gli ampliamenti di volume fino ad un massimo di mc 150 per ogni unità edilizia abitativa esistente alla data di adozione delle presenti con le modalità ed i limiti di cui al precedente art. 13.

### **Art. 37 - Zona C2.1 – “Residenziale di espansione intensiva”**

**37.1** Nella Zona C2.1 valgono i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità territoriale (It): 1,5 mc/mq
- Altezza massima dell'edificio (H) : 10,0 m
- Distanza tra fabbricati (Df) : secondo le disposizioni dell'art. 17 anche in aderenza in caso di I.U.P.
- Distanza dal confine (Dc) : secondo le disposizioni dell'art. 17 anche in aderenza in caso di I.U.P.
- Distanza dalle strade (Ds): secondo le disposizioni dell'art. 17  
Gli edifici potranno sorgere anche sul ciglio strada, a condizione che non sopravanzino l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti appartenenti alla stessa zona.
- Rapporto di copertura (Rc): 25% della superficie del lotto.

**37.2** In questa zona l'attuazione avviene obbligatoriamente tramite I.U.P.

**37.3** Nelle zone C2.1 la quota di attività terziarie, commerciali e ricreative ammessa è limitata a non più del 20% del volume complessivo.

### **Art. 38 – Zona C2.2 – “Residenziale di espansione estensiva”**

38.1 Nella zona C2.2 valgono i seguenti parametri:

- Volume complessivo massimo edificabile: come indicato nei repertori delle Z.T.O. – schede per gli interventi nelle aree di espansione residenziali. Ai proprietari degli edifici esistenti ubicati all'interno delle zone C2.2 viene riconosciuta l'edificazione esistente computata con le modalità di cui al precedente art. 35.2 lett. c), anche se eccedente il rapporto tra volumetria e superficie in proprietà, senza obbligo di assoggettarla alle modalità attuative di cui ai successivi commi 38.4, 38.5.1, 38.5.2, 38.5.4.
- Altezza massima dell'edificio (H) : 10,0 m
- Distanza tra fabbricati (Df) : secondo le disposizioni dell'art. 17 anche in aderenza in caso di I.U.P.
- Distanza dal confine (Dc): secondo le disposizioni dell'art. 17 anche in aderenza in caso di I.U.P.
- Distanza dalle strade (Ds): secondo le disposizioni dell'art. 17. Gli edifici potranno sorgere anche sul ciglio strada, a condizione che non sopravanzino l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti appartenenti alla stessa zona.
- Rapporto di copertura (Rc): 25% della superficie del lotto.

38.2 In questa zona l'attuazione avviene obbligatoriamente tramite I.U.P.

38.3 Nelle zone C2.2 la quota di attività terziarie, commerciali e ricreative ammessa è limitata a non più del 20% del volume complessivo.

38.4 La convenzione per l'attuazione dello strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere la cessione al Comune di una quota di superficie fondiaria urbanizzata corrispondente alla specifica volumetria indicata nei repertori delle Z.T.O. – schede per gli interventi nelle aree di espansione residenziali (colonna 1). A fronte di tale cessione non è dovuto alcun riconoscimento da parte del Comune per le spese sostenute dai privati lottizzanti per l'urbanizzazione dell'area, mentre il corrispettivo per la cessione dell'area verrà fissato con deliberazione di Consiglio Comunale.

38.5.1 In alternativa a quanto disposto dal precedente comma 4° la ditta lottizzante di parte privata potrà cedere al Comune, assumendo tali obblighi anche in sede di convenzione per l'attuazione dell'Intervento Urbanistico Preventivo, una quota di superficie territoriale non urbanizzata corrispondente alla specifica volumetria indicata nei repertori delle Z.T.O. – schede per gli interventi nelle aree di espansione residenziali (colonna 2). L'esecuzione delle opere di urbanizzazione può essere posta a carico della ditta lottizzante di parte privata; in tal caso verrà riconosciuta dall'Amministrazione Comunale l'incidenza del costo relativo all'esecuzione di tali opere nella quota proporzionale alla volumetria ceduta al Comune. Il corrispettivo per la cessione dell'area verrà fissato con deliberazione di Consiglio Comunale.

38.5.2 In alternativa a quanto disposto ai precedenti commi 38.4 e 38.5.1 la ditta lottizzante di parte privata potrà cedere al Comune, assumendo tali obblighi anche in sede di convenzione per l'attuazione dell'Intervento Urbanistico Preventivo, opere pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi nell'ambito della specifica zona C2.2 o in ambiti limitrofi.

38.5.3. In alternativa a quanto indicato nei repertori delle Z.T.O. – schede per gli interventi nelle aree di espansione residenziali la volumetria ceduta al Comune potrà essere utilizzata dal Comune stesso per forme di compensazione urbanistica o per forme alternative all'esproprio di cui agli articoli 34 e 37 della L.R. n. 11/2004 e quindi potrà essere ceduta o comunque trasferita anche in permuta dal Comune a terzi per le finalità e secondo le modalità di cui alle ridette previsioni normative.

38.5.4 In alternativa alle previsioni di cui ai precedenti commi 38.4, 38.5.1 e 38.5.2. ed in particolare in luogo delle cessioni al Comune di quote di superfici fondiarie o territoriali ovvero di opere

pubbliche o di interesse pubblico secondo le modalità e alle condizioni nei ridetti commi previste, l'attuazione dell'Intervento Urbanistico Preventivo potrà avvenire in attuazione di una specifica proposta di accordo attuativo, presentata dagli aventi titolo, per progetti ed iniziative ritenute dal Consiglio comunale di rilevante interesse pubblico e di valore strategico per un più ottimale assetto e sviluppo di Castelfranco Veneto, per il miglioramento della qualità urbana, per il riordino degli spazi, per l'ammodernamento o la miglior dotazione di servizi ed infrastrutture o comunque per la riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica o ambientale del territorio comunale:

- l'accordo attuativo deve essere finalizzato alla determinazione di talune previsioni del contenuto dello strumento urbanistico attuativo (I.U.P.), con peculiare riferimento alla previsione di interventi di rilevante interesse pubblico, eventualmente anche nella forma di erogazione a favore dell'Amministrazione comunale di contributi destinati alla realizzazione, a cura del Comune, di opere pubbliche e di interesse pubblico programmate dall'Ente nell'ambito del programma triennale delle opere pubbliche o in altri atti di programmazione approvati dall'Amministrazione Comunale;
- l'accordo attuativo dovrà disciplinare in modo puntuale le modalità operative da osservarsi per la realizzazione dei singoli interventi previsti nonché le garanzie, eventualmente anche in termini di penali, a favore dell'Amministrazione comunale in ordine al corretto e tempestivo adempimento degli obblighi assunti dalla parte attuatrice;
- l'accordo attuativo dovrà attenersi ai criteri per l'omogenea predisposizione degli accordi contemplati nel presente comma quali eventualmente approvati dal Comune con apposita delibera consiliare;
- in funzione del suo peculiare contenuto, l'accordo attuativo, salvo motivata deroga, dovrà essere accompagnato da una relazione illustrativa, parte integrante dell'accordo medesimo, finalizzata a precisare la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- l'accordo attuativo, parte integrante dello strumento di pianificazione attuativa cui accede e soggetto alle medesime forme di pubblicità, resta disciplinato, per quanto non previsto nel presente comma, dalle disposizioni normative vigenti in materia di accordi integrativi o sostitutivi di provvedimenti.

38.6 Le indicazioni planimetriche relative alla viabilità stradale e ciclo-pedonale, alle aree a servizi, alle superfici fondiarie per interventi pubblici e privati riportate nei repertori delle Z.T.O. – schede per gli interventi nelle aree di espansione residenziali hanno valore orientativo in rapporto alla specifica collocazione topografica.

38.7 L'entità della superficie relativa alle aree per opere di urbanizzazione secondaria potrà essere ridotta dall'Amministrazione Comunale mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione di tali superfici.

38.8 In caso di difformità tra C.T.R. – Carta Tecnica Regionale e Planimetria catastale, nella rappresentazione riportata nei repertori delle Z.T.O. – schede per gli interventi nelle aree di espansione residenziali, prevale quella catastale.

38.9 Nell'area relativa all'I.U.P. n. 13 – Z.t.o. C.2.2 – So1 – P.d.l. Soranza la progettazione degli interventi edilizi deve essere di tipologia adeguata al fine di dialogare formalmente con il recupero degli edifici esistenti nell'adiacente area a Centro Storico.

38.10 L'attuazione delle zone territoriali omogenee di tipo C2.2 individuate nelle tavole di zonizzazione del vigente P.R.G. e qui di seguito elencate dovrà avvenire nel rispetto degli atti d'obbligo unilaterali e delle promesse condizionate di vendita proposti dagli aventi titolo ed accettate dal Comune con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 96 del 28.10.2002 e n. 95 del 30.7.2003, come eventualmente successivamente modificate in accordo con l'Amministrazione Comunale, fermo restando che:

- nel caso in cui gli atti di cui sopra perdano o abbiano perso efficacia o comunque non possano più trovare esecuzione anche per avveramento di condizioni già previste nelle relative proposte presentate dagli aventi

titolo l'attuazione avviene obbligatoriamente tramite I.U.P. nel rispetto delle precedenti norme generali del presente articolo;

- rimane ferma la facoltà del Comune di accettare, anche in applicazione dei commi 38.5.4. variazioni a tali atti d'obbligo unilaterali e promesse condizionate di vendita non rappresentando tali variazioni modifiche alle previsioni di P.R.G..

- Zone territoriali omogenee di tipo C2.2. per le quali sono stati proposti atti unilaterali d'obbligo e/o promesse condizionate di vendita accettati dal Comune con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 96 del 28.10.2002 e n. 95 del 30.7.2003 e successive modifiche in accordo con l'Amministrazione Comunale:

IUP N. 2 - ZTO C2.2 - C2 - PDL VIA PONCHINI  
IUP N. 7 - ZTO C2.2 - BP 1 - PDL BORGO PADOVA NORD  
IUP N. 8 - ZTO C2.2 - BP 2 - PDL BORGO PADOVA CENTRO  
IUP N. 9 - ZTO C2.2 - BP 3 - PDL BORGO PADOVA EST  
IUP N. 10 - ZTO C2.2 - T1 - PDL TREVILLE NORD  
IUP N. 12 - ZTO C2.2 - SA 1 - PDL S.ANDREA  
IUP N. 15 - ZTO C2.2 - V 2 - PDL VILLARAZZO SUD II  
IUP N. 20-1 - ZTO C2.2 - BV 1-1 - PDL BELLA VENEZIA SUD  
IUP N. 21-2 - ZTO C2.2 - BV 2-2 - PDL BELLA VENEZIA EST  
IUP N. 21-2 - ZTO C2.2 - BV 2-2 - PDL BELLA VENEZIA EST  
IUP N. 22 - ZTO C2.2 - SF 1 - PDL S.FLORIANO NORD  
IUP N. 27 - ZTO C2.2 - CM 1 - PDL CAMPIGO  
IUP N. 31-1 - ZTO C2.2 - BGO VI - PDL BORGO VICENZA OVEST  
**IUP N. 33 - ZTO C2.2 - TR 3 - PDL TREVILLE VIA CASTELLANA.**

### **Art. 38 bis – Verde privato**

**38.1.** Tali aree sono individuate puntualmente dal P.I. con la sigla “VPR” e si configurano esclusivamente come pertinenze di edifici esistenti e da utilizzare come giardino o parco sistemato a prato o piantumato, mantenuto scoperto e privo di costruzioni esclusi i manufatti di arredo del giardino.

**38.2.** Tali aree risultano prive di capacità edificatoria e non possono essere computate nel calcolo di standard urbanistici.

## **TITOLO X° ZONE PRODUTTIVE**

### **Art. 39 – Zone territoriali omogenee di tipo D**

**39.1** Queste zone territoriali omogenee sono destinate alle attività produttive secondarie e terziarie, ai magazzini e depositi ed alle altre funzioni connesse con la produzione e la commercializzazione di beni e servizi.

Essa si articola nelle zone: D1.1, D1.2, D.1.3, D2.1, D2.2.

**39.2** E' ammesso per ogni immobile ad uso produttivo, all'interno dei parametri di superficie coperta e utile dettati dalle specifiche norme di zona, il ricavo della residenza del titolare o del custode nei limiti di non più di mq 150 di superficie utile. Qualora l'immobile sia costituito da più unità immobiliari, tale facoltà è ammessa se la singola attività produttiva si estende per almeno 1000 mq di superficie utile.

**39.3** Ferme restando le norme di carattere generale, la disciplina dell'edificabilità e della destinazione funzionale è specificamente definita per ciascuna zona dagli articoli del presente titolo.

#### **Art. 40 - Zona D1.1 – “Attrezzature economiche varie di completamento”**

40.1 Gli interventi edilizi previsti negli ambiti definiti D1.1 – zona per attrezzature economiche varie di completamento, riguardano le aree destinate ad attività industriali, artigianali, purché non moleste e inquinanti, nonché ad attività commerciali e terziarie.

**40.2** Nei relativi edifici e manufatti è pertanto consentita l'installazione di:

- attività produttive industriali, con esclusione delle industrie insalubri di prima classe, di cui al D.M. 19 novembre 1981, nonché di laboratori artigianali e di attività commerciali, di magazzini e depositi, uffici, mostre ed esposizioni, bar, mense e ristoranti, attività di tipo agro-industriale, ecc.
- negozi, attività commerciali all'ingrosso, medie e grandi strutture di vendita,
- impianti di stoccaggio di merci, magazzini, depositi,
- attività di spedizione di merci, corrieri, deposito automezzi,
- mostre commerciali e sale di esposizione,
- impianti e magazzini annonari e per l'approvvigionamento e la conservazione di derrate,
- attività di manutenzione e lavorazione di prodotti, connesse alle attività commerciali e di stoccaggio di prodotti intermedi e finiti,
- uffici pubblici e privati a servizio delle attività commerciali, annonarie e direzionali,
- impianti e attività a servizio del traffico automobilistico, come officine, garage, distributori, ecc.
- attrezzature ricettive per la ristorazione, quali: bar, mense e ristoranti,
- attività artigianali di servizio,
- attività artigianali e della piccola e media industria.

**40.3** In questa zona gli interventi edilizi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- per gli edifici esistenti, che utilizzano il relativo volume, sono ammessi tutti i tipi d'intervento elencati all'art. 13 del R.E.;
- per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento valgono i seguenti indici:
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,7 mq/mq
- Rapporto di copertura (Q) 0,6 mq/mq
- Altezza massima del fabbricato (H) 10,0 m con esclusione dei volumi tecnici; **sono ammissibili deroghe per particolari e comprovate esigenze di carattere produttivo logistico, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.**
- Distanza dal confine (Dc) 5,0 m
- Distanza dalla strada (Ds) **secondo le disposizioni dell'art. 17 purchè non sopravanzino l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti.**

**E' ammessa la sopraelevazione dei corpi esistenti a minor distanza di ml 10 dalla strada a condizione che non si sopravanzino verso il fronte stradale.**

**40.4** Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o sopralzo e cambio di destinazione d'uso dovranno essere reperiti i seguenti standard pubblici:

- per le destinazioni produttive non commerciali o terziarie, il 5% della Sf a parcheggio e il 5% della Sf a verde con alberature di alto fusto,
- per le destinazioni produttive commerciali o terziarie, 0,40 mq/mq della Su a parcheggio e 0,40 mq/mq della Su a verde con alberature di alto fusto.

**40.5** Dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati nella misura di 25 mq ogni 100 mq di superficie utile nel caso di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione.

**40.6** Per l'ambito dell'attività produttiva della ditta "Cartiera Giorgione s.p.a." in Borgo Padova valgono le seguenti norme specifiche:

E' consentita esclusivamente l'ampliamento dell'attività in atto all'adozione della presente variante, anche in deroga a quanto prescritto al precedente comma 40.2.

Ogni intervento è subordinato al miglioramento delle condizioni di degrado dell'area causato da infrastrutture deturpanti e depositi all'aperto; alla predisposizione di idonei sistemi di mitigazione ambientale (cortine alberate con essenze autoctone, ecc.) e sanitaria.

Ogni intervento va condizionato al preventivo parere delle competenti autorità sanitarie ed idrauliche.

**40.7** "Per l'ambito ad Ovest in via Lovara valgono le seguenti specifiche:

E' consentita l'attuazione mediante Intervento edilizio diretto qualora venga utilizzata l'intera superficie territoriale classificata in Z.T.O. D1.1 per l'edificazione di fabbricati per una unica attività produttiva e con rilascio di un unico titolo edilizio. In tal caso non sono consentiti suddivisioni e frazionamenti degli edifici autorizzati finalizzati al conseguimento di ulteriori unità immobiliari non attinenti all'attività produttiva autorizzata. Qualora non venga utilizzata l'intera superficie territoriale per l'edificazione di un unico complesso produttivo, l'attuazione è subordinata all'approvazione di uno I.U.P. di iniziativa privata secondo i parametri del successivo articolo 41.

Nell'attuazione delle previsioni urbanistiche si dovranno adottare le misure di mitigazione e/o compensazione e le indicazioni di monitoraggio di cui alla Tabella 4.C esposta nel paragrafo "4.3.2.

- Risposte da assumere in Variante e monitoraggio" del "Rapporto ambientale preliminare", nonché le norme specifiche in tema di standard a verde e di altri interventi, da dimensionare e attuare in fase esecutiva, volti a operare la mitigazione degli impatti descritti nello stesso "Rapporto ambientale preliminare" e la compensazione funzionale delle risorse naturali, in primis di suolo agricolo, sottratte a seguito della trasformazione urbanistica.

Si dovranno prevedere:

- l'adozione di tecniche progettuali (architettoniche e strutturali) rispondenti a criteri ecologici;
- l'adozione di scelte finalizzate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici (parcheggi drenanti e certificazione RIE per le nuove aree urbanizzate non inferiore a 3);
- il risparmio e riuso delle risorse idriche, garantendo l'invarianza idraulica delle future trasformazioni mediante la creazione di vasche di laminazione;
- il contenimento delle emissioni (con particolare attenzione agli aspetti energetici, luminosi, gassosi, di polveri);
- la mitigazione paesaggistica dei volumi edilizi, mediante strutture a verde dislocate in aree di interposizione con gli ambienti esterni;
- la compensazione funzionale mediante l'adozione di macchie boscate che garantiscano l'invarianza del bilancio energetico (BTC) per l'intero ambito.



In sede di predisposizione del PUA si dovrà verificare con attenzione l'eventuale influenza delle azioni previste dalla variante sulla matrice acqua (acque superficiali e sotterranee).

Si dovranno altresì verificare gli effetti dell'intervento sull'ambiente mediante l'utilizzo degli indicatori proposti con il Piano di Monitoraggio.

Dovranno essere rispettate le condizioni poste dal Genio Civile con nota prot. 556277/63.05 del 6.12.2012, dal Consorzio di Bonifica "Piave" con nota n. 16769 del 6.11.2012, quanto ai punti da 2) a 7) del parere stesso.

Per ogni attività di scavo e/o di movimentazione del terreno, dovrà essere valutata la necessità di segnalazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto secondo quanto stabilito all'art. 53 del PTCP."

#### **Art. 41 – Zona D1.2 – “Attrezzature economiche varie di espansione”**

**41.1** Gli interventi edilizi negli ambiti definiti D1.2 – zona per attrezzature economiche varie di espansione, sono destinati alle attività produttive individuate al precedente art. 40 – II° comma e sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- per le zone territoriali omogenee D.1.2 poste ad est di via Pozzi gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di un I.U.P. di iniziativa pubblica, attuabile prioritariamente dagli aventi titolo, e che dovrà prevedere almeno tre stralci funzionali; ogni stralcio successivo al primo potrà essere avviato quando per il precedente sia stata completata l'urbanizzazione primaria e la realizzazione di almeno il 75% degli insediamenti previsti a partire preferibilmente dall'edificazione esistente; in ciascuno stralcio è ammessa non più di una media struttura di vendita.

- per le altre zone gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di un I.U.P. di iniziativa pubblica o privata.

**41.2** Detto strumento urbanistico attuativo è soggetto ai sottoindicati indici:

- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) 0,6 mq/mq
- Rapporto di copertura (Q) 0,6 mq/mq
- Altezza massima del fabbricato (H) 10,0 con esclusione dei volumi tecnici
- Distanza dal confine (Dc) 5,0 m
- Distanza dalla strada (Ds) 10,0 m

**41.3** Dovrà essere garantita la dotazione di spazi pubblici ai sensi del precedente art. 18.

**41.4** In sede di formazione dello I.U.P. dovrà essere privilegiata la localizzazione di una prevalente destinazione di tipo terziario, nel rispetto delle specifiche destinazioni di cui al 2° comma del precedente art. 40, lungo l'ex S.S. n. 53 e lungo il limite sud della z.t.o. D1.2 posta ad est di via Pozzi.

**41.5** In sede di attuazione dello I.U.P. previsto per gli ambiti posti ad est di via Pozzi, la ditta lottizzante di parte privata dovrà impegnarsi, assumendo tali obblighi anche in sede di convenzione per l'attuazione dell'Intervento Urbanistico Preventivo, a cedere al Comune una quota pari al 50% della capacità edificatoria prevista dal presente articolo, riferita alla superficie territoriale non urbanizzata. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione può essere posta a carico della ditta lottizzante di parte privata a cui verrà riconosciuta dall'Amministrazione Comunale l'incidenza del costo relativo all'esecuzione di tali opere nella quota proporzionale alla capacità edificatoria ceduta al Comune. Il corrispettivo per la cessione dell'area verrà fissato con deliberazione di Consiglio Comunale.

**41.6** In alternativa a quanto disposto dal precedente comma 5° la ditta lottizzante di parte privata potrà cedere al Comune una quota di superficie fondiaria urbanizzata corrispondente alla quota pari al 25% della capacità edificatoria prevista dal presente articolo. A fronte di tale cessione non è dovuto alcun riconoscimento da parte del Comune per le spese sostenute dai privati lottizzanti per l'urbanizzazione dell'area, mentre il corrispettivo per la cessione dell'area verrà fissato con deliberazione di Consiglio Comunale.

41.6.1 In alternativa a quanto disposto ai precedenti commi 41.54 e 41.6 la ditta lottizzante di parte privata potrà cedere al Comune, assumendo tali obblighi anche in sede di convenzione per l'attuazione dell'Intervento Urbanistico Preventivo, opere pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi nell'ambito dello specifico Intervento Urbanistico Preventivo o in ambiti limitrofi.

**Art. 41 bis - Zona D1.3 – “Attrezzature economiche industriali-artigianali di espansione”**

**41.1 bis** Oggetto della zona:

La zona è destinata all'espansione di attività produttiva localizzata nel contiguo Comune di Resana.

**41.2 bis** Destinazione d'uso:

E' consentita esclusivamente l'espansione dell'attività in atto all'adozione della presente variante.

**41.3 bis** Modi di intervento:

il P.R.G. si attua a mezzo per Strumento urbanistico attuativo esteso all'intera superficie; è consentita l'attuazione per stralci.

**41.4 bis** Parametri:

Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,30 mq/mq

Q = rapporto massimo di copertura = 0,30 mq/mq

Parcheggi privati inerenti le nuove costruzioni = vedi articolo 18.

Spazi pubblici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria = vedi articolo 18 con monetizzazione.

Distanza minima dai confini = ml. 5 e comunque non inferiore alla massima altezza del fabbricato.

H = altezza massima = 10 ml. salvo diverse prescrizioni dello Strumento urbanistico attuativo e salvo documentate esigenze di particolari processi di lavorazione che implicino spazi tecnici di maggiore altezza.

**41.5 bis** Indirizzi per la formazione dello Strumento urbanistico attuativo:

Le superfici edificate devono essere distribuite in modo da mantenere nell'attuale situazione planivolumetrica la parte centrale dell'area: dovrà essere effettuato:

- il restauro dell'edificio, con destinazione terziaria e di rappresentanza secondo quanto disposto dalle presenti norme;

- il mantenimento della piantata di vite e l'impianto di un adeguato equipaggiamento arboreo nelle aree circostanti l'edificio, soprattutto nel settore meridionale.

Dovrà inoltre essere prevista:

- la completa riorganizzazione dei percorsi viabili interni con l'eliminazione di almeno due ponticelli;



- Rapporto di copertura (Q) 0,6 mq/mq
- Altezza massima del fabbricato (H) 10,0 m con esclusione dei volumi tecnici
- Distanza dal confine (Dc) 5,0 m
- Distanza dalla strada (Ds) secondo le disposizioni dell'art. 17 purchè non sopravanzino l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti.

E' ammessa la sopraelevazione dei corpi esistenti a minor distanza di ml 10 dalla strada a condizione che non si sopravanzino verso il fronte stradale.

**42.4** Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o soprizzo e cambio di destinazione d'uso dovranno essere reperiti i seguenti standard pubblici o di uso pubblico:

- per le destinazioni produttive non commerciali o terziarie, il 5% della Sf a parcheggio e il 5% della Sf a verde con alberature di alto fusto,
- per le destinazioni produttive commerciali o terziarie 0,40 mq/mq della Su a parcheggio e 0,40 mq/mq della Su a verde con alberature di alto fusto.

**42.5** Dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati nella misura di 25 mq ogni 100 mq di superficie utile nel caso di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione.

#### **Art. 43 - Zona D2.2 – “Attrezzature commerciali di espansione”**

**43.1** Gli interventi edilizi previsti negli ambiti definiti D2.2 – zona per attrezzature commerciali - di espansione, sono destinati alle attività produttive individuate al precedente Art. 42 – II° comma e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di un I.U.P. di iniziativa pubblica (P.I.P.) o privata (P.di L.), come indicato nelle tavole di P.I.

**43.2** Ai fini della formazione del suddetto strumento urbanistico attuativo dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) 0,6 mq/mq
- Rapporto di copertura (Q) 0,6 mq/mq
- Altezza massima del fabbricato (H) 10,0 m con esclusione dei volumi tecnici
- Distanza dal confine (Dc) 5,0 m
- Distanza dalla strada (Ds) 10,0 m

**43.3** Dovrà essere garantita la dotazione di spazi pubblici ai sensi del precedente art. 18

**43.4** Per la zona classificata in z.t.o. D2.2 posta a sud della “ex Fornace Montegrappa” a Campigo, sono escluse le grandi strutture di vendita.

#### **Art. 44 – Attività produttive isolate in zona impropria - classificazione**

**44.1** Il P.R.G individua e classifica, rispetto alla loro compatibilità igienico-sanitaria e ambientale con la zona omogenea in cui ricadono, le attività produttive esistenti isolate in zona impropria, nel modo seguente:

- attività produttive da confermare,
- attività produttive da contenere,
- attività produttive da trasferire.

**44.2** In ogni caso tutte le attività isolate, ivi comprese quelle da trasferire fino a quando tale previsione troverà attuazione, dovranno essere dotate degli impianti previsti dalla vigente normativa in materia di sicurezza e di inquinamento, per i quali potranno essere rilasciate le necessarie autorizzazioni nei limiti edificatori prescritti dai successivi commi.

**44.3** Le attività produttive isolate in zona impropria sono assoggettate ad interventi di mitigazione visiva per mezzo di siepi multiplane alte.

**Art. 45 – Attività produttive isolate in zona impropria, da confermare, contenere e trasferire**

**45.1** Per le attività produttive isolate in zona impropria da confermare, si danno le seguenti prescrizioni:

- destinazioni d'uso ammesse:

\* quelle della zona di appartenenza e quelle in atto alla data di adozione delle presenti norme,

- interventi ammessi:

\* per gli edifici esistenti, che utilizzano il relativo volume, tutti i tipi d'intervento definiti **agli articoli 14-15-16-17** del R.E.,

\* per gli interventi di ampliamento o soprizzo secondo le prescrizioni specifiche contenute nelle schede allegate alle presenti Norme.

E' consentito, nei limiti e con le precisazioni del precedente art. 39.2, il ricavo dell'alloggio del custode o del titolare dell'attività.

E' sempre consentita la completa demolizione delle strutture produttive e la ricostruzione secondo i parametri della zona di appartenenza.

**Il Permesso** per l'ampliamento è rilasciata sulla base di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti dalle presenti Norme, secondo lo schema tipo approvato dall'Amministrazione Comunale ed allegato alle presenti Norme.

L'eventuale ampliamento consentito è realizzabile anche in fasi successive; qualora assieme all'ampliamento sia previsto, per ragioni di razionalizzazione, l'accorpamento di diverse porzioni dell'immobile produttivo esistente. All'ampliamento definito nella sua entità superficiale con i criteri ed entro i limiti, di cui al presente articolo, può essere aggiunta la superficie corrispondente agli ambiti esistenti che si intendono accorpare, a condizione che nella convenzione sia prevista la demolizione delle porzioni da dismettere.

L'ampliamento degli edifici ricadenti entro le fasce di rispetto di strade o di corsi d'acqua, è consentito se l'edificio ampliato non sopravanza verso il fronte, da cui il rispetto viene calcolato.

Il rilascio **del Permesso** è soggetto ad un preventivo atto di sottomissione a favore del Comune, registrato e trascritto, con cui il proprietario, in caso di esproprio, rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate.

**45.2** Per le attività produttive isolate in zona impropria **da contenere** si danno le seguenti prescrizioni:

- destinazioni d'uso ammesse:

\* quelle della zona di appartenenza in atto alla data di adozione delle presenti norme,

- interventi ammessi:

\* manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia,

\* è altresì ammesso l'ampliamento o il sopralzo fino ad un massimo del 10% della Su e comunque non oltre mq 200 di Su esistente solo al fine di consentire l'adeguamento igienico sanitario.

\* gli interventi devono conformarsi alle prescrizioni specifiche contenute nelle schede allegate alle presenti Norme,

\* è sempre consentita la demolizione completa delle strutture produttive e l'edificazione secondo le norme della zona di appartenenza, ammettendo in ogni caso il recupero del volume legittimo esistente alla data di adozione delle presenti Norme, secondo le quantità ed i parametri indicati nelle schede citate e con destinazione d'uso compatibile con la stessa zona di appartenenza, ammettendosi in ogni caso la conversione alla destinazione residenziale entro il limite delle superfici utili e dei volumi autorizzati in sede di rilascio del titolo abilitativo originario.

Qualora l'intervento di sostituzione edilizia riguardi strutture produttive poste in zona agricola la trasformazione degli edifici in abitazioni con ricavo di più unità immobiliari dovrà avvenire garantendo per ogni alloggio una volumetria minima di 500 mc.

**45.3** Per le attività produttive isolate in zona impropria **da trasferire**, in quanto ritenute non compatibili con la zona omogenea, in cui ricadono, si danno le seguenti prescrizioni:

- destinazioni d'uso ammesse:

\* fino al trasferimento è consentito l'uso in atto alla data di adozione delle presenti Norme. In seguito al trasferimento delle attività, intendendo per tale trasferimento la loro rilocalizzazione in zone destinate alla specifica attività produttiva e non la loro cessazione, sono ammesse le destinazioni previste per la Z.T.O. di appartenenza;

- interventi ammessi:

fino al trasferimento è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e sono ammessi tutti quegli interventi che venissero disposti dall'autorità competente al fine di garantire la pubblica incolumità e sicurezza. In seguito al trasferimento delle attività, intendendo per detta operazione, come sopra precisato, la loro rilocalizzazione e non la loro semplice cessazione, sono ammessi gli interventi previsti nelle schede allegate alle presenti Norme.

**45.4** Per le attività produttive isolate in zona impropria individuate mediante nuova scheda normativa o mediante modifica della scheda normativa esistente nell'ambito della Variante parziale n. 4 al P.I., in fase di rilascio del titolo abilitativo è dovuto il versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16, c.4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. secondo le modalità fissate con deliberazione del Consiglio Comunale.

## **TITOLO XI°**

### **ZONE MISTE**

#### **Art. 46 – Zone territoriali omogenee di tipo M**

**46.1** Sono le parti del territorio urbano, edificate e non, interne ai perimetri degli Schemi direttori, così come definiti ai precedenti Artt. 9, 10 e 11, al cui interno il P.R.G. individua interventi di trasformazione urbana. Esse sono caratterizzate da una compresenza di differenti funzioni e destinazioni.

**46.2** Le Z.T.O. di tipo misto si articolano nelle seguenti zone:  
“M1”, “M2”, “M3”, “M4”.

**46.3** Per ciascuna zona il P.R.G. individua le funzioni prevalenti e quelle complementari.

**46.4** Nelle suddette zone l’attuazione del P.R.G. è subordinata alla approvazione di un I.U.P. redatto sulla base delle prescrizioni e delle integrazioni contenute ai citati Artt. 9, 10 e 11.

**46.5** Gli interventi relativi ad attività produttive esistenti, isolate in zona impropria e ricadenti nelle Z.T.O. di tipo misto, sono disciplinati ai sensi del precedente art. 45 e secondo i parametri e le destinazioni d’uso riportate nelle relative schede allegate alle presenti Norme.

**46.6** I parametri da osservarsi all’interno delle zone territoriali omogenee di tipo M relativi alle distanze dalle strade, sono definiti dall’articolo 17.4 delle presenti norme

#### **Art. 47 – Zona M1 – “Servizi pubblici e residenza”**

**47.1** Nella zona M1 valgono i seguenti parametri:

|   |            |
|---|------------|
| - Indice di edificabilità territoriale (It) | 0,03 mc/mq |
| - Altezza massima dell’edificio (H)         | 8,0 m      |

**47.2** In questa zona l’attuazione si effettua tramite I.U.P.

**47.3** Nella zona M1 la destinazione d’uso prevalente è quella di parco urbano, comprendente le attrezzature per la sosta, lo svago, lo sport, nonché quelle di servizio pubblico.

La destinazione d’uso complementare è quella residenziale, comprendente i servizi pertinenti all’insediamento abitativo, quali: i negozi di vicinato e gli esercizi pubblici, gli uffici pubblici e gli studi professionali, gli ambulatori e i centri assistenziali, le strutture bancarie ed assicurative, le sedi di aziende e di società, le esposizioni e le rappresentanze, nonché le attività direzionali e d’interesse generale.

**47.4** La realizzazione dei volumi residenziali dovrà avvenire in aderenza agli insediamenti esistenti compresi all’interno dello Schema direttore.

#### **Art. 48 – Zona M2 – “Residenza, servizi pubblici e attività terziarie”**

**48.1** Nelle zone M2 - interne allo Schema direttore denominato “Valle del torrente Muson” valgono i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità territoriale (It) 2,0 mc/mq, per gli ambiti siti a nord della linea ferroviaria Treviso – Vicenza,
- Indice di edificabilità territoriale (It) 1,0 mc/mq, per gli ambiti siti a sud della linea ferroviaria Treviso – Vicenza,
- Altezza massima dell'edificio (H) 12,50 m
- Il parametro dell'altezza massima dell'edificio (H) potrà essere elevato in sede di I.U.P. a giudizio dell'Amministrazione Comunale alla misura di 35,00 metri esclusivamente nell'ambito del nodo ferroviario di interscambio tra via Cimarosa e via Respighi.

**48.2** Nelle zone M2 - interne allo Schema direttore denominato “Nodo ferroviario” valgono i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità territoriale (It) 1,0 mc/mq
- Altezza massima dell'edificio (H) 12,50 m

**48.3** In queste zone l'attuazione si effettua tramite I.U.P. di iniziativa pubblica, se interne allo Schema direttore denominato “Nodo ferroviario” e di iniziativa pubblica o privata, se interne allo Schema direttore denominato “Valle del torrente Muson”.

**48.4** Nelle zone M2 la destinazione d'uso prevalente è quella civile e abitativa. Oltre alla residenza, sono comprese le attività con questa compatibili, quali: i servizi pertinenti all'insediamento residenziale, i negozi di vicinato e gli esercizi pubblici, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita e parchi commerciali sono ammessi esclusivamente negli ambiti e/o immobili specificamente individuati nelle tavole di zonizzazione del P.I., anche mediante sottoscrizione di accordo pubblico-privato ex art 6 della L.R. 11/2004, gli uffici pubblici e gli studi professionali, gli ambulatori e i centri assistenziali, le strutture bancarie ed assicurative, le sedi di aziende e di società, le esposizioni e le rappresentanze, nonché le attività direzionali e d'interesse generale. Sono ammessi altresì: gli alberghi, i ristoranti, i teatri, i cinematografi, i locali di divertimento e svago e le autorimesse pubbliche e private. La destinazione d'uso complementare è quella per le attrezzature pubbliche per lo sport, lo svago, la cultura, l'istruzione, l'assistenza sociale, nonché quelle a servizio della sosta degli automezzi.

Gli interventi con destinazione non residenziale superiore a 5.000mc o con superficie lorda di pavimento superiore a 1.500 mq sono sottoposti a PUA e sono subordinati al riscontro positivo di uno studio di impatto viabilistico, a cura del richiedente, dal quale risulti la sostenibilità delle funzioni proposte con le condizioni del contesto urbano; è obbligatoria la contestuale realizzazione delle integrazioni e degli adeguamenti necessari delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.

**48.5** All'interno dello Schema direttore denominato “Valle del torrente Muson” le destinazioni d'uso prevalenti dovranno occupare almeno il 50% della volumetria prevista e quelle complementari almeno il 30% della medesima. All'interno dello Schema direttore denominato “Nodo ferroviario” le destinazioni d'uso prevalenti dovranno occupare almeno il 40% della volumetria prevista e quelle complementari almeno il 40% della stessa.

**48.6** Per le destinazioni d'uso prevalenti relative agli ambiti interni allo Schema direttore denominato “Valle del torrente Muson” - ambiti siti a sud della linea ferroviaria Treviso – Vicenza, e agli ambiti interni allo Schema direttore denominato “Nodo ferroviario”, la ditta lottizzante dovrà impegnarsi, assumendo tali obblighi in sede di convenzione per l'attuazione dell'Intervento Urbanistico Preventivo, a cedere al Comune una quota pari al 50% della capacità edificatoria



prevista dal presente articolo, riferita alla superficie territoriale non urbanizzata. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione rimane comunque a carico della ditta lottizzante di parte privata mentre verrà riconosciuta dall'Amministrazione Comunale l'incidenza del costo relativo all'esecuzione di tali opere nella quota proporzionale alla capacità edificatoria ceduta al Comune. Il corrispettivo per la cessione dell'area verrà fissato con deliberazione di Consiglio Comunale.

**48.7** Fermo restando che le aree relative alla destinazione d'uso complementare nella percentuale prevista nel precedente comma 5° (48.5) dovranno essere cedute al Comune, il quale riconoscerà il corrispettivo per la cessione dell'area secondo quanto fissato con deliberazione di Consiglio Comunale, qualora gli interventi edilizi da realizzarsi su tali aree non siano attuati direttamente dagli enti pubblici preposti alla loro realizzazione e gestione, essi potranno essere attuati da enti a partecipazione mista pubblico-privato o da soggetti privati, a condizione che venga stipulata una convenzione nella quale siano anche definite:

- la destinazione d'uso delle attrezzature e degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità della loro gestione;
- la durata della convenzione, le modalità di esercizio e gli usi alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
- le garanzie reali o finanziarie.

**48.8** Fino all'approvazione dello I.U.P. previsto per l'ambito del Palazzetto dello Sport sono consentiti gli interventi edilizi fino ad, una superficie massima coperta di mq 70 volti ad insediare manufatti con finalità di interesse pubblico, di tipo precario (ad esempio moduli prefabbricati), previa approvazione da parte del Consiglio Comunale.

#### **Art. 49 – Zona M3 – “Attrezzature economiche, servizi pubblici e attività terziarie**

**49.1** Nelle zone M3 valgono i seguenti parametri:

- |   |       |       |
|---|-------|-------|
| - Indice di edificabilità territoriale (It) | 1,0   | mc/mq |
| - Altezza massima dell'edificio (H)         | 12,50 | m.    |

**49.2** In queste zone l'attuazione si effettua tramite I.U.P. di iniziativa pubblica.

**49.3** Nelle zone M3 la destinazione d'uso prevalente è quella connessa alla produzione avanzata ed all'alta tecnologia. Sono comprese le attività terziarie in genere, le attività di ricerca scientifica, le attività finalizzate alla commercializzazione di beni e servizi, i negozi di vicinato e gli esercizi pubblici, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita e parchi commerciali sono ammessi esclusivamente negli ambiti e/o immobili specificamente individuati nelle tavole di zonizzazione del P.I. anche mediante sottoscrizione di accordo pubblico-privato ex art.6 della L.R. 11/2004,, gli studi professionali, le strutture bancarie e assicurative, le strutture ricettive, le sedi di aziende e società, le esposizioni e rappresentanze, nonché le attività direzionali e d'interesse generale. La destinazione d'uso complementare è quella per le attrezzature pubbliche per lo sport, lo svago, la cultura, l'assistenza sociale, nonché quelle a servizio della sosta degli automezzi. Tra le destinazioni d'uso complementari è ammessa quella residenziale, comprensiva delle attività e dei servizi di base compatibili con la medesima, purché connessa con le attività ed i servizi sopra citati.

Gli interventi con destinazione non residenziale superiore a 5.000mc o con superficie lorda di pavimento superiore a 1.500 mq sono sottoposti a PUA e sono subordinati al riscontro positivo di uno studio di impatto viabilistico, a cura del richiedente, dal quale risulti la sostenibilità delle

funzioni proposte con le condizioni del contesto urbano; è obbligatoria la contestuale realizzazione delle integrazioni e degli adeguamenti necessari delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.

**49.4** Gli interventi edilizi previsti possono essere destinati anche per attività connesse al nodo ferroviario ed in particolare per lo stoccaggio e la movimentazione delle merci, nonché la costruzione di piattaforme intermodali e di attrezzature interportuali.

**49.5** All'interno dello Schema direttore le destinazioni d'uso prevalenti dovranno occupare almeno il 60% della volumetria prevista e quelle complementari almeno il 20% della medesima.

**49.6** Dovranno essere reperiti i seguenti standard pubblici:

- in ogni caso il 10 % della Sf a parcheggio e il 10% della Sf a verde con alberature di alto fusto;
- per le destinazioni commerciali o terziarie 0,50 mq/mq della Su a parcheggio e 0,50 mq/mq della Su a verde con alberature di alto fusto.

#### **Art. 50 – Sottozona M4 – “Attrezzature economiche e residenza”**

**50.1** Nella zona M4 valgono i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità territoriale (It) 1,0 mc/mq
- Altezza massima dell'edificio (H) 12,50 m

**50.2** In questa zona l'attuazione si effettua tramite I.U.P.

**50.3** Nella zona M4 la destinazione d'uso prevalente è quella connessa alla produzione avanzata ed all'alta tecnologia. Sono comprese le attività terziarie in genere, le attività di ricerca scientifica, le attività finalizzate alla commercializzazione di beni e servizi, i negozi di vicinato e gli esercizi pubblici, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita e parchi commerciali sono ammessi esclusivamente negli ambiti e/o immobili specificamente individuati nelle tavole di zonizzazione del P.I., anche mediante sottoscrizione di accordo pubblico – privato ex art 6 L.R. 11/2004, gli studi professionali, le strutture bancarie e assicurative, le strutture ricettive, le sedi di aziende e società, le esposizioni e rappresentanze, nonché le attività direzionali e d'interesse generale. La destinazione d'uso complementare è quella residenziale, comprendente i servizi pertinenti all'insediamento abitativo. Tra le destinazioni d'uso complementari sono ammesse quelle relative alle attrezzature pubbliche per lo sport, lo svago, la cultura, l'assistenza sociale, nonché quelle a servizio della sosta degli automezzi.

**50.4** Le destinazioni d'uso prevalenti dovranno occupare almeno il 50% della volumetria prevista e quelle complementari almeno il 30% della medesima.

**50.5** Per le destinazioni d'uso complementari, la ditta lottizzante dovrà impegnarsi, assumendo tali obblighi in sede di convenzione per l'attuazione dell'Intervento Urbanistico Preventivo, a cedere al Comune una quota pari al 50% della capacità edificatoria prevista dal presente articolo, riferita alla superficie territoriale non urbanizzata. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione rimane comunque a carico della ditta lottizzante di parte privata mentre verrà riconosciuta dall'Amministrazione Comunale l'incidenza del costo relativo all'esecuzione di tali opere nella quota proporzionale alla capacità edificatoria ceduta al Comune. Il corrispettivo per la cessione dell'area verrà fissato con deliberazione di Consiglio Comunale.



## **TITOLO XII°**

### **ZONE AGRICOLE**

#### **Art. 51 - Definizioni di zona**

**51.1** Nell'ambito del presente Strumento urbanistico generale sono zone agricole, ai sensi e per gli effetti della L.R. 05 marzo 1985, n° 24, quelle porzioni del territorio comunale a vocazione rurale e ad utilizzazione colturale agro-alimentare, che sono individuate come Zone territoriali omogenee – Z.T.O. di tipo E nelle allegate tavole di P.R.G.

**51.2** Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della citata legge regionale e di quelle delle presenti Norme di Attuazione del P.R.G., la Zona territoriale omogenea E è suddivisa nelle seguenti Zone:

- Zona E 2 - comprendente le zone agricole di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva,
- Zona E 3 - comprendente le zone agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario,
- Zona E 4 - comprendente le zone prevalentemente urbanizzate.

**51.3** Dette Z.T.O. si articolano nelle zone: "E2.1", "E2.2", "E2.3", "E2.4", "E3" ed "E4", come meglio precisato al successivo Art. 67.

#### **Art. 52 - Destinazioni d'uso**

**52.1** Nelle Zone agricole così individuate, sono consentiti esclusivamente gli interventi indicati dall'art. 11 della L.R. n° 24/1985, secondo le definizioni per le zone agrarie di pianura contenute nell'art. 2 della legge stessa e con le specificazioni e limitazioni, di cui ai successivi articoli delle presenti Norme.

**52.2** Ai fini di garantire la valenza paesistica degli interventi ammissibili, le disposizioni di cui alla L.R. n° 24/1985, sulla base degli elementi paesaggistici in atto, sono ulteriormente specificate, in termini morfologici, dalle Norme del presente titolo, che connotano le diverse zone come definite al precedente Art. 51.

**52.3** Nelle Zone agricole, fatte salve le indicazioni specifiche che interessano singoli edifici o terreni, sono ammessi:

- l'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo agricolo,
- l'attività produttiva zootecnica,
- gli interventi di agro-forestazione,
- l'alternanza delle colture e la cessazione temporanea o definitiva della coltivazione,
- le sistemazioni a parco e a giardino,
- la costruzione di edifici di abitazione per la conduzione del fondo,
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico – sanitario degli edifici esistenti, di cui all'Art. 13 del R.E.,
- l'ampliamento degli edifici esistenti, anche con l'accorpamento dei volumi edilizi condonati ai sensi e per gli effetti della legge 28.02.1985, n° 47,

- la nuova edificazione di annessi rustici funzionali alle esigenze della conduzione del fondo; a tal fine gli annessi rustici comprendono: i depositi, i ricoveri di attrezzi e prodotti, le protezioni di macchine agricole, i silos, i serbatoi idrici, le costruzioni per la prima lavorazione e per la conservazione dei prodotti agricoli, ecc.,
- gli insediamenti zootecnici civili finalizzati all'allevamento del bestiame nei limiti delle norme relative alle specifiche zone; a tal fine detti insediamenti comprendono: le stalle, le porcilaie, le scuderie, i ricoveri, ecc., fermo restando che la disciplina degli insediamenti zootecnici "civili" e "produttivi" è determinata dalla Deliberazione della Giunta Regionale n° 7949 del 22.12.1989,
- le attività produttive al servizio dell'agricoltura e cioè i manufatti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli,
- le infrastrutture tecniche e per la difesa del suolo, quali: le strade poderali, i canali, gli argini, le opere di difesa idraulica, le opere irrigue, ecc.,
- gli impianti tecnici di modesta entità, quali: le cabine elettriche, le cabine di decompressione del gas, le cabine telefoniche, gli acquedotti, le fognature, ecc.,
- gli interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti edilizi privi di valore storico – testimoniale,
- i cambi di destinazione d'uso espressamente previsti dalle presenti Norme,
- gli interventi per l'attività agrituristica, ai sensi e per gli effetti della L.R. 18.07.1991, n° 15, e successive modificazioni e integrazioni, con le modalità previste dall'art.4, comma III° della L.R. 05.03.1985, n° 24, e succ. modif.,
- le opere di difesa e protezione delle colture dalle avversità atmosferiche,
- i canili sanitari e i rifugi per animali ai sensi della L.R. 28.12.93, n° 60
- la commercializzazione di piante, di parti di piante, di bulbi e sementi e dei prodotti di complemento merceologico orto-florovivaistico di cui alla legge regionale 12.04.1999, n. 19, nei limiti e con le modalità previsti dalla D.G.R. 27.07.1999, n. 2681.

**52.4** Sono comunque esclusi, fatte salve le vigenti disposizioni di legge in materia e quanto stabilito al successivo articolo 66.2, i seguenti interventi:

- le attività produttive di prima e seconda classe di cui al D.M. 23 dicembre 1976,
- i depositi a cielo aperto di materiali edili,
- i rottamai,
- le industrie estrattive e le cave, salve le zone in cui queste ultime sono ammesse,
- le medie strutture di vendita, le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali.

**52.5** Ai fini dell'applicazione dell'art. 4 della L.R. n° 24/1985 agli edifici residenziali, si precisa quanto segue:

- a) – è ammessa la ristrutturazione con ricavo di più unità immobiliari, qualora il volume sia maggiore di 800 mc ed a condizione che sia garantita per ogni alloggio una volumetria minima di 500 mc;
- b) – sono ammessi la ristrutturazione e l'ampliamento fino ad un volume massimo di 800 mc per una sola volta, per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni, con ricavo di due alloggi, qualora la seconda unità abitativa sia in relazione funzionale con l'alloggio principale, tale da non costituire per dimensione e autonomia strutturale, una seconda casa.

Ai fini dell'ampliamento residenziale si dovranno utilizzare le parti rustiche, come previsto dal IV° comma dell'art. 4 - L.R. n° 24/1985. Qualora la pertinenza agricola non sia contigua al fabbricato oggetto dell'ampliamento, i locali da ricavare sul rustico devono essere di tipo accessorio alla residenza e non costituire una unità abitativa autonoma.

**52.6** Ai fini dell'applicazione dell'art. 5 della L.R. n° 24/1985, si precisa che la seconda casa non potrà essere costituita da più di un alloggio.

### **Art. 53 - Modalità d'intervento**

**53.1** Nelle zone agricole di tipo E, il P.R.G. si attua normalmente mediante Intervento edilizio diretto (I.E.D.)

**53.2** Il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, sentita la Commissione Edilizia, ove lo ritenga opportuno in relazione alla dimensione delle opere od alla rilevanza dei valori culturali e ambientali da tutelare, ha facoltà di individuare aree da assoggettare a I.U.P - Intervento urbanistico preventivo, ai sensi dell'Art. 1 della L.R. 05 maggio 1998, n° 21.

**53.3** In sede di computo della superficie minima d'intervento, di cui all'Art. 3 della L.R. n° 24/1985, possono essere considerate anche le aree appartenenti all'azienda agricola, che siano comprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, delle strade, delle ferrovie, dei cimiteri, ecc.

**53.4** Qualora esistano nella stessa proprietà altri volumi edilizi, ogni richiesta di nuova edificazione per usi abitativi dovrà dimostrare mediante idonea Relazione tecnica, oltre alla sussistenza dei requisiti, di cui agli Artt. 3 e 4 della citata L.R. n° 24/1985, che le esigenze abitative non possono essere soddisfatte mediante il riuso di fabbricati già costruiti, non più funzionali alla conduzione del fondo, attraverso la certificazione dell'I.P.A.

**53.5** Le concessioni edilizie relative ad abitazioni e ad annessi rustici, di cui agli articoli 3 – 5 – 6 della LR 24/84, possono essere ottenute soltanto ai fini della produzione agricola ed esclusivamente dagli imprenditori agricoli, definiti tali ai sensi della legislazione vigente. Il predetto requisito di imprenditore agricolo deve essere posseduto dal proprietario del fondo rustico, ovvero dall'affittuario, mezzadro o colono, che abbia acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere di cui sopra e che abbia la disponibilità del bene tramite atto regolarmente registrato e trascritto da almeno tre anni e con validità di dieci anni. Per gli interventi di nuova edificazione all'interno dei lotti liberi nella zona E4, il possesso del requisito di imprenditore agricolo non è richiesto.

### **Art. 54 - Relazione tecnico – agronomica**

**54.1** Al fine di poter verificare l'esistenza di un rapporto organico tra i nuovi fabbricati e l'attività agricola esercitata dal richiedente, alla domanda **di Permesso di Costruire** di una nuova unità edilizia a destinazione residenziale dovrà essere allegata apposita Relazione tecnico-agronomica (R.T.A.), che ai sensi degli Artt. 3, 4 e 5 della L.R. n° 24/1985, illustri le caratteristiche economiche e produttive dell'azienda. E' comunque fatta salva negli altri casi, la facoltà del Comune di chiedere la presentazione della predetta Relazione tecnico-agronomica, ove lo ritenga opportuno.

**54.2** La Relazione tecnico-agronomica" è composta dai seguenti elementi:

- a) - qualifica del richiedente,
- b) - documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda, corredata dagli elenchi e dalle planimetrie catastali degli appezzamenti,
- c) - descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente,
- d) - planimetrie dello stato di fatto e di progetto con relativi indirizzi produttivi,

- e) - riparto colturale e infrastrutture di servizio,
- f) - fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso,
- g) - consistenza occupazionale dell'azienda
- h) - motivazione degli interventi e programma di esecuzione delle opere
- i) - convenienza economica dell'intervento.

## **Art. 55 - Convenzione speciale o Atto unilaterale d'obbligo**

**55.1** Il rilascio **del Permesso di Costruire** nelle zone agricole è subordinato alla stipula di una Convenzione speciale, ovvero di un Atto unilaterale d'obbligo, con il quale il concessionario si impegna per sé ed aventi causa a rispettare i vincoli di cui alla L.R. n° 24/1985 e le prescrizioni derivanti dalle presenti Norme.

**55.2** Lo schema della Convenzione di cui al precedente comma è definito con provvedimento dell'Amministrazione comunale.

**55.3** Sono esclusi dall'obbligo della Convenzione, salvo che il Comune in casi particolari non la ritenga opportuna a garanzia del rispetto delle destinazioni d'uso, gli interventi relativi a:

- 1) annessi rustici e piccoli impianti tecnici,
- 2) abitazioni esistenti,
- 3) nuove costruzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti nelle zone costituenti nuclei di ristrutturazione edilizia o urbanistica soggetti a I.U.P.

## **Art. 56 – Interventi sugli edifici esistenti**

**56.1** Fatte salve le disposizioni di cui ai successivi articoli del presente titolo, sono comunque consentiti sulle costruzioni esistenti nelle zone agricole gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, come regolati dall'art. 13 e seguenti del R.E.

**56.2** E' ammessa la demolizione con ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, fatti salvi gli edifici classificati come bene culturale dal P.R.G., nonché quelli soggetti a notifica artistica o monumentale. Il perimetro dei nuovi edifici dovrà coincidere di norma con quello degli edifici preesistenti.

**56.3** Eventuali scostamenti di perimetro saranno consentiti per gli ampliamenti regolarmente concessi, per documentate esigenze costruttive o per l'adeguamento del ricostruendo edificio alle norme relative alle altezze minime, alle distanze dalle strade e dai confini, ai distacchi tra i fabbricati, nonché per ricollocare l'edificio in una più idonea ubicazione, quando questo ricada in fregio alle strade, alle zone umide, o in prossimità di servitù di elettrodotto, cavidotto o similare. I sopra citati scostamenti dovranno essere coerenti con l'obiettivo di salvaguardia dell'integrità della zona agricola.

**56.4** Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni, comprese quelle ricadenti in fregio alle strade e alle zone umide, è ammesso l'ampliamento, con i limiti di cui all'art. 7 della L.R. n° 24/1985, fino al volume massimo di mc 800.-, compreso il volume esistente.

**56.5** In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando

l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo. E' ammessa l'utilizzazione di una volumetria rustica non contigua all'edificio, purché rientrante nello stesso aggregato abitativo e purché tale uso si limiti a locali accessori dell'abitazione, quali: cantina, magazzino, ripostiglio, autorimessa e simili.

**56.6** Qualora per documentati motivi costruttivi o di funzionalità del complesso edilizio sia impossibile realizzare l'ampliamento nella parte rustica non contigua, l'ampliamento medesimo verrà realizzato in aderenza al fabbricato residenziale. L'eventuale necessità di mantenere la destinazione d'uso della parte rustica contigua all'edificio deve essere comprovata da dichiarazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

**56.7** Gli interventi edificatori di cui al presente articolo non potranno comunque dare luogo a più di due unità abitative aventi superficie utile di calpestio minima di rispettivi mq 50,0, fermo restando il divieto, sancito dall'Atto unilaterale d'obbligo, di ampliare ulteriormente le unità abitative ricavate dal frazionamento.

**56.8** Per gli usi agrituristici, individuati ai sensi della L.R. 31 gennaio 1975, n° 21, il volume massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc 1.200, assoggettando i volumi eccedenti il limite di mc 800 a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica, fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 14 aprile 1997, n° 9.

**56.9** E' consentita la ricostruzione di edifici crollati, con destinazione d'uso compatibile con la destinazione di zona, a condizione sia comprovata da documentazione fotografica e schede catastali, la consistenza originaria dell'edificio stesso. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 76 ultimo comma della LR 61/85, le ricostruzioni non sono ammesse nelle fasce di rispetto di cui all'art. 80 delle presenti norme. Nel caso di edifici localizzati nelle fasce di rispetto di cui all'art. 80 delle presenti norme, la ricostruzione dovrà avvenire in area adiacente. Da tale facoltà sono esclusi gli edifici costituenti Bene Ambientale, di cui all'art. 27 delle presenti norme, con classificazione fino alla categoria "3" compresa. Il rilascio **del Permesso di Costruire** è subordinato alla sottoscrizione del vincolo di cui all'art. 8 della LR 24/85 e della convenzione di cui al precedente articolo 55.

## **Art. 57 – Nuova edificazione residenziale**

**57.1** Nelle Zone E 2, E 3 ed E 4 e nelle loro articolazioni zonali, come definite al precedente Art. 51, l'edificazione di nuove abitazioni è disciplinata dalla L.R. n° 24/1985 e dalle presenti Norme.

**57.2** Gli interventi di nuova edificazione ad uso di abitazione, sono ammessi con le seguenti prescrizioni:

- nelle sottozone E.2.1. e E.2.4 come successivamente specificate all'Art.67, sono ammessi solo per le aziende che dispongono della superficie minima prevista dagli Artt. 3 e 5 della citata L.R. n° 24/1985, incrementata del 50% ed a condizione che il volume complessivo non superi mc 800.
- Nelle sottozone E 2.2 ed E 2.3 non viene applicato il suddetto incremento superficiale del 50%, mentre il valore volumetrico complessivo è elevato a mc 1.200.

**57.3** Qualora nelle predette zone E2.1 ed E2.4 la nuova edificazione venga realizzata in un



intorno di ml 50 dal perimetro esterno delle aree di tipo E4, o all'interno di esse con il conseguente trasferimento della capacità volumetrica del fondo agricolo, sono applicabili i valori minimi superficiali, senza ulteriori incrementi, e i massimi volumetrici definiti dalla LR 24/85.

**57.4** In ogni caso la nuova edificazione deve essere compresa negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo.

**57.5** Quando l'azienda agricola sia costituita di più edifici non aggregati, la nuova edificazione abitativa dovrà essere ubicata nei pressi o comunque più vicina possibile ai nuclei rurali, o comunque nelle immediate vicinanze della preesistente casa d'abitazione.

**57.6** Nei fondi rustici compresi nella zona E3, qualora esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno cinque anni, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc 600 alle condizioni di cui all'art. 5 della L.R. n° 24/1985, con l'obbligo che il nuovo edificio costituisca un unico aggregato con quello esistente.

**Art. 58**        **Annessi rustici, allevamenti zootecnici – industriali ed altri insediamenti produttivi agricoli**

**58.1** La costruzione di nuovi annessi rustici, in quanto miglioramento fondiario, deve essere:

- conveniente dal punto di vista economico,
- proporzionata alle esigenze strumentali del fondo,
- idonea alle finalità produttive, dal punto di vista tecnico, tipologico e funzionale.

**58.2** Gli annessi rustici, di cui agli Artt. 2 e 6 della L.R. n° 24/1985, dovranno essere costruiti nell'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda cui appartengono e comunque in prossimità di edifici preesistenti.

**58.3** La dimensione degli annessi rustici è stabilita in relazione alla estensione del fondo secondo i seguenti parametri:

- per Aziende con superficie inferiore a mq 10.000 non è ammessa alcuna edificazione di nuovi annessi rustici;
- per aziende con superficie compresa tra 10.000 e 20.000 mq è ammessa una superficie utile massima di mq. 100;
- per le Aziende con superficie maggiore di 20.000 mq è ammessa la costruzione di annessi rustici con la seguente formula :  $(\text{Superficie Aziendale} - \text{mq. } 10.000) \times 1\%$  .

**58.4** Quando la superficie dell'annesso rustico superi la dimensione di mq 400, alla richiesta di Permesso di Costruire deve essere allegato un programma di conduzione aziendale, che giustifichi la richiesta stessa e previa apposita certificazione dell'I.P.A.

**58.5** Le nuove costruzioni di annessi rustici devono rispettare i seguenti parametri:  
altezza: - massima fuori terra: ml 4.50; sono ammesse altezze maggiori per le strutture funzionali (silos, serbatoi e simili), per documentate esigenze tecnologiche, non si dovrà in ogni caso superare l'altezza degli edifici d'interesse storico-paesaggistico presenti nell'aggregato abitativo;

distanza: - minima per gli annessi rustici non adibiti a stalla:

- dai confini di proprietà: ml 5.00,

- da edifici preesistenti della stessa natura: pari all'altezza dell'edificio più alto, oppure in aderenza,

- da edifici di abitazione: ml 10.00 oppure in aderenza;

distanza: - minima per gli annessi rustici adibiti a stalla: valgono i parametri di cui ai successivi articoli 64.1. e 64.2

**58.6** I limiti di superficie utile possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali, o comunque a seguito di apposita certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, attestante in riferimento al fondo per il quale il Permesso di Costruire viene richiesto, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica e la superficie di pavimento massima ammissibile, nonché, indipendentemente dalla superficie del fondo, i medesimi requisiti per gli allevamenti intensivi a conduzione familiare. Per questi ultimi sarà cura dell'imprenditore attestare mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa a termini di legge, che l'allevamento sarà condotto esclusivamente mediante mano d'opera familiare.

**58.7** Nelle zone agricole, fatto salvo quanto prescritto dal successivo Art. 64 e dalle singole norme di zona, è consentita la costruzione di fabbricati per gli allevamenti zootecnici industriali intensivi. Per la conduzione dei predetti allevamenti è ammessa la costruzione di una casa per il conduttore o per il custode, nei limiti di mc 600. Qualora si tratti di casa destinata al conduttore, il richiedente il Permesso di Costruire dovrà dimostrare che per la gestione dell'impresa è necessaria l'attività lavorativa a tempo pieno.

**58.8** Per gli allevamenti zootecnici industriali, per gli insediamenti di tipo agro-industriale, nonché per gli impianti di acquacoltura e di agricoltura specializzata, il rapporto di copertura non può superare il 50% dell'area di pertinenza.

**58.9** Gli allevamenti industriali intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l'agricoltura dalla tabella A2 allegata alla L.R. 24 novembre 1978, n° 62.

**58.10** Le serre fisse, considerate a tutti gli effetti quali annessi rustici, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% della superficie del fondo di proprietà o di disponibilità.

**58.11** Le serre mobili, purché volte alla protezione o alla forzatura delle colture, possono essere installate senza obbligo di Permesso di Costruire e senza limiti di superficie coperta, fermo restando l'obbligo, nelle aree soggette a vincolo paesaggistico o monumentale, di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

**58.12** Tutti gli interventi costruttivi per le attività accessorie di deposito liquami connesse agli allevamenti esistenti, quali la nuova costruzione o modifica sostanziale di concimaie, vasche aperte o chiuse, sacche od altre pertinenze di deposito effluenti zootecnici in genere, debbono essere realizzati all'interno dell'area su cui è sito l'impianto permanente dell'allevamento stesso, così come autorizzato o legittimamente presente all'entrata in vigore del P.R.G..

Detti interventi sono soggetti a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 23 del Testo unico in materia di edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, previa acquisizione del parere di compatibilità sanitaria dell'Azienda U.L.S.S.

## **Art. 59 – Edifici in fregio alle strade ed alle zone umide**

**59.1** Per gli edifici esistenti ubicati in zona agricola, entro le fasce di rispetto stradale e nelle aree di protezione delle zone umide soggette a tutela del P.R.G., sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia,
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne,
- ampliamento della superficie con destinazione residenziale, mediante recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc 800.- secondo i limiti e le modalità di cui al precedente Art. 56,
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla vigente normativa igienico-sanitaria.

**59.2** Gli interventi edilizi saranno autorizzati, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale dal quale viene misurato il rispetto e rispettino le prescrizioni di cui all'Art. 80 delle presenti norme.

**59.3** Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento viario o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, nonché nei casi di demolizione e ricostruzione causate da esigenze statiche e funzionali, è consentita la ricostruzione dell'edificio con il mantenimento della destinazione d'uso, nei limiti e con le indicazioni di cui al citato Art. 56 delle presenti Norme, con esclusione dei limiti posti dall'art. 7 della L.R. n° 24/1985, nell'area agricola adiacente, ancorché essa risulti inferiore alla superficie minima.

## **Art. 60 – Tutela dei beni culturali e ambientali**

**60.1** Il P.R.G. individua gli edifici e le aree di interesse storico e ambientale, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n° 24/1985 ed al fine di rispettare la valenza paesistica di cui alla legge 08.08.1985, n° 431, li sottopone, attraverso le specifiche norme di zona e la classificazione puntuale dei manufatti, a conservazione e tutela.

**60.2** Negli edifici indicati nei grafici di P.R.G. ed aventi caratteristiche di bene culturale o ambientale, possono essere eseguite, nel rispetto dello specifico grado di protezione, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, anche le opere dirette a dotare gli edifici medesimi delle attrezzature igienico-sanitarie e dei servizi e dotazioni richiesti dalla vigente legislazione.

**60.3** E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali, di edifici aventi le caratteristiche di cui al precedente comma, originariamente destinati ad altra utilizzazione, al fine di ottenere una o più unità abitative, ciascuna di almeno mc 500.- a condizione che l'intervento di adattamento si armonizzi con la tipologia originaria.

## **Art. 61 – Tutela del paesaggio agrario**

**61.1** Oggetto della tutela paesaggistica sono quei siti naturali, che sotto il profilo figurativo ed ambientale presentano caratteri rilevanti per la presenza di entità, configurazioni e manufatti antropici degni di protezione.

A tale riguardo il P.R.G. individua i coni visuali al cui interno la libera percezione del paesaggio o di singoli complessi o monumenti deve essere garantita, sottoponendo l'eventuale edificazione al rispetto di particolari distanze, altezze ed allineamenti.

**61.2** In tutte le Zone agricole, ai fini della tutela delle caratteristiche morfologiche del paesaggio agrario e del mantenimento della valenza ambientale, devono essere conservati e mantenuti, compatibilmente con l'assetto colturale e salvo specifiche diverse indicazioni del P.R.G., i seguenti elementi:

- la rete dei fossi, dei canali di irrigazione, degli scoli e dei collettori idraulici,
- l'assetto viario poderale ed interpoderale, i sentieri e le capezzagne,
- i segni presenti sul territorio che testimoniano i precedenti assetti morfologici, quali le motte, i terrazzamenti, i muri a secco, ecc.
- le specie arboree non da frutto: singole, in gruppi isolati, in filari, appartenenti alle specie autoctone o naturalizzate,
- le murature, le recinzioni, le staccionate, ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali,
- le steli, le edicole, le cappelle, i capitelli, le lapidi, ecc.,
- le peschiere, le paratoie, le chiaviche, i sifoni e le altre attrezzature per la pesca e l'acquacoltura tradizionali.

**61.3** Nel territorio agricolo sono consentite le recinzioni in rete metallica a maglia quadra di altezza non superiore a m. 1,80, purché accompagnate da siepi o specie arbustive. Con le stesse modalità è consentita, ove risulti la necessità di proteggere le coltivazioni in ottemperanza della legge sui fondi chiusi, la recinzione dell'azienda rurale, realizzata con rete metallica a maglia quadra per un'altezza non superiore a m. 1,80, ovvero del singolo podere, o di ampi appezzamenti coltivati. Gli spazi scoperti, non coltivati e di pertinenza degli edifici, sono sistemati a verde, ovvero con piantagione di specie arboree, da frutto e non, comunque autoctone e/o tipiche del luogo. E' vietato l'ingombro dei suddetti spazi con manufatti realizzati con materiali precari ovvero di risulta.

## **Art. 62 – Caratteristiche tipologiche, costruttive e formali degli edifici**

**62.1** Ogni intervento edilizio in zona agricola, di nuova edificazione, di ristrutturazione o di ampliamento, dovrà essere in armonia con le forme tradizionali locali e, fatte salve le ulteriori specificazioni disposte per le singole zone, dovrà rispettare le seguenti indicazioni:

### **62.2** pianta dell'edificio

La pianta dell'edificio dovrà essere normalmente di forma rettangolare, sviluppata preferibilmente in lunghezza e disposta secondo gli assi nord-sud ed est-ovest. E' ammessa la tettoia per il ricovero e la protezione degli attrezzi agricoli e dei mezzi di trasporto.

### **62.3** tetto

Il tetto dovrà essere di norma a due falde con linea di colmo parallela al lato maggiore e pendenza compresa tra il 30% e il 40%. Sono escluse le coperture piane (orizzontali, a terrazza e simili).

### **62.4** manto di copertura

Il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi in laterizio, o similari di cotto, a colorazione naturale di "rosso mattone".

### **62.5** cornici di gronda

La cornice di gronda dovrà essere impostata in linea rispetto all'estradosso del solaio dell'ultimo piano, potrà sporgere dalle murature per un massimo di 50 cm sui lati maggiori dell'edificio e per un massimo di 30 cm sui lati minori, oltre lo sviluppo del canale di gronda o della scossalina perimetrale.

#### **62.6**     porticati

E' consentita la realizzazione di porticati di forma intonata alla tradizione locale e secondo le caratteristiche presenti negli edifici della zona, classificati di valenza ambientale.

#### **62.7**     aggetti

Sono di norma vietati gli aggetti quali: poggiole, pensiline, terrazze e gli altri elementi a sbalzo. E' consentita l'installazione di tettoie aventi dimensioni massime di mq 6,00, con funzione di riparo e protezione al piano terra. Sono vietate le rampe e le scale esterne, fatte salve le disposizioni relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### **62.8**     forometria

La forometria di progetto, definita nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza ed altezza delle porte e delle finestre, deve risultare in armonia con quella tradizionale.

#### **62.9**     serramenti

I serramenti saranno normalmente previsti in legno, compresi gli oscuri, che dovranno essere del tipo a doppia anta, pieghevoli esternamente. Sono sconsigliati gli avvolgibili esterni, i serramenti metallici o in materiale plastico.

#### **62.10**    intonaci

Gli intonaci esterni saranno di norma del tipo tradizionale con colore incorporato, o a calce, o a coccio pesto, o a marmorino. Sono sconsigliati i rivestimenti con intonaci plastici, o marmi, o altri materiali. Eventuali paramenti murari esterni "a vista", o zoccolature murarie, saranno realizzate in pietra o in mattone tradizionale lavorato a giunto chiuso.

#### **62.11**    colori

I colori da usare per le tinteggiature esterne saranno nella gamma variabile dal bianco al beige ed al rosato, con risalto di tono più scuro per i serramenti oscuri (verde oliva e marrone tipici). Nel caso di edifici di particolare pregio, in cui sussistano tracce di colore originario, dovrà essere mantenuta la tonalità della tinteggiatura preesistente.

#### **62.12**    dislivelli del terreno

Attorno all'edificio è vietata la modificazione artificiale della quota del terreno di campagna per valori superiori a cm 50.

#### **62.13**    aree verdi

E' consentita la messa a dimora di piante (alberi ed arbusti), normalmente di essenze autoctone. Le piante esistenti vanno di norma conservate, salvo quelle incongruenti, pericolose o ammalate. La sistemazione dell'area a verde o a giardino dovrà garantire l'ordinato deflusso delle acque meteoriche, il rispetto della vegetazione esistente e delle eventuali servità di transito.

#### **62.14**    recinzioni

Le recinzioni sul fronte stradale, o in adiacenza all'edificio principale, saranno di norma realizzate

in pietra o con mattoni faccia a vista aventi copertina in laterizio, oppure con zoccolo e ritti in ferro, oppure con siepe arbustiva, comunque in armonia con quelle esistenti nel contesto circostante. Sono vietate le recinzioni a tutta altezza in calcestruzzo. Negli altri casi potranno essere realizzate con rete metallica plastificata verde, appoggiata direttamente sul terreno o su zoccolo di altezza massima di cm 50, con addossata, ove possibile, una siepe sempreverde.

L'altezza massima consentita per le recinzioni, fatte salve particolari esigenze di sicurezza, è di m 1,80.

### **Art. 63 – Parametri edilizi per le costruzioni residenziali**

**63.1** Gli edifici destinati a casa d'abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

altezza massima: ml 7.50, in caso di costruzione in aderenza a edificio preesistente di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente;

distanza dai confini: ml 5.00,

distacco tra fabbricati: ml 10.00, oppure in aderenza,

E' ammessa l'edificazione di costruzioni accessorie (cantine, magazzini, ripostigli, autorimesse e simili), in aderenza ad edifici della stessa proprietà.

E' parimenti ammessa, previo accordo tra i confinanti, la costruzione a confine o in aderenza con altre abitazioni o con annessi non inquinanti.

**63.2** In caso di ampliamento di edifici esistenti, la nuova costruzione dovrà essere conformata in modo che l'ampliamento medesimo:

- sia collocato in prosecuzione del fianco dell'abitazione esistente per un'altezza uguale o minore rispetto a quella di colmo del tetto preesistente e con la stessa pendenza di falda,

- sia realizzato in sopraelevazione sul perimetro dell'edificio preesistente.

La parte costruita in ampliamento dovrà avere le stesse caratteristiche edilizie e formali dell'edificio esistente, che prevalgono su quelle indicate al precedente art. 62.

In ogni caso gli ampliamenti, ivi compresi quelli che interessano i fabbricati rurali, debbono armonicamente comporsi con le forme delle preesistenze, affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente composto.

**63.3** Qualora il nuovo edificio abitativo sorga all'interno di una zona E 4 o nelle sue immediate vicinanze, possono essere autorizzate altezze diverse, purché conformi a quelle che caratterizzano le preesistenze edilizie.

### **Art. 64 – Parametri edilizi per gli annessi rustici**

**64.1** Annessi rustici – porcili, stalle e concimaie: allevamenti a carattere familiare

Si definiscono a carattere familiare le stalle con quantità di peso vivo per ettaro non superiore a 40 q.li e ai fini dello smaltimento del liquame zootecnico, qualora venga rispettato il quintalaggio previsto dal P.R.R.A. vigente

In aggiunta a quanto stabilito all'Art. 58 dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- distanza dalle strade: non inferiore a m 40,0 nel caso di porcili, stalle e concimaie,

- distanza dai confini: non inferiore a m 20,0 nel caso di porcili, stalle e concimaie; è ammessa la costruzione a confine, in aderenza con annessi rustici di altra proprietà, o a distanza minore, in accordo tra i confinanti,
- distacco tra fabbricati non inferiore a m 30,0 nel caso di porcili, stalle e concimaie, nel caso di edifici residenziali; da edifici preesistenti della stessa natura: pari all'altezza dell'edificio più alto

#### **64.2 Allevamenti zootecnici – industriali**

In aggiunta a quanto stabilito all'Art. 58, dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- altezza massima non superiore a m 5,0 per gli allevamenti di bovini, suini, polli, oche, tacchini e simili; potranno essere consentite altezze maggiori per documentate esigenze tecnologiche;
- distanza dalla strada non inferiore a m 50,0

- In tema di distanze da confini, fabbricati e ZTO, dovranno essere rispettate le distanze da confini, nuclei abitativi e ZTO A B C F, previste dalla DGR n° 7949 in base alla classificazione numerica e tipologica dell'insediamento, da comprovare con idonea relazione agronomica, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dall'art. 6 della LR 24/85.

- distacco tra i vari corpi di fabbrica dell'allevamento, non inferiore a m 10,0;
- distacco dalla eventuale casa di abitazione del custode o conduttore; non inferiore a m 30,0

Per quanto riguarda gli impianti di acquicoltura, dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- distacco dai confini: non inferiore a m 50,0
- distacco da altre ZTO: non inferiore a m 200,0
- distacco dalla eventuale casa di abitazione del custode o conduttore: non inferiore a m 30,0

Relativamente allo spargimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici, dovranno essere rispettate le disposizioni della DGR 26 giugno 1992 n° 3733.

#### **Art. 65 – Interventi su edifici di pregio**

**65.1** La progettazione degli interventi sugli edifici soggetti a tutela, appositamente indicati nei grafici di P.R.G., oltre ai relativi gradi di protezione relativi alle categorie di manufatti di cui all'Art. 27, dovrà rispettare le prescrizioni sotto riportate:

- essere corredata da una approfondita e documentata analisi storico-critica della tipologia del manufatto e delle trasformazioni subite, al fine di poter recuperare, ripristinare e conservare gli elementi superstiti della tipologia e della morfologia originarie dell'edificio,
- prevedere la demolizione delle parti in contrasto con la tipologia originaria, quali: superfetazioni, tamponamenti, aggiunte e simili; è ammessa la ricostruzione delle superfetazioni aggiuntive di epoca recente, nonché delle parti degradate, purché ciò avvenga in armonia con le preesistenze storiche e compositive dell'edificio,
- configurare un assetto unitario per i diversi edifici facenti parte di un unico complesso, pur nella articolazione in stralci funzionali espressamente individuati negli elaborati tecnici,

- prevedere la sistemazione definitiva delle aree di pertinenza, su cui sarà vietata ogni edificazione che possa compromettere il carattere del bene culturale o la qualità del paesaggio e dell'ambiente.

**65.2** In relazione agli edifici suddetti, gli interventi di recupero dovranno rispettare i seguenti criteri generali, in ogni caso prevalenti sulle indicazioni di cui all'Art. 62:

- si avrà cura di riutilizzare i materiali esistenti e comunque di adottare materiali e magisteri di tipo tradizionale,
- i solai e l'orditura del tetto saranno posti alla medesima quota d'imposta degli esistenti, mantenendo o ripristinando le strutture lignee, salvo comprovate necessità tecniche derivanti dall'adeguamento a prescrizioni normative,
- nel caso di murature originarie a vista, saranno all'esterno consentiti soltanto la rabboccatura delle fughe ed il trattamento con prodotti protettivi: deumidificanti e simili,
- è previsto il mantenimento della pendenza, della forma e dei materiali di copertura tradizionali; i coppi antichi di recupero saranno posti sul lato superiore,
- eventuali locali accessori: cantine, magazzini, ripostigli, autorimesse e simili, ove non ricavabili all'interno del volume esistente, dovranno essere realizzati prioritariamente nel sottosuolo e opportunamente ricoperti con terreno di riporto,
- eventuali elementi e decorazioni preesistenti, quali: iscrizioni, lapidi, infissi, fori e simili, dovranno essere conservati e messi in risalto con tecniche adeguate,
- eventuali elementi interni originari, quali: scale, pavimenti, camini, lavatoi e simili, dovranno essere conservati e ripristinati adottando tecniche adeguate.

#### **Art. 66 – Edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo**

**66.1** Per i fabbricati esistenti non più funzionali ai fini della coltivazione agricola, sono ammessi gli interventi edilizi e le destinazioni specificati nelle schede allegate alle presenti Norme.

Il Permesso di Costruire per il cambio d'uso è rilasciata ai proprietari o appartenenti al nucleo familiare alla data dell'adozione del presente Piano ed ai propri discendenti o ascendenti e parenti, fino al secondo grado di parentela e previa sottoscrizione del vincolo di cui all'art.5 lett. d) della L.R. 24/85, o previa sottoscrizione di convenzione di cui alla L.R. n. 42/1999.

**66.2** Per i fabbricati inclusi entro i perimetri delle Z.T.O. E4, qualora essi non risultino più funzionali ai fini della coltivazione agricola, è ammessa unicamente la trasformazione in: abitazioni, servizi sanitari ed ambulatori, attività associative, culturali ed assistenziali, case di riposo e di recupero, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e collettivo, negozi fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile di calpestio. Nel caso di trasformazione degli edifici in abitazioni con ricavo di più unità immobiliari, dovrà essere garantita per ogni alloggio una volumetria minima di 600 mc.

**66.3** Per gli interventi di trasformazione degli edifici non più funzionali ai fini della coltivazione agricola in abitazioni, relativamente alle unità residenziali che si ricaveranno, valgono le norme di cui all'art 9 punto 9.9 del R.E. (porticati e garage), e l'intervento di recupero potrà avvenire anche con ricomposizione volumetrica e con traslazione con possibilità di accorpamento agli edifici residenziali esistenti con le tipologie e formali della zona agricola.

**66.4** Per le costruzioni esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo individuate



nell'ambito della Variante parziale n. 3 al P.I. e individuate con le schede dal numero 1 al numero 24, in fase di rilascio del titolo abilitativo è dovuto il versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16, c.4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. secondo le modalità fissate con deliberazione del Consiglio Comunale.

## **Art. 67 - Zone territoriali omogenee di tipo E**

### **67.1 Articolazione delle Zone agricole E2, E3, ed E4**

Le Zone territoriali omogenee di tipo E 2 si articolano nel seguente modo:

- Zona E 2. 1            “Agricola di tutela naturalistica dei Prai e dell’Avenale”,
- Zona E 2. 2            “Agricola estensiva della Campagna centuriata postumia”,
- Zona E 2. 3            “Agricola estensiva delle Risorgive”,
- Zona E 2. 4            “Agricola di tutela naturalistica del Muson e di Panigaia”.

Le Zone territoriali omogenee di tipo E 3 si articolano nel seguente modo:

- Zona E 3                “Agricola intensiva dei Campi aperti”.

Le Zone territoriali omogenee di tipo E 4 si articolano nel seguente modo:

- Zona E 4                “Agricola insediativa dei Colmelli”.

### **67.2 Zona E 2. 1 - “Agricola di tutela naturalistica dei Prai e dell’Avenale”**

Per tale zona, in aggiunta alle disposizioni generali, si applicano le seguenti norme specifiche:

- orientamento:  
l’edificazione sarà orientata secondo gli assi approssimativamente Nord-Sud ed Est-Ovest del tessuto poderale centuriato; la prescrizione è tassativa;
- tutela della “Via Postumia”  
le aree agricole latitanti la via Postumia sono inedificabili per la profondità di m 50 dall’asse stradale, lungo le fasce individuate negli elaborati grafici di PRG
- case d’abitazione:  
la superficie minima del fondo agricolo è aumentata del 50% ed il volume massimo complessivo non dovrà essere superiore a mc 800, come previsto dall’Art. 57.2 delle presenti Norme;
- annessi rustici:  
l’edificazione è regolata dall’Art. 58.3 delle presenti Norme, con la riduzione della superficie utile a 100 mq di copertura ogni 30.000 mq di terreno;
- allevamenti produttivi:  
non è ammessa la costruzione di allevamenti zootecnici produttivi, come definiti dalla D.G.R. n° 7949/1989; l’ampliamento di quelli esistenti è subordinato al rispetto delle norme vigenti e con l’osservanza di una distanza non minore di ml 250 dalle acque pubbliche, di cui al R.D. 523/1904;
- attività ricreative:  
è consentita la installazione di strutture precarie e temporanee in legno e materiali tessili per usi turistici e di tempo libero;
- cave:  
sono vietate le cave e i movimenti di terra con accumulo dei materiali;
- linee elettriche:

le linee elettriche e telefoniche saranno interrato.

Gli interventi da realizzare entro la zona ZPS dei "Praei" dovranno essere verificati dalla valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 5 settembre 1997, n. 357.

### **67.3** Zona E 2. 2 - "Agricola estensiva della Campagna centuriata postumia"

Per tale zona, in aggiunta alle disposizioni generali, si applicano le seguenti norme specifiche:

- orientamento:  
l'edificazione sarà orientata secondo gli assi approssimativamente Nord-Sud ed Est-Ovest dell'ordinamento centuriato; la prescrizione è tassativa;
- tutela della "Via Postumia"  
le aree agricole latitanti la via Postumia sono inedificabili per la profondità di m 50 dall'asse stradale, lungo le fasce individuate negli elaborati grafici di PRG
- recinzioni:  
Nella fascia di m 250 dalla "Postumia romana" le recinzioni saranno realizzate con siepi, o muratura tradizionale (sasso o ciottolo listato); la prescrizione è tassativa;
- cave:  
Nella fascia di cui al punto precedente sono vietate le cave e i movimenti di terra con accumulo di materiali;
- linee elettriche:  
le linee elettriche e telefoniche, ove non interrato, saranno di norma collocate lungo i tracciati viari, in modo da non attraversare gli spazi rurali aperti; l'interramento è comunque obbligatorio lungo la via Postumia romana, salvaguardando in ogni caso eventuali emergenze archeologiche;
- coni visuali  
Le prospettive di vista sulla villa Ca' Amata e sulla Parrocchiale di S. Floriano, nonché quelle sulla campagna circostante sono sottoposte a tutela secondo le indicazioni dei grafici di P.R.G.

### **67.4** Zona E 2.3 - "Agricola estensiva delle Risorgive"

Per tale zona, in aggiunta alle disposizioni generali, si applicano le seguenti norme specifiche:

- relazione idrogeologica:  
per ogni nuovo intervento dovrà essere fornita l'indagine idrogeologica relativa alle caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dall'edificazione, ai sensi del D.L. 21.01.1982;
- allevamenti produttivi:  
non è ammessa la costruzione di allevamenti zootecnici produttivi, come definiti dalla D.G.R. n° 7949/1989; l'ampliamento di quelli esistenti è subordinato al rispetto delle norme vigenti ed all'osservanza di una distanza non minore di ml 250 dalle acque pubbliche, di cui al R.D. n° 523/1904;
- recinzioni:  
nelle aree non pertinenziali a fabbricati residenziali le recinzioni saranno realizzate con siepi;
- cave:

sono vietate le cave e i movimenti di terra con accumulo dei materiali; per le cave esistenti verrà redatto apposito I.U.P. finalizzato alla bonifica e al recupero ambientale;

- linee elettriche:  
le linee elettriche e telefoniche, ove non interrato, saranno di norma collocate lungo i tracciati viari, in modo da non attraversare gli spazi rurali aperti;
- coni visuali  
le prospettive di vista sul complesso della villa Corner Tiepolo Chiminello, sul relativo brolo e sulla Parrocchiale di S. Andrea oltre il Muson sono sottoposte a tutela secondo le indicazioni dei grafici di P.R.G.

#### **67.5** Zona E 2.4 – “Agricola di tutela naturalistica del Muson e di Panigaia”

Per tale zona, in aggiunta alle disposizioni generali, si applicano le seguenti norme specifiche:

- relazione idrogeologica:  
per ogni nuovo intervento dovrà essere fornita l'indagine idrogeologica relativa alle caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dall'edificazione, ai sensi del D.L. 21.1.1982.
- case d'abitazione:  
la superficie minima prevista dall'Art. 57.2 delle presenti Norme è aumentata del 50% ed il volume massimo complessivo non dovrà essere superiore a mc 800;
- allevamenti produttivi:  
non è ammessa la costruzione e l'esercizio di allevamenti zootecnici produttivi, come definiti dalla D.G.R. n° 7949/1989; l'ampliamento di quelli esistenti è subordinato al rispetto delle norme vigenti e con l'osservanza di una distanza non minore di ml 250 dalle acque pubbliche, di cui al R.D. 523/1904;
- linee elettriche  
le linee elettriche e telefoniche saranno interrate.

#### **67.6** Zona E 3 - “Agricola intensiva dei Campi aperti”;

Nella zona E 3, in aggiunta alle disposizioni generali stabilite per l'edificazione in coerenza con la L.R. n° 24/1985, si applicano le seguenti norme specifiche:

- orientamento:  
l'edificazione sarà orientata secondo gli assi approssimativamente Nord-Sud ed Est-Ovest del tessuto podereale;
- impianti:  
è vietata la costruzione di attrezzature tecnologiche che determinino un impatto visuale ed ambientale negativo.

#### **67.7** Zona E 4 - “Agricola insediativa dei Colmelli”

Nella zona E 4 le categorie di destinazione d'uso ammesse sono quelle della residenza e degli annessi rustici; l'attuazione è realizzata di norma mediante intervento edilizio diretto (I.E.D.); sono consentiti: il comparto e l'intervento urbanistico preventivi (I.U.P.);

In aggiunta alle disposizioni generali, si applicano le seguenti norme specifiche.

- orientamento:  
l'edificazione sarà orientata secondo gli assi approssimativamente Nord-Sud ed Est-Ovest del tessuto podereale;

- lotti liberi

Nelle aree individuate dai grafici del P.R.G. come lotti liberi è ammessa una sola nuova edificazione di edificio unifamiliare di 600.- mc,

Il Permesso di Costruire è rilasciato ai proprietari previa sottoscrizione del vincolo di cui all'articolo n. 5, lettera "d" della L.R. 5 marzo 1985, n. 24, o da sottoscrizione di convenzione di cui alla L.R. n. 42/1999.

L'intervento edilizio è consentito qualora il lotto sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria e le stesse siano funzionali all'insediamento previsto.

Nell'ipotesi che il lotto libero interessi marginalmente proprietà diverse nelle quali non sia possibile alcuna edificazione, l'intera capacità edificatoria viene attribuita alla proprietà interessata da almeno il 75% del lotto medesimo.

impianti:

è vietata la costruzione di attrezzature tecnologiche che determinino un impatto visuale negativo.

- edilizia esistente

agli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 56 delle presenti Norme, ed in generale quanto previsto dalla LR 24/85.

### **Art. 68 - Registro fondiario di inedificabilità**

**68.1** Ai sensi dell'Art.8 della L.R. n° 24/1985 è istituito il Registro fondiario, per l'individuazione delle particelle catastali, che non generano potenzialità edilizie ai fini della realizzazione di fabbricati nella Zona E.

**68.2** Il Registro fondiario si articola in due Sezioni:  
rispettivamente: per le abitazioni e per gli annessi rustici.

**68.3** Ciascuna Sezione del Registro fondiario riporta i seguenti documenti:

- il registro delle particelle non edificabili.
- la mappa delle particelle non edificabili;

**68.4** All'atto della richiesta del Permesso di Costruire ed in conformità con le indicazioni del R.E., al progetto dovranno essere allegati:

- una misurazione dei volumi delle abitazioni e delle superfici degli annessi rustici dell'azienda interessata;
- un computo delle superfici rese inedificabili dai manufatti già esistenti, afferenti all'azienda agricola;
- un computo delle superfici rese inedificabili in conseguenza della realizzazione dei nuovi manufatti;
- l'elencazione delle particelle vincolate dalle abitazioni esistenti, e/o di progetto e di quelle vincolate dagli annessi rustici, e/o di progetto e della relativa superficie e qualità di coltura all'epoca dell'entrata in possesso dell'azienda, con relativa rappresentazione grafica.

## **TITOLO XIII°**

### **ZONE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE D'INTERESSE COMUNE**

#### **Art. 69 - Zone territoriali omogenee di tipo "F"**

**69.1** Tali zone sono destinate alla realizzazione dei servizi pubblici civili, amministrativi, sociali, culturali, sanitari, ospedalieri, scolastici, religiosi, ecc., delle attrezzature per il verde e il parcheggio, delle infrastrutture per la mobilità e degli impianti di interesse generale quali: cimiteri, strutture militari e per la protezione civile, impianti di depurazione, impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, impianti dell'acquedotto, impianti tecnologici quali: centrali elettriche o telefoniche, delle poste e telecomunicazioni, dei consorzi di bonifica, delle aziende stradali, delle aziende urbane, dei consorzi o aziende di trasporto pubblico e simili.

**69.2** Gli interventi pubblici nelle aree per infrastrutture e impianti speciali si attuano ai sensi degli Art. 81, 82 e 83 del D.P.R. n° 616/1977 e dei commi IV° e V° dell'Art 77 della L.R. n° 61/1985 e loro modificazioni e integrazioni.

**69.3** Qualora gli interventi edilizi non siano attuati direttamente dagli enti pubblici preposti alla realizzazione e alla gestione delle funzioni pubbliche e degli impianti tecnologici sopra richiamati, essi potranno essere attuati da enti a partecipazione mista o da privati, di norma previa approvazione di idoneo I.U.P. - strumento urbanistico attuativo e a condizione che venga stipulata una convenzione nella quale siano definite:

- le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, ecc.;
- la destinazione d'uso degli edifici e degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità, o al pubblico interesse della loro gestione;
- la durata della convenzione, le modalità di esercizio e le destinazioni d'uso alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
- le garanzie reali o finanziarie.

**69.4** La zona territoriale omogenea di tipo "F", sulla base della destinazione urbanistica e del contenuto edilizio, che la distinguono, si articola in zone specificamente caratterizzate secondo le indicazioni degli articoli seguenti del presente titolo.

**69.5** La distinzione tra le zone per i servizi e le infrastrutture d'interesse comune ha, in generale, valore programmatico.

Costituiscono invece categorie specifiche di destinazione d'uso, quelle relative a:

- attrezzature sanitarie (art. 71)
- attrezzature tecnologiche (art. 74)
- viabilità stradale (art. 76)
- impianti ferroviari (art. 77).

#### **Art. 70 - Zona F1 - "Aree per l'istruzione"**

**70.1** Tali zone, secondo la grafia di P.R.G. sono suddivise in:

- zone "Io" - per la realizzazione dei plessi relativi all'istruzione dell'obbligo, quali: asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, nonché delle strutture di servizio agli stessi quali:

mense, palestre, impianti sportivi, aree per la sosta dei veicoli e dei cicli, aree attrezzate a parco, ecc.,

- zone "Is" - per la realizzazione degli istituti superiori e delle strutture di servizio agli stessi, come sopra definite.

**70.2** Qualora gli interventi edilizi non siano attuati direttamente dagli enti pubblici preposti alla realizzazione e alla gestione degli istituti predetti, essi potranno essere attuati da enti a partecipazione mista o privati, a condizione che venga stipulata una convenzione nella quale siano definite:

- le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, impianti sportivi, ecc.;
- la destinazione d'uso degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità della loro gestione;
- la durata della convenzione, le modalità di esercizio e gli usi alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
- le garanzie reali o finanziarie.

**70.3** In caso di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, o demolizione con ricostruzione, è prescritta la sistemazione degli spazi scoperti con attrezzature per il gioco o la pratica sportiva, nonché con parcheggi nella misura minima di 1,0 mq ogni 10 mc di volume edificato.

E' altresì prescritta la sistemazione dei parcheggi con superfici permeabili ed alberature di alto fusto.

**70.4** Per l'edificazione valgono i seguenti parametri:

|  |       |       |
|--|-------|-------|
| - Indice di edificabilità fondiaria (If) | 3.0   | mc/mq |
| - Altezza massima (H)                    | 10,50 | m     |
| - Distanza dal confine (Df)              | 5.0   | m     |
| - Distanza dalla strada (Ds)             | 10.0  | m     |

**70.5** Nelle zone predette, il piano si attuerà mediante I.U.P. - strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche riferite all'estensione completa di ciascuna area o per le iniziative pubbliche, mediante progetto definitivo approvato a norma di legge.

#### **Art. 71 – Zona F2 – “Aree per attrezzature di interesse comune”**

**71.1** Queste aree sono destinate a: attrezzature sanitarie e ospedaliere, uffici pubblici, sedi amministrative, istituzioni culturali, attrezzature collettive a disposizione della generalità dei cittadini, chiese ed attrezzature religiose, mercati rionali, ecc. Per la individuazione della destinazione d'uso, la grafia del P.R.G. definisce i contenuti specifici dell'area interessata, mediante i simboli che seguono:

- As – attrezzature sanitarie
- Ac – Attrezzature collettive.

**71.2** Per le nuove costruzioni, da realizzarsi da parte degli enti pubblici o dai privati secondo le forme indicate dal precedente art. 70. 2° comma, valgono i seguenti indici:

|  |       |       |
|--|-------|-------|
| - Indice di edificabilità fondiaria (If) | 3,0   | mc/mq |
| - Altezza massima (H)                    | 10,50 | m     |
| - Distanza dal confine (Df)              | 5.0   | m     |

- Distanza dalla strada (Ds) 10,0 m

**71.3** E' prescritta la realizzazione di parcheggi a raso, secondo le modalità di cui all'Art. 71. 3° comma, nella misura di 1,0 mq ogni 10 mc di volume edificato.

**71.4** Per le attrezzature predette, il piano si attuerà mediante I.U.P. - strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche riferite all'estensione completa di ciascuna area o per le iniziative pubbliche, mediante progetto definitivo approvato a norma di legge.

**71.5** Limitatamente all'ambito F2.Ac sito nella zona a sud di Villarazzo lungo Via Poisolo e prospiciente la SR 53, è consentita la costruzione di un fabbricato ad uso residenza primaria delle "Discepoli del Vangelo" con annessa sala riunioni e chiesa nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di edificabilità 1.50 mc/mq

Altezza massima (H) 12.50 m

Distanza dal confine (Df) 5.0 m

Distanza dalla strada (Ds) 10.0 m

Dovrà in ogni caso essere prevista la piantumazione di alberature d'alto fusto lungo il lato sud dell'ambito.

L'attuazione è ammessa con intervento edilizio diretto.

**71.6** Limitatamente all'ambito F2.Ac sito nella zona a sud di Salvarosa tra Via Vespucci e Via Colombo, e' consentita la costruzione di un fabbricato ad uso "Centro Parrocchiale della Parrocchia di S. Andrea Apostolo in Salvarosa" con annessa sala polivalente (palestra, sala riunioni. sala feste), chiesetta, aule catechesi, bar e relativi servizi connessi, nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di edificabilità 2,00 mc/mq

Altezza massima (H) 10,50 m

Altezza massima {H} prevista per la sola sala polivalente 12,50 m

Distanza dal confine (Df) 5,0 m

Distanza dalla strada (Ds) 10,0 m

Dovrà in ogni caso essere prevista la piantumazione di alberature d'alto fusto lungo il lato sud dell'ambito.

E' prescritta la realizzazione, contestuale all'intervento edilizio, del collegamento ciclopedonale tra Via Francia e Via A. Vespucci .

L'attuazione e' ammessa con intervento edilizio diretto.

**71.7** Limitatamente all'ambito F2.Ac sito nella zona centrale di Campigo, a sud della chiesa "S. Lucia" di Campigo, tra Via Interna e Via Resana e' consentita la costruzione di un fabbricato ad uso " Centro Polifunzionale della Parrocchia S. Lucia di Campigo", con annesse aree scoperte per le attività ricreative e sportive nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di edificabilità 1,80 mc/mq

Altezza massima (H) 10,50 m

Distanza dal confine (Df) 5,0 m

Distanza dalla strada (Ds) 10,0 m

I locali del fabbricato ad uso "Centro Polifunzionale" sono destinati a: sale catechesi, sale riunioni, sale feste, sale ristorante, palestra, bar, cucina, magazzini e ripostigli e relativi servizi.

E' prescritta la realizzazione contestualmente all'intervento edilizio, di un collegamento pedonale, regolamentato e accessibile (per disabili), con direzione nord - sud, posto lungo il lato est dell'area oggetto di intervento e adiacente Via Resana.

Per l'attuazione dell'intervento non e' richiesta la convenzione prevista dall'articolo 70.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

L'attuazione e' ammessa con intervento edilizio diretto.

## **Art. 72 – Zona F3 – “Aree per il verde urbano”**

**72.1** Tali zone denominate “di verde urbano”, sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani di livello comprensoriale e comunale e per le attrezzature sportive. Per la individuazione della destinazione d'uso, la grafia del P.R.G. definisce i contenuti specifici dell'area interessata mediante i simboli che seguono:

- “Sp” – Attrezzature sportive
- “Su” – Parco urbano
- “Sc” – Attrezzature cimiteriali.

**72.2** Le aree recanti il simbolo “Sp” sono destinate al gioco e allo sport all'aperto, o in ambienti coperti, nonché alle attività ad essi complementari.

Le attrezzature, pubbliche o di uso pubblico, o private, previo convenzionamento con il Comune, da realizzare nelle relative aree, sono:

- impianti per lo sport agonistico;
- campi di allenamento con annesso strutture di servizio quali: spogliatoi, servizi igienici e di deposito;
- parcheggi pubblici e di servizio;
- strutture commerciali e per il ristoro del pubblico e degli atleti;
- aree attrezzate a verde;
- viabilità di adduzione e di distribuzione;
- manufatti edilizi di modeste dimensioni a servizio degli impianti pubblici o di uso pubblico.

**72.3** Per la costruzione, da parte degli enti pubblici o dei privati con le modalità di cui al precedente art. 70, 2° comma, di edifici funzionali alla pratica sportiva ed alle attività connesse, quali: sale riunione, depositi, spogliatoi, bar, locali per la custodia e la manutenzione, ecc., valgono i seguenti indici:

|  |      |       |
|--|------|-------|
| - Indice di edificabilità fondiaria (If) | 1,0  | mc/mq |
| - Altezza massima (H)                    | 6,0  | m     |
| - Distanza dal confine (Df)              | 5,0  | m     |
| - Distanza dalla strada (Ds)             | 10,0 | m     |

**72.4** Nelle aree con destinazione ad attrezzature per lo sport è prescritta la realizzazione di parcheggi a raso, nella misura di 0,025 mq per mq di superficie fondiaria complessiva, al netto delle strade di accesso ed in caso di nuova edificazione nella misura minima di 1,0 mq ogni 10 mc di volume edificato, comunque in quantità non inferiore a 1 mq per ogni spettatore.



E' altresì prescritta la sistemazione dei parcheggi con superfici permeabili ed alberature di alto fusto.

**72.5** Al fine di garantire la massima integrazione tra le diverse attrezzature sportive previste nelle aree specificamente indicate dal P.R.G., gli interventi saranno subordinati di norma all'approvazione di uno I.U.P. - strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o per le iniziative pubbliche, di un progetto definitivo unitario.

**72.6** Nelle aree recanti il simbolo "Su", destinate a "parco urbano", sono consentite unicamente costruzioni che integrano tale utilizzazione, cioè attrezzature per il gioco e lo svago, ovvero piccole costruzioni di servizio con superficie coperta complessiva non superiore a 0,003 mq/mq, altezza non superiore a ml 4,00 e distanza dalla strada e dal confine non inferiore a ml 5,00, comunque strettamente attinenti alle funzioni di integrazioni e di manutenzione del parco o del giardino.

**72.7** Nelle zone recanti il simbolo "Su", la viabilità dovrà essere esclusivamente pedonale. A tale scopo dovranno essere previsti parcheggi pubblici esterni, ovvero interni perimetrali, nella misura di 0,025 mq/mq di giardino al netto delle strade di accesso.

**72.8** Nelle medesime zone "Su", ove siano previste edificazioni, il P.R.G. si attuerà mediante I.U.P. - strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche riferite all'estensione completa di ciascuna area, mentre per la realizzazione di infrastrutture d'iniziativa pubblica esso si attuerà mediante progetto definitivo approvato a norma di legge.

**72.8 bis** Fino alla data di approvazione dello specifico progetto preliminare delle infrastrutture di iniziativa pubblica previste per l'area e/o fino all'adozione dello I.U.P. per l'area stessa, sono consentiti gli usi agricoli applicandosi le disposizioni del precedente titolo XII, con il rilascio del permesso di costruire esclusivamente agli imprenditori agricoli a titolo principale e limitatamente alla realizzazione di annessi rustici.

**72.9** Nelle aree recanti il simbolo "Sc", destinate ad "attrezzature cimiteriali", per le nuove costruzioni e per l'ampliamento di quelle esistenti, si applicano le disposizioni di cui al T.U. delle leggi sanitarie.

E' prescritta la realizzazione di parcheggi a raso, possibilmente permeabili, nella misura del 10% della superficie disponibile, mentre un ulteriore 10% sarà destinato a parco della rimembranza piantumato con essenze di alto fusto.

**72.10** Per quanto riguarda gli ambiti destinati alla pratica del golf, siti presso la villa Cà Amata, della pesca sportiva, presso l'area naturalistica in località "Comunetto", del tiro a volo nella zona a nord di S. Andrea oltre il Muson e della attività sportive ubicate nell'area della cava "Vudafieri" di via Pagnana, è consentito l'esercizio delle attività sportive e ricreative di iniziativa privata.

All'interno dei citati ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti,
- la nuova edificazione secondo le successive prescrizioni particolari.

Dovranno in ogni caso essere rispettati i seguenti parametri:

|                           |   |       |
|---------------------------|---|-------|
| - altezza massima         | m | 6,50  |
| - distanza dai confini    | m | 5,00  |
| - distanza dai fabbricati | m | 10,00 |
| - distanza dalla strada   | m | 7,50  |

- tipologie ed uso dei materiali come indicato al precedente art. 62.

Le destinazioni d'uso degli edifici e delle relative aree di pertinenza, come individuate nella cartografia di P.R.G., dovranno essere mantenute ed eventualmente variate secondo la destinazione di zona.

Più precisamente:

a) – limitatamente all'ambito di pertinenza del Golf Club, sono consentiti:

- la nuova edificazione di attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività entro il limite massimo complessivo, anche nel caso di più corpi di fabbrica, di mq 600 di superficie utile,
- l'uso degli edifici esistenti per residenza turistica conformemente ai contenuti della L.R. n° 26/1997,

Devono essere garantiti spazi a parcheggio nella misura minima di 1,50 mq/mq di superficie coperta, nonché una adeguata viabilità di servizio.

Aree a parcheggio e viabilità di accesso saranno oggetto di specifica progettazione, in particolare per quanto attiene all'uso dei materiali, allo strato superficiale ed alla messa a dimora di specie arbustive ed arboree, in stretta correlazione con il contesto ambientale e paesaggistico interessato dall'intervento.

L'attuazione è ammessa con intervento edilizio diretto.

E' ammesso l'intervento in aree di dimensioni minori rispetto alla perimetrazione di PRG, con l'utilizzo della capacità edificatoria complessiva di nuova edificazione di 600 mq di superficie utile, a condizione sia costituito sulle rimanenti aree dell'ambito non incluse nell'intervento, un vincolo notarile di non edificazione, registrato e trascritto nei registri immobiliari

b) – limitatamente all'ambito dell'ex cava “**Vudafieri**” di via Pagnana è consentita:

- la nuova edificazione di attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività sportiva e ricreativa ad est dell'ambito entro il limite massimo complessivo, anche nel caso di più corpi di fabbrica, di mq 300 di superficie utile, oltre a 300 mq per il ristoro del pubblico e degli atleti,
- limitatamente all'ambito dell'ex impianto di produzione di calcestruzzo ubicato ad ovest dell'ex cava è consentita la nuova edificazione di attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività sportiva entro il limite massimo complessivo, anche nel caso di più corpi di fabbrica, di mq. 600 di superficie utile. L'intervento edilizio è subordinato al versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16, c.4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. secondo le modalità fissate con deliberazione del Consiglio Comunale.<sup>1</sup>

Devono essere garantiti spazi a parcheggio nella misura minima di 1,50 mq/mq di superficie coperta, nonché una adeguata viabilità di servizio ed un idoneo collegamento con la viabilità principale da considerarsi pregiudiziale all'intervento.

Aree a parcheggio e viabilità di accesso saranno oggetto di specifica progettazione, in particolare per quanto attiene all'uso dei materiali, allo strato superficiale ed alla messa a dimora di specie arbustive ed arboree, in stretta correlazione con il contesto ambientale e paesaggistico interessato dall'intervento.

c) – limitatamente all'ambito della pesca sportiva sito presso l'area naturalistica in **località “Comunetto”**, è consentita:

- la nuova edificazione di attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività sportiva-ricreativa e per il ristoro, entro il limite massimo complessivo di mq 600 di superficie utile, con un massimo di due corpi di fabbrica.

---

<sup>1</sup> Variante parziale al P.I. n. 5 approvata con deliberazione del C.C. del 8.5.2015

Devono essere garantiti spazi a parcheggio nella misura minima di 1,50 mq/mq di superficie coperta, nonché una adeguata viabilità di servizio.

Aree a parcheggio e viabilità di accesso saranno oggetto di specifica progettazione, in particolare per quanto attiene all'uso dei materiali, allo strato superficiale ed alla messa a dimora di specie arbustive ed arboree, in stretta correlazione con il contesto ambientale e paesaggistico interessato dall'intervento.

L'attuazione è ammessa con intervento edilizio diretto.

Limitatamente all'ambito per strutture socio – sanitarie – assistenziali, previsto dal Piano di Recupero approvato con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 7/CP(58CC) del 30.6.1999, sito presso l'area naturalistica in località "Comunetto", è consentita:

- la nuova edificazione di una struttura socio – sanitaria – assistenziale che potrà ospitare utenti quali gli anziani, i portatori di handicap, entro il limite massimo complessivo di mq 7000 di superficie fondiaria, con i seguenti parametri di riferimento:

UF = 0,6 mq/mq.

H = 7,50 m.

N° piani: massimo 2 fuori terra

DC= Df = 10,00 ml.

S1 = 0,50 Su (dove Su è la superficie utile con esclusione degli spazi porticati aperti)

S2 = 0,50 Su (con possibilità di monetizzazione)

Inoltre sono consentiti complessi ricettivi all'aperto, da disciplinarsi ai sensi della L.R. 14-06-2013 n. 11 e attrezzature per lo sport il gioco e lo svago.

d) – limitatamente all'ambito del "**Tiro a volo**" sito nella zona a nord di S. Andrea oltre il Muson è consentito:

- la nuova edificazione di attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività sportiva, con superficie coperta pari all' 1% della superficie territoriale dell'ambito individuato nei grafici di P.R.G., con un massimo di mq 350.

Devono essere garantiti spazi a parcheggio nella misura minima di 1,50 mq/mq di superficie coperta, nonché una adeguata viabilità di servizio.

Aree a parcheggio e viabilità di accesso saranno oggetto di specifica progettazione, in particolare per quanto attiene all'uso dei materiali, allo strato superficiale ed alla messa a dimora di specie arbustive ed arboree, in stretta correlazione con il contesto ambientale e paesaggistico interessato dall'intervento.

L'attuazione è ammessa con intervento edilizio diretto.

**72.11** Per quanto riguarda l'ambito di via Serraglio, è previsto lo svolgersi di attività sportive di tipo equestre nei settori ludico - addestrativo ed agonistico.

È prescritta la realizzazione di parcheggi a raso, nella misura di 0,025 mq per mq di superficie fondiaria complessiva, al netto delle strade di accesso ed in caso di nuova edificazione nella misura minima di 1,00 mq ogni 50 mc di volume edificato; comunque in quantità non inferiore a 2 mq per ogni spettatore .

E' prescritta inoltre la sistemazione dei parcheggi con superficie permeabile ed alberature di alto fusto il tutto oggetto di specifica progettazione; in particolare per quanto attiene la prevista messa a dimora delle essenze arboree, si deve osservare la stretta correlazione con il contesto ambientale del luogo e con il paesaggio interessato dall'intervento.

È consentita la realizzazione di attrezzature o strutture, (pubbliche, di uso pubblico o private previo convenzionamento con il comune) aventi le seguenti caratteristiche:

- aree di allenamento (paddock) con copertura In tenso-strutture, per un massimo di mc 18500;

- strutture di foresteria, strutture per il ristoro del pubblico e degli atleti, servizi igienico-sanitari, locali di deposito, magazzini , spogliatoi per un massimo di mc 1500;
- aree attrezzate a verde;
- viabilità di adduzione e distribuzione;
- parcheggi di servizio alle strutture sportive.

Per la costruzione di edifici funzionali alla pratica sportiva ed alle attività connesse, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- indice di edificabilità fondiaria (if) 2,00 mc / mq
- altezza massima media delle tensostrutture 8,75 mt (un solo livello fuoriterra)
- altezza massima del fabbricato a foresteria, ristoro del pubblico o degli atleti 6,50 mt (max due livelli fuori terra)
- distanza dal confine di proprietà 5,00 mt (salvo deroga del proprietario confinante)
- distanza dalle strade 10,00 mt

L'attuazione e' ammessa con intervento edilizio diretto.

#### **Art. 73 – Zona F4 – “Aree per il verde di quartiere”**

**73.1** Queste aree sono destinate all’uso diretto da parte della comunità di quartiere, nonché al gioco dei bambini: Esse sono di norma sistemate a verde.

**73.2** I parcheggi a raso, prescritti nella misura minima di 0,025 mq/mq di superficie disponibile, debbono essere sistemati mediante pavimentazione permeabile ed attrezzati con alberature di alto fusto.

Per i manufatti di servizio attinenti alla funzionalità del parco, valgono i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (If) 0,01 mc/mq
- Altezza massima dei fabbricati (H) 4,0 m

**73.3** Al fine di garantire l’integrazione tra le diverse attrezzature previste nelle aree predette, gli interventi edilizi saranno subordinati di norma all’approvazione di uno I.U.P. - strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o di un progetto definitivo unitario.

#### **Art. 74 – Zona F5 – “Aree per attrezzature tecnologiche”**

**74.1** Queste aree sono destinate alle attrezzature tecnologiche quali: impianti ecologici, sottostazioni elettriche, attrezzature per la telefonia e le telecomunicazioni, magazzini e depositi ed altri servizi di tipo strumentale.

**74.2** La realizzazione dei predetti interventi edilizi e infrastrutturali è subordinata all’approvazione di un I.U.P. di iniziativa pubblica, come indicato nelle tavole di P.R.G., da

redigersi d'intesa con l'Amministrazione competente, qualora si tratti di opera pubblica o d'interesse generale.

**74.3** Per tale zona, oltre alle disposizioni di settore definite dalla vigente legislazione, valgono le seguenti norme:

|  |       |       |
|--|-------|-------|
| - Indice di utilizzazione fondiaria (If)                   | 2,0   | mc/mq |
| - Altezza massima (H)<br>con esclusione dei volumi tecnici | 12,50 | m     |
| - Distanza dal confine (Dc)                                | 5,0   | m     |
| - Distanza dalla strada (Ds)                               | 5,0   | m     |

**74.4** Sarà in ogni caso prevista la piantumazione di alberature d'alto fusto in sede perimetrale o interna al sedime considerato nella misura di almeno il 10 % della superficie complessiva, anche coincidente con quella destinata a parcheggio.

### **Art. 75 – Zona F6 – “Aree per parcheggi”**

**75.1** Tali zone a servizio degli insediamenti sono destinate al parcheggio degli autoveicoli. Per la individuazione della specifica tipologia, la grafia del P.R.G. definisce i contenuti dell'area interessata da tale utilizzazione, mediante i simboli che seguono:

- “Pq” – Parcheggio di quartiere
- “Pi” – Parcheggio d'interscambio.

**75.2** Nelle aree a parcheggio di quartiere (Pq), dimensionate secondo la vigente legislazione, almeno il 25% della superficie attrezzata per la sosta di automobili, motocicli e biciclette dovrà essere sistemato con pavimentazione permeabile, o con altri idonei sistemi di drenaggio. L'area di norma sarà piantumata con essenze di alto fusto.

**75.3** Nelle aree a parcheggio d'interscambio (Pi), è ammessa la costruzione di parcheggi sotterranei. Per quanto riguarda i parcheggi in elevazione valgono le seguenti norme:

|  |       |       |
|--|-------|-------|
| - Indice di edificabilità fondiaria (If) | 3.0   | mc/mq |
| - Altezza massima (H)                    | 12,50 | m     |
| - Distanza dal confine (Df)              | 5.0   | m     |
| - Distanza dalla strada (Ds)             | 5.0   | m     |

**75.4** Nelle predette aree denominate (Pi), il piano si attuerà mediante I.U.P. - strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche riferite all'estensione completa di ciascuna area, o per le iniziative pubbliche, mediante progetto definitivo approvato a norma di legge.

**75.5** Per quanto riguarda i parcheggi siti in aree a valenza naturalistica o in prossimità di beni culturali, sono ammessi esclusivamente i materiali permeabili, mentre vi è l'obbligo della piantumazione di essenze vegetali.

**Nota:** L'integrazione introdotta a seguito dell'approvazione finale della Variante generale con Deliberazione della G.R. n. 3672 del 29.11.2005, paragrafo D), definita nel testo della deliberazione come integrazione dell'art. 75 – “articolo 75 – Allinea 10 – è stata riportata all'art. 20.1 bis.

## **Art. 76 – Zona F7 – “Aree per la viabilità stradale”**

**76.1** Il P.R.G. individua le aree per la viabilità stradale esistente e di progetto, che interessa il territorio comunale, quali: le strade statali, provinciali e comunali, la rete principale delle vie di connessione e distribuzione locale, nonché la rete delle piste pedonali e ciclabili.

**76.2** Tali aree sono destinate alla realizzazione delle infrastrutture riservate allo scorrimento dei veicoli, all’organizzazione degli spazi da riservare ai percorsi pedonali e ciclabili, alla sosta e al parcheggio, nonché alla fermata degli automezzi adibiti al trasporto pubblico. In dette aree potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali e ai relativi servizi funzionali, quali: i semafori, le strutture per l’illuminazione, ecc., gli impianti di arredo, di segnaletica, di canalizzazione del traffico e di regolazione della circolazione. Potranno essere altresì collocati i cassonetti e le strutture destinate alla raccolta differenziata, le centraline per la telefonia e la manutenzione dei servizi superficiali e sotterranei.

**76.2.1** **Successivamente all’approvazione del progetto definitivo o esecutivo dell’infrastruttura, le porzioni di aree che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali, come risulti asseverato da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue.**

**76.3** Per la individuazione della specifica tipologia di utilizzazione, la grafia del P.R.G. definisce i contenuti dell’area interessata, mediante i simboli che seguono:

- “Vs” – Sede stradale
- “Va” – Arredo stradale
- “Vr” – Attrezzature connesse con la viabilità.

**76.4** Le aree connotate dal simbolo “Vs” sono destinate alle sedi della viabilità stradale pubblica e soggette alla relativa legislazione. Esse sono inedificabili. In zona agricola le aree predette possono essere computate nella determinazione del fondo rustico aziendale.

**76.5** Nelle aree a verde di arredo stradale (Va), sono consentiti gli interventi di piantumazione e manutenzione di specie arboree e arbustive, l’installazione di panchine, chioschi per fiori e giornali, nonché la posa delle strutture per la segnaletica prevista dal vigente codice della strada.

Tali aree possono essere utilizzate per l’adeguamento funzionale della viabilità, in particolare per la realizzazione di ulteriori corsie, svincoli, viabilità complementare, spazi di sosta, piazzole, distributori di carburante e servizi agli autoveicoli.

**76.6** Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. all’interno delle aree connotate dal simbolo “Va”, sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, a condizione che venga sottoscritto dal proprietario un atto di rinuncia al maggior valore derivante da detti interventi, qualora tali edifici vengano acquisiti per la realizzazione delle opere previste dai precedenti commi del presente articolo. E’ inoltre consentita la demolizione con ricostruzione di pari volume su area retrostante, anche con diversa destinazione d’uso.

**76.7** Con l'eccezione delle zone "A" e secondo le indicazioni del piano comunale della circolazione, nelle aree recanti il simbolo "Vr", destinate alle attrezzature per l'assistenza e il ristoro degli utenti del traffico, sono ammessi i servizi ai trasporti, le stazioni di servizio, le officine di riparazione, i distributori di carburante e i relativi accessori, in conformità ai "Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti di distribuzione di carburanti e per l'installazione di impianti di autolavaggio" allegati alle presenti Norme, avendo peraltro cura che gli interventi risultino compatibili con le caratteristiche tecniche della viabilità interessata.

Gli interventi di cui sopra e quelli relativi agli usi temporanei e permanenti del plateatico per edicole, bar all'aperto, ecc., dovranno essere verificati in rapporto alla sicurezza delle persone ed all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nelle zone pedonali e in particolare nelle zone "A" a circolazione limitata, le sezioni stradali saranno riformate, onde adeguare l'arredo viario e provvedere alla modificazione delle cordonature laterali e delle pavimentazioni plateatiche.

### **Art. 77 – Zona F8 – “Aree per gli impianti e attrezzature per il trasporto”**

**77.1** Le aree per gli impianti e attrezzature per il trasporto, sono destinate alla realizzazione di strutture quali:

- linee e stazioni ferroviarie, spazi adibiti al transito, alla manovra e alla sosta dei convogli per il trasporto in sede fissa di persone e cose, strutture di servizio per il personale dipendente, stabile e di transito e per quello adibito alla pubblica sicurezza e al soccorso civile, alle attrezzature tecnologiche, alle officine per la manutenzione dei mezzi, ai depositi delle merci e alle aree per il parcheggio degli autoveicoli;
- stazioni e depositi automezzi per il trasporto pubblico, anche con funzioni di capolinea, magazzini, officine per la manutenzione ordinaria dei mezzi, attrezzature per il servizio carburanti, locali di ristoro, uffici, zone per la sosta dei mezzi pubblici.

**77.2** Ove indicate da uno schema direttore o previste all'interno di uno specifico I.U.P., nelle aree destinate alle stazioni ferroviarie e in quelle di pertinenza degli impianti di stazione sono ammesse: le abitazioni del personale dipendente, le strutture pubbliche o private: commerciali, professionali, direzionali, rappresentative, associative, espositive, per l'accoglienza e il ristoro, nonché le autorimesse.

**77.3** Gli interventi edilizi nelle aree per impianti ferroviari si attuano ai sensi degli Artt. 81 e 83 del D.P.R. 24.7.1977 n° 616 e dell'Art.25 della legge 16.6.1985 n° 210 e successive modifiche ed integrazioni.

**77.4** La zona destinata ad impianti ferroviari è altresì destinata ad accogliere le strutture intermodali: stradali e ferroviarie, con le relative infrastrutture, composte dai fasci di binari, dalle reti viarie e dai connessi impianti di conservazione e movimentazione delle merci, nonché dai piazzali e dalle rimesse, uffici e tecnologie, sedi di controllo e direzione dei servizi tecnici.

**77.5** La realizzazione dei predetti interventi edilizi e infrastrutturali, relativi alla zona destinata ad impianti ferroviari, è subordinata all'approvazione di un I.U.P. di iniziativa pubblica, come indicato nelle tavole di P.R.G., da redigersi d'intesa con l'Amministrazione ferroviaria competente.

**77.6** Per tale zona destinata ad impianti ferroviari valgono le seguenti norme:

- Indice di utilizzazione fondiaria (If) 1,0 mc/mq
- Altezza massima (H) 10,0 m con esclusione dei volumi tecnici
- Distanza dal confine (Dc) 5,0 m
- Distanza dalla strada (Ds) 5,0 m

**77.7** La realizzazione dei predetti interventi edilizi e infrastrutturali, relativi alla zona destinata ad impianti per il trasporto stradale pubblico, posta a nord di via Malvolta, avviene per I.E.D.. Per tale zona è ammessa l'edificazione di una abitazione entro un massimo di 150 mq di superficie utile per il personale addetto alla sorveglianza.

**77.8** Per la zona destinata ad impianti per il trasporto stradale pubblico valgono le seguenti norme:

- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) 0,4 mq/mq
- Altezza massima (H) 10,0 m con esclusione dei volumi tecnici
- Distanza dal confine (Dc) 5,0 m
- Distanza dalla strada (Ds) 7,5 m

**77.9** Sarà in ogni caso prevista la piantumazione di alberature d'alto fusto in sede perimetrale o interna al sedime considerato nella misura di almeno il 10 % della superficie complessiva, anche coincidente con quella destinata a parcheggio.

#### **Art. 78 - Percorsi pedonali e piste ciclabili**

**78.1** In accordo con il Piano Urbano del Traffico, nei grafici del P.R.G., con apposita simbologia, sono indicati gli spazi pedonali e le sedi viarie da utilizzare quali percorsi pedonali o ciclabili all'interno del centro cittadino e per collegare con questo gli abitati frazionali.

**78.2** I relativi tracciati, che hanno valore orientativo, in rapporto alla precisa collocazione topografica, da precisarsi mediante apposito strumento urbanistico attuativo o progetto esecutivo comprendente le caratteristiche planimetriche, di sezione e di arredo, tuttavia debbono essere obbligatoriamente rispettati per quanto riguarda il collegamento tra le diverse aree interessate.

**78.3** A cura dell'Amministrazione comunale e in attuazione del P.U.T. verrà predisposto un piano di settore al fine di definire e coordinare gli interventi di realizzazione della circolazione ciclo-pedonale.

#### **Art. 79 - Fasce di rispetto, aree di tutela e coni visuali - definizioni**

**79.1** Le fasce di rispetto hanno lo scopo di contenere e proteggere le infrastrutture e gli impianti esistenti o previsti dal P.R.G. in rapporto con l'insediamento. Al loro interno, fatto salvo quanto successivamente specificato per ciascuna fascia, non è consentita la nuova edificazione, con l'eccezione delle opere a servizio dell'infrastruttura o dell'impianto, sia interrate che fuori terra.

**79.2** Le aree di tutela e i coni visuali hanno lo scopo di proteggere aree, siti o edifici di particolare interesse ambientale. Al loro interno l'edificazione è soggetta a particolari limitazioni di sagoma e a specifiche indicazioni morfologiche, precisate dalle presenti norme.



**79.3** In relazione alla grafia adottata dallo strumento urbanistico, la cubatura eventualmente prodotta dal sedime compreso entro la fascia di rispetto, l'area di tutela o il cono visuale, può essere localizzata nella superficie contigua appartenente alla stessa zona urbanistica.

## **Art. 80 - Fasce di rispetto, aree di tutela e coni visuali - disposizioni**

### **80.1 fascia di rispetto fluviale e sorgiva**

La fascia di rispetto fluviale, di cui all'Art. 27 della L.R. n° 61/1985, viene misurata dall'unghia esterna dell'argine principale dei torrenti e canali arginati e non. Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- dai corsi d'acqua appartenenti all'elenco di cui al Provvedimento del Consiglio Regionale n° 940 del 28.06.1994, ml 50.00 nelle zone agricole E2 ed E3, e ml 10.00 nelle zone agricole E4 e nelle altre zone insediative diverse da quella agricola.

- da tutti i corsi d'acqua, rogge, piccoli canali, non classificati dal suddetto provvedimento regionale, ove non sia indicata la fascia di rispetto nelle planimetrie di P.R.G., ml 25.00 nelle zone agricole E2 ed E3, e ml 10.00 nelle zone agricole E4 e nelle altre zone insediative diverse da quella agricola

Inoltre, per tutti i corsi d'acqua demaniali, in tutto il territorio comunale, ai sensi del T.U. sulle norme di polizia idraulica approvato con RD n° 523/1904, è vietata l'edificazione entro la fascia di rispetto di ml 10.00, fatte salve eventuali deroghe dell'Ente competente per il territorio al rilascio delle autorizzazioni idrauliche. La fascia di rispetto è misurata con le modalità di cui al comma uno.

All'interno delle fasce di rispetto delle opere di bonificazione, come definite dal R.D. 368/1904, si applicano le disposizioni di cui all'art. 133 del R.D. medesimo.

La distanza da rispettare dalle polle di risorgiva è di m 200.00.

### **80.2 area soggetta a vincolo idro-geologico**

In tale area l'edificazione consentita dal P.R.G è subordinata al preventivo nulla osta della competente autorità.

Al suo interno sono contenute le superfici destinate ai corsi d'acqua naturali ed artificiali appartenenti al demanio pubblico, nonché le aree relative alle opere di contenimento e regimazione delle acque medesime. Tali parti del territorio sono soggette alla legislazione vigente in materia di difesa del suolo, tutela ecologica e salvaguardia paesaggistica.

Dette zone sono inedificabili.

Per la individuazione del carattere distintivo della zona F9, la grafia del P.R.G. definisce la funzione specifica dell'area interessata mediante i simboli che seguono:

- "Hc" – corpo idrico

- "Ho" – opere idrauliche.

La zona riportante il simbolo "Hc" riguarda le aree interessate dall'alveo fluviale e dalle sue pertinenze naturali.

La zona riportante il simbolo "Ho" riguarda le aree interessate dalle opere idrauliche atte a contenere, indirizzare e regimare il corpo idrico, quali gli argini, le derivazioni, le briglie, ecc.

### **80.3 area di rispetto dai serbatoi di acquedotto e dai pozzi idropotabili**

La distanza da rispettare dai serbatoi di acqua per uso idropotabile è di m 15.00.

Le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sussistono anche nel caso in cui le stesse non siano individuate sulla tavola di azionamento del P.R.G. Le costruzioni, che, alla data di adozione del P.R.G., si trovano, in tutto od in parte, nell'ambito territoriale di dette zone, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di soprizzo nonché, a condizione che non investano il suolo, di ristrutturazione edilizia.

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi, o progetti edilizi, debbono essere accompagnati dai referti di adeguate indagini riguardanti la situazione locale di vulnerabilità e di rischio per la risorsa idrica.

#### **80.4** fascia di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale, definite ai sensi del D.M. 1.4.1968 n° 1404 e specificatamente individuate nelle planimetrie del presente P.R.G., delimitano le distanze minime, a protezione del nastro stradale, da osservare nella edificazione.

Nella costruzione di nuovi edifici e nell'ampliamento di quelli esistenti, nonché nella realizzazione di nuove recinzioni e di nuovi passi carrai, devono essere applicate le disposizioni contenute nel nuovo "Codice della Strada" (Art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, come sostituito dal D.P.R. 16.09.1996, n° 610), prevalenti rispetto alle specifiche norme di zona.

All'interno della fascia di rispetto stradale è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, purché non contrastino con le condizioni di visibilità e sicurezza, quali:

- parcheggi a raso;
- distributori di carburanti con relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- cabine di distribuzione elettrica e simili;
- sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche o per la segnaletica stradale;
- reti idriche e fognanti, metanodotti, gasdotti, canalizzazioni irrigue;
- recinzioni;
- opere di sistemazione viaria necessarie per l'adeguamento delle sezioni stradali o per l'ubicazione delle immissioni laterali;
- strade a servizio dell'edificazione, che si sviluppa fuori dalle fasce di rispetto stradale;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- manufatti anti-inquinamento, quali rilevati o barriere anti-rumore;
- piantumazioni e sistemazioni a verde;

In ogni caso è prevista la conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole.

Negli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale, fermo restando quanto previsto dall'Art. 59.1 per i fabbricati in zona agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, adeguamento igienico e sanitario con aumento di volume, nonché di ampliamento, nei limiti consentiti dalle norme delle zone, in cui essi ricadono e a condizione che tali interventi non comportino l'avanzamento degli edifici esistenti sul fronte stradale medesimo.

E' inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione, al di fuori della fascia di rispetto.

#### **80.5** fascia di rispetto ferroviario

La fascia di rispetto bilaterale dalle sedi ferroviarie, da computarsi dalla rotaia più esterna, è disciplinata dall'Art. 49 e segg. del D.P.R. 11.07.1980, n° 753 ed è fissata in m 30.00. Al suo

interno è vietata ogni nuova costruzione con l'eccezione degli impianti ferroviari e delle strutture da questi dipendenti, salvo autorizzazione dell'Amministrazione ferroviaria.

A tale riguardo sono definiti impianti ferroviari gli immobili di proprietà ferroviaria, comprese le case cantoniere e loro pertinenze, nonché i fabbricati e gli impianti finalizzati all'esercizio delle linee ferroviarie stesse.

Per gli edifici esistenti, l'ampliamento può essere concesso solo se la costruzione non sopravanza quella esistente verso il fronte ferroviario. Salvo autorizzazione dell'Amministrazione ferroviaria, non sono ammessi interventi che prevedono l'avanzamento o la sopraelevazione del corpo dei fabbricati rispetto all'edificio principale.

#### **80.6** aree soggette a vincolo paesaggistico

Sono aree che, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per la notevole posizione panoramica, per la specifica valenza naturalistica o per il rapporto intercorrente con i sistemi storico-artistici esistenti, assumono una particolare rilevanza dal punto di vista della tutela ambientale e paesaggistica. Ogni intervento di modificazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici è subordinato all'acquisizione della preliminare autorizzazione da parte delle autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

#### **80.7** area di rispetto cimiteriale

La distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è stabilita con decreto dell'autorità competente, ai sensi della legge 27.07.1934, n° 1265 - Testo Unico delle leggi sanitarie e successive modificazioni, che prevede altresì le condizioni e la procedura per la eventuale modificazione della distanza medesima.

Dal cimitero del capoluogo la distanza minima da rispettare è di ml 50 dalla recinzione sui lati est ovest e nord, e di ml 70 dalla recinzione sud; dai cimiteri frazionali la distanza è pari a ml 70 dalla recinzione.

All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale non sono consentite nuove edificazioni, ad eccezione dei chioschi temporanei per la rivendita dei fiori su aree pubbliche ed è ammessa la sistemazione a parcheggio alberato.

E' consigliata la messa a dimora di specie arboree ad alto fusto e la sistemazione a verde pubblico.

Per gli edifici esistenti sono ammessi solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione in sito, che può invece essere attuata su aree esterne a quelle di rispetto cimiteriale, anche in supero degli indici di zona.

#### **80.8** servitù militari

Gli interventi e le trasformazioni riguardanti le aree e gli impianti destinati alla difesa e comunque soggetti alla vigente legislazione in materia di servitù militari, sono sottoposti all'acquisizione preventiva dell'approvazione da parte dell'autorità competente.

All'interno di tali zone, senza il citato nulla osta, non è consentita l'installazione di antenne e tralicci per l'esercizio di impianti di radiotrasmissione con potenza superiore a 100 W ed altezza superiore a 21.00 m.

#### **80.9** elettrodotti e gasdotti

Nella costruzione di nuovi edifici e nell'ampliamento di quelli esistenti si applicano le disposizioni vigenti in materia di prevenzione dei danni causati dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti.

Fino all'entrata in vigore delle disposizioni previste dal D.P.C.M. di cui all'art. 4, comma II°, lettera a) della legge n° 36/2001, la determinazione della fascia di rispetto prevista per i fabbricati dagli elettrodotti con tensione superiore o uguale a 132 Kv, dovrà conformarsi alla normativa più restrittiva tra quelle contenute nel D.P.C.M. 23. 04. 1992 e quelle contenute nella L.R. n° 27/1993 e nelle D.G.R. n° 1526/2000 e n° 3407/2000, fatte salve eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Sono fatte salve le previsioni urbanistiche ed edilizie dei vigenti piani urbanistici attuativi, nei limiti di vigenza degli stessi.

Non possono essere rilasciate concessioni edilizie per immobili che vengono a trovarsi, anche in parte, all'interno delle fasce di rispetto determinate, a meno che la parte interessata non sia priva delle funzioni di abituale e prolungata permanenza (garage, magazzino, ecc.).

In sede di presentazione di progetti edilizi per immobili a margine delle linee degli elettrodotti di cui ai precedenti commi, dovrà essere comprovata la compatibilità del nuovo insediamento con l'intensità del campo elettromagnetico generato dalla linea elettrica ad alta tensione, garantendo il rispetto della normativa in vigore.

Le fasce di rispetto dei gasdotti/oleodotti sono disciplinate dal D.M. 24.11.1984

#### **80.10 impianti di depurazione**

All'interno delle fasce di rispetto degli impianti di depurazione sono consentite la realizzazione di parcheggi attrezzati a verde, di percorsi pedonali e ciclabili, nonché la piantumazione di alberature di alto fusto e la realizzazione delle opere di conservazione dello stato di natura o della coltivazione agricola.

#### **80.11 coni visuali**

Nelle tavole del .P.R.G. sono individuati con apposita grafia i coni visuali che devono essere salvaguardati, poiché consentono la percezione visiva di particolari panorami, di specifiche emergenze paesaggistiche o di particolari edifici di pregio culturale e ambientale.

I progetti edilizi di nuova edificazione, o di ampliamento, riguardanti edifici ricadenti all'interno dei coni visuali predetti, devono essere corredati da grafici che rappresentino la sagoma di progetto rispetto al punto o all'ambito di tutela, al fine di dimostrare la compatibilità ambientale del nuovo inserimento. Conseguentemente le aree interessate da dette visuali sono pertanto soggette a limitazioni dell'edificazione in relazione alle distanze ed alle altezze dei fabbricati, in dipendenza dalla tutela della visuale considerata.

## **PARTE QUARTA - DISCIPLINA AMBIENTALE**

### **TITOLO XIV°**

### **VALORIZZAZIONE CULTURALE E PROGETTAZIONE AMBIENTALE**

#### **Art. 81 - Edifici, luoghi e manufatti sottoposti a tutela**

**81.1** Negli elaborati del P.R.G. sono individuati gli edifici e gli immobili soggetti a tutela in base al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Ogni intervento che li riguardi è pertanto condizionato alle determinazioni contenute nei provvedimenti amministrativi dell'autorità preposta alla tutela, nonché a quelle derivanti dalla classificazione di salvaguardia definita in base alle presenti Norme.

**81.2** Nella cartografia di P.R.G. sono altresì individuati, i manufatti, i tracciati, i segni e gli altri elementi fisici da proteggere e valorizzare, quali: rogge, motte, ambiti verdi, filari alberati, ecc., interessanti dal punto di vista dell'ambiente naturale e costruito, del paesaggio agrario e urbano, nonché della storia e della tradizione locale.

**81.3** Oltre ai suddetti elementi, esistono nel territorio comunale ulteriori manufatti e segni, che rivestono particolare importanza nel contesto storico, culturale e ambientale. Essi comprendono, tra l'altro, gli arredi degli edifici e degli spazi pubblici e privati, quali: ponti, fontane, vere da pozzo, lapidi ed iscrizioni, cappelle, cippi, insegne, capitelli, gradini e scalinate, acciottolati, listature pavimentali, recinzioni e murature in materiali tradizionali, muri di sostegno, pilastri e archi d'ingresso, cancellate artistiche, decorazioni ed affreschi, antiche opere di presa e di regolazione idraulica, peschiere e sorgenti, singoli alberi monumentali, macchie alberate, ecc.

**81.4** Gli episodi morfologici sopra citati, individuati o meno nella cartografia di P.R.G. e catalogati in apposito elenco da redigersi a cura dell'Amministrazione comunale entro tre anni dall'approvazione della presente Variante generale, vanno tutelati e conservati nella loro integrità e valorizzati attraverso gli interventi, che interessano il contesto edilizio, territoriale e ambientale, ove essi sono inseriti.

**81.5** In particolare essi dovranno essere rilevati e documentati nei progetti d'intervento, sottoposti a I.E.D. o I.U.P., sugli immobili, in cui essi consistono, nonché in quelli relativi alle infrastrutture ed agli spazi pubblici, che li interessano.

#### **Art. 82 – Progetti culturali e ambientali**

**82.1** Per “progetto ambientale” s'intende il complesso delle iniziative di programmazione, pianificazione, progettazione ed esecuzione volte al miglioramento e alla qualificazione del contesto fisico e naturalistico, nonché di quello storico e paesaggistico.

**82.2** Esso riguarda pertanto uno specifico tema del territorio o dell'insediamento comunale, rispetto al quale viene definita una regolamentazione di carattere generale, che si precisa in relazione alle zone, ove i caratteri della cultura o dell'ambiente appaiono particolarmente rilevanti.

**82.3** Specifici progetti verranno redatti a cura della Amministrazione comunale in relazione ai seguenti temi:

- restauro delle mura del castello,
- tutela delle rogge e dei canali,
- recupero delle aree degradate,
- conservazione delle preesistenze storico – artistiche territoriali,
- museo diffuso del paesaggio, dei monumenti e della storia castellana.

### **Art. 83– Valenza ambientale della progettazione**

**83.1** Oltre a quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia di impatto e compatibilità ambientale, i progetti d'intervento, che riguardano la sistemazione delle superfici e degli spazi non costruiti, pubblici o privati, siti all'interno e al di fuori dei centri abitati, devono attenersi nell'uso dei materiali, alle disposizioni indicate nei successivi punti del presente articolo.

#### Formazioni boschive

Nelle formazioni boschive devono essere adottate essenze arboree e arbustive di tradizione locale.

#### Tombamento dei corsi d'acqua

E' di norma vietato intubare ed interrare canali, fossi e corsi d'acqua, a meno di limitati specifici progetti redatti da un consorzio di bonifica e comunque sentito il parere della autorità idraulica competente per materia.

#### Superfici scoperte extra-agricole

Laddove non sia prescritto per motivi di controllo delle attività inquinanti, tutte le superfici devono consentire la migliore percolazione delle acque. Le superfici permeabili o semipermeabili debbono pertanto interessare almeno il 50% dell'area scoperta.

#### Piste ciclabili

Le piste ciclabili devono avere una larghezza minima di m. 1,50, se a senso unico e di m. 2,50, se a doppio senso. Nel caso di piste ciclabili affiancate a strade carrabili, esse vanno separate con apposita segnaletica verticale e orizzontale. Deve essere comunque previsto diverso materiale di pavimentazione.

Non è comunque ammessa una variazione di quota, neanche minima, tra la sede stradale e la pista ciclabile, quando queste siano direttamente affiancate.

I materiali consentiti per la pavimentazione della pista ciclabile sono: asfalti speciali e colorati, terra stabilizzata, tartan, resine acriliche, ecc.

Laddove la dimensione complessiva di sezione lo consenta, deve essere previsto un elemento rilevato di separazione.

#### Percorsi pedonali

I percorsi pedonali, salvo quelli siti nelle zone A, devono avere una larghezza minima di m. 1,50. Nel caso siano affiancati a strade carrabili, essi andranno opportunamente separati, con variazione di materiali e di quota. Essi possono contenere elementi vari (alberi, impianti per l'illuminazione, panchine, cabine telefoniche, ecc.), purché l'area libera rispetti comunque la larghezza minima di m. 1,0.

I materiali di pavimentazione possono essere molteplici, tuttavia deve essere mantenuta la continuità e l'omogeneità dei nuovi materiali con quelli usati nel contesto.

## **Art. 84 - Qualità del suolo e zone soggette a bonifica**

**84.1** Qualora l'area, interessata da un I.U.P., o da un I.E.D., o da progetti di opere pubbliche, sia stata utilizzata in precedenza da attività produttive o di stoccaggio, o comunque da destinazioni, che abbiano determinato la conservazione, il mantenimento, la deposizione, o la discarica di sostanze, o di rifiuti speciali, solidi o liquidi, deve essere preventivamente fornita una specifica relazione tecnica, volta a documentare il grado di inquinamento del suolo e dei manufatti, qualora se ne preveda la conservazione, e a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o di bonifica necessarie per conseguire le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.

Nelle tavole del .P.R.G. sono individuati con apposita grafia i siti potenzialmente inquinati.

In tali aree in caso di I.U.P., o da un I.E.D., o da progetti di opere pubbliche, deve essere preventivamente fornita una specifica relazione tecnica, volta a documentare il grado di inquinamento del suolo e dei manufatti, qualora se ne preveda la conservazione, e a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o di bonifica necessarie per conseguire le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.

## **TITOLO XV°**

### **REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE SULLE QUALI POSSONO ESSERE INSTALLATI I DISTRIBUTORI DI CARBURANTI (ART. 4, COMMA 2, LETT A). DELLA L.R. 23 OTTOBRE 2003, N. 23) NONCHE' NORME TECNICHE DI P.R.G. PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.**

#### **Art. 85 - Ripartizione del territorio comunale in zone omogenee**

**art. 85.1)** Il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distribuzione di carburanti da autorizzare, viene suddiviso nelle seguenti quattro zone omogenee:

**a) zona 1** comprendente la zona territoriale omogenea A e assimilate del P.R.G.. All'interno di detta area non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti;

**b) zona 2** comprendente le zone territoriali omogenee B - C1 - C2 - E4 e assimilate del P.R.G.. All'interno di detta area è consentita l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti con prevalente dotazione di servizi ai veicoli (lavaggio, deposito olio lubrificante, gommista, grassaggio elettrauto e officina e simili);

**c) zona 3** comprendente le zone territoriali omogenee D - F (limitatamente alle zone che prevedono l'insediamento di impianti stradali di carburante) del P.R.G.. All'interno di detta zona è consentita l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti con annesse attività commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al mezzo o di negozi integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito olio lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto ed officina con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili);

**d) zona 4** comprendente la zona territoriale omogenea E (esclusa E4) del P.R.G.. All'interno di detta zona è consentita l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti con la presenza di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) anche se non vengono esclusi servizi all'automezzo (deposito olio lubrificante, grassaggio, lavaggio, gommista, elettrauto, officina e simili). Tali impianti possono essere inseriti anche fuori dalle fasce di rispetto stradale.

#### **Art. 86 - Principi generali**

**art. 86.1)** L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti è consentita nel rispetto della normativa vigente in materia e di quanto previsto dal P.R.G. vigente.

**art. 86.2)** I nuovi impianti, in fregio a tutte le strade comunali, devono avere le caratteristiche definite dalla legge regionale nonché dai Criteri e direttive per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti (Piano regionale carburanti) ed essere ubicati su aree in possesso dei requisiti e delle caratteristiche previsti dalle presenti norme tecniche di P.R.G.

**art. 86.3)** I nuovi impianti devono essere dimensionati in modo tale da prevedere l'erogazione dei prodotti benzine e gasolio e, dove possibile, di gpl e metano; devono inoltre essere dotati di apparecchiature self-service pre e post pagamento nonché di servizi all'auto e all'automobilista e di autonome attività commerciali su superfici non superiori a quelle definite per gli esercizi di vicinato.



**art. 86.4)** Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (art. 22 N.C.d.S. ed art. 61, comma 3 Regolamento).

**art. 86.5)** La localizzazione dei nuovi impianti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e dei contesti di valore ambientale; gli impianti non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

**art. 86.6)** L'installazione di nuovi impianti non è consentita in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.

**art. 86.7)** La distanza da dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel N.C.d.S. e nel Regolamento.

**art. 86.8)** Lungo le curve di raggio inferiore a mt. 300 (trecento) non può essere installato alcun impianto stradale di distribuzione di carburanti. Ove i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i mt. 300 (trecento) ed i mt. 100 (cento), l'installazione è consentita fuori dalla curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a mt. 100 (cento), gli impianti stradali di distribuzione di carburanti potranno sorgere a mt. 95 (novantacinque) dal punto di tangenza della curva ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni.

**art. 86.9)** Qualora per la realizzazione e la ristrutturazione di un impianto stradale di distribuzione di carburanti sia necessaria l'occupazione in via precaria di aree di proprietà comunale, l'occupazione è soggetta a concessione del suolo pubblico e dovrà essere corrisposto il canone previsto.

**art. 86.10)** L'impianto stradale di distribuzione di carburanti deve essere installato su un'area avente una superficie minima non inferiore a quella definita al successivo art. 88.1. All'interno di detta area saranno installate le colonnine di erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento (minimo 4 metri dal ciglio stradale) in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse; deve essere, inoltre, prevista presenza di almeno un punto aria e di un punto acqua. Sia le colonnine che i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi comprese l'impianto di lavaggio posto all'interno di fabbricati, devono essere sempre ubicati ad una distanza minima di mt. 4 (quattro) dal ciglio stradale e dai confini. Il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti deve essere di mt. 10 (dieci).

**art. 86.11)** All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e campers.

**art. 86.12)** I sostegni per l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di mt. 4 (quattro) dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

**art. 86.13)** Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto ed a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli. Tale impianto costituisce struttura precaria e deve essere conforme alle vigenti normative ambientali ed in modo particolare a quelle inerenti all'acustica e all'inquinamento da acque sospese (nebulizzazione).

**art. 86.14)** Tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente. Devono essere adottate le misure più adeguate affinché le acque provenienti dal dilavamento degli spazi esterni non costituiscano pericolo di inquinamento.

**art. 86.15)** I nuovi serbatoi di stoccaggio per l'immagazzinamento dei carburanti devono essere dotati, oltre che di doppia parete, anche del sistema di rilevazione di eventuali perdite.

### **Art. 87 - Tutela di beni ambientali - architettonici**

**art. 87.1)** Non si possono installare impianti stradali di distribuzione di carburanti nei seguenti casi:

- nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42;
- nei con visuali o in particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal P.R.G. e comunque tali da impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storicoartistico-architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

**art. 87.2)** Nelle aree di tutela paesaggistica e ambientale (parchi e riserve) e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, è consentita l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti con le superfici di cui all'art. 9, comma 1, lett. c), della D.G.R. n. 1562/2004 preferibilmente localizzati in fregio a strade statali, regionali e provinciali e realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo. Nelle zone di cui alle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE è comunque fatta salva la normativa di tutela vigente.

### **Art. 88 - Superficie minima**

**art. 88.1)** La superficie minima di insediamento degli impianti stradali di distribuzione di carburanti è fissata dall'art. 9 della D.G.R. n. 1562/2004 "Criteri e direttive per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti", che si riporta nel seguente prospetto:

| Superficie in mq                     | ZONA 2 | ZONA 3 | ZONA 4 |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|
| a) Impianto di cui art.14 L.R. 23/03 | 2000   | 3000   | 4000   |
| b) Impianto ristrutturato            | 1000   | 1500   | 2000   |
| c) Impianto con attività non-oil     | 800    | 1200   | 1600   |
| d) Impianto non servito              | 500    | 600    | 800    |

**art. 88.2)** La superficie da destinare alle attività complementari dell'impianto non può superare il 10% della superficie complessiva dell'area dell'impianto stesso, esclusa l'area occupata dalle corsie di accelerazione e decelerazione.

**art. 88.3)** La superficie minima degli impianti stradali di distribuzione di carburante esistenti che vengono integrati con attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande (negozi, bar,

edicole, ristoranti e simili) non deve essere inferiore a quella fissata all'art. 9, comma 1, lett. c) della D.G.R. 26 maggio 2004, n. 1562, riportata all'art. 88.1, lett. c) del presente testo, e deve essere aumentata del 270% rispetto alla superficie commerciale, di cui il 180% deve essere destinato a parcheggio con un minimo di 100 mq.

#### **Art. 89 - Superfici edificabili**

**art. 89.1)** Le dimensioni delle strutture dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti, ad eccezione della pensilina in quanto volume tecnico, non devono superare i 5 metri di altezza nelle zone E e gli 8 metri nelle restanti zone; le stesse non devono, inoltre, superare gli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali ricadono; pertanto non si devono superare gli indici previsti per le zone B, C1, C2, D ed F e comunque il rapporto di copertura non deve essere superiore al 10% dell'area di pertinenza. Nella zona E, invece, è consentito edificare un massimo di 1200 mc. con un rapporto di copertura non superiore al 10% e la struttura può essere posizionata anche al di fuori della fascia di rispetto stradale a condizione che la stessa venga demolita una volta smantellato l'impianto stradale di distribuzione di carburanti. Va precisato, infine, che per la zona E4 si applicano le modalità previste per la zona C2.

#### **Art. 90 - Distanze minime**

**art. 90.1)** Le distanze minime tra impianti stradali di distribuzione di carburanti sono quelle fissate dall'art. 10 della D.G.R. n. 1562/04 "Criteri e direttive per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti", che si riportano nel seguente prospetto:

| distanze minime in metri lineari   | ZONA 2 | ZONA 3 | ZONA 4 |
|------------------------------------|--------|--------|--------|
| Comuni da 10.001 a 50.000 abitanti | 800    | 1600   | 3000   |

**art. 90.2)** Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale più breve fra due impianti lungo la stessa direttrice di marcia (nord-sud/est-ovest). Nel caso in cui l'impianto da installare si trovi ad una distanza da un impianto esistente inferiore a quella fissata all'art. 90.1, e i due impianti siano localizzati in zone omogenee comunali diverse, la distanza minima da rispettare è uguale alla media aritmetica delle distanze proprie di ciascuna delle due zone interessate.

**art. 90.3)** E' ammessa la possibilità di installare nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti all'interno di aree di pertinenza di centri commerciali nel rispetto delle distanze minime previste dall'art. 90.1. Agli effetti della misurazione delle distanze non va considerata l'eventuale viabilità interna all'area di pertinenza del centro commerciale ancorché pubblica o di uso pubblico.

#### **Art. 91 - Attività complementari**

**art. 91.1)** Gli esercizi commerciali di vicinato, i punti vendita della stampa quotidiana e periodica e gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande possono essere installati all'interno delle aree di servizio, nel rispetto della normativa vigente e dei relativi piani comunali di settore, ove previsti.

**art. 91.2)** Può essere rilasciata, a favore dei soggetti titolari della licenza UTF e in possesso dei requisiti professionali richiesti dalla relativa normativa di settore, l'autorizzazione amministrativa per l'apertura di punti vendita della stampa quotidiana e periodica e di esercizi di somministrazione

di alimenti e bevande all'interno degli impianti di distribuzione di carburanti, in deroga alla programmazione di settore, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- superficie minima di servizio non inferiore a quella prevista dall'art. 88.1;
- distanza minima da attività similari pari a mt. 600 (seicento) ridotti a mt. 200 (duecento) all'interno dei centri abitati formalmente delimitati ai sensi del N.C.d.S. Sono ritenuti similari tutti gli esercizi di somministrazione e di vendita della stampa quotidiana e periodica anche se autorizzati congiuntamente ad altre attività;
- superfici massime concedibili: mq 5 per le edicole, mq 30 per i gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e mq 3 per la vendita di pastigliaggi, che si considerano inclusi nel settore non alimentare;
- l'area libera non deve essere inferiore al 270% della superficie di vendita o di somministrazione;
- l'area destinata a parcheggio, inclusa nell'area libera, non deve essere inferiore al 180% della superficie di vendita o di somministrazione con un minimo di mq 100;
- per gli esercizi esistenti, l'area libera e quella di parcheggio devono risultare in aggiunta alla superficie minima di servizio di cui all'art. 88.1 e devono essere organizzate in modo tale da non interferire con il livello di sicurezza e di funzionalità dell'impianto.

**art. 91.3)** Le autorizzazioni per la vendita della stampa quotidiana e periodica e l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande rilasciate in deroga al numero massimo previsto dai piani di settore, non possono essere cedute separatamente dall'attività principale di distribuzione di carburanti o trasferite in altro luogo.

**art 91.4)** Nel caso di più attività insistenti nell'area relativa all'impianto di distribuzione di carburanti è necessario comunicare al Comune ed al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco il nominativo del responsabile unico della sicurezza antincendio.

**art. 91.5)** Ove vengano richieste superfici superiori a quelle fissate dall'art. 91.2, le stesse dovranno essere esaminate applicando integralmente le norme fissate dalla pianificazione di settore.

## **Art. 92 - Attività' accessorie nelle fasce di rispetto stradale**

**art. 92.1)** Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammissibili ai sensi dell'art. 2, comma 3, del D. L.gs. n. 32/98 le seguenti attività accessorie:

- attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti prevalentemente rivolti al veicolo;
- attività rivolte alla persona: bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona.

**art. 92.2)** Per area di pertinenza dell'impianto stradale di distribuzione di carburante si intende l'area su cui insiste l'impianto.

## **Art. 93 - Accessi**

**art. 93.1)** Sulle strade di quartiere e sulle strade locali in ambito urbano (art. 22 N.C.d.S. e art. 61 Regolamento), gli impianti stradali di distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi, ai requisiti previsti per i passi carrabili.

**art. 93.2)** Per quanto riguarda l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti su strade di tipo B, C, D, come definite dal N.C.d.S., gli accessi sulla strada devono sempre avvenire tramite corsie di accelerazione e decelerazione della larghezza di mt. 3,5 (tre e mezzo), raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a mt. 12 (dodici) in asse di corsia o mt. 10 (dieci) esterna corsia. La lunghezza delle corsie viene stabilita in sede di rilascio della concessione, in relazione alle caratteristiche del tratto stradale interessato. L'area occupata dalle corsie è da considerarsi aggiuntiva alla superficie del piazzale sopra indicata. Per le strade di tipo C e D l'Ente proprietario o gestore della strada può derogare dall'obbligo delle corsie di accelerazioni e decelerazione qualora ritenga dette infrastrutture pericolose alla circolazione stradale.

**art. 93.3)** Il piazzale deve sempre essere separato dalla sede stradale tramite apposita aiuola spartitraffico, per la quale si consiglia una larghezza non inferiore a mt. 0,50 (zero e cinquanta) e non eccedente mt. 1,50 (uno e cinquanta), delimitata con un cordolo rialzato la cui altezza, misurata a partire dal piano della banchina stradale, deve essere compresa fra cm. 20 (venti) e cm. 30 (trenta). Tali caratteristiche potranno essere diverse secondo la tipologia della strada interessata e saranno definite in sede di rilascio del permesso di costruire ovvero di denuncia di inizio attività ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

**art. 93.4)** Le colonnine devono essere posizionate ad una distanza non inferiore a 4 metri dal ciglio della strada

**art. 93.5)** Il ciglio verso strada dello spartitraffico deve essere in allineamento agli arginelli stradali, ove esistono, e in ogni caso al ciglio esterno delle banchine stradali anche se non depolverizzate.

**art. 93.6)** Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di qualsiasi genere, piantagioni od altro, eccedenti l'altezza di mt. 0,70 (zero e settanta) misurata dal piano della banchina stradale o degli accessi, a seconda della condizione più sfavorevole. Tale norma non si applica all'insegna su palo indicante la società, il prezzo ed eventualmente i servizi offerti.

**art. 93.7)** In corrispondenza degli accessi deve essere garantita, anche mediante opportuni sbancamenti, una visibilità minima, così come definito geometricamente dalla specifica normativa vigente in materia (art. 16 del N.C.d.S.).

**art. 93.8)** Nel caso in cui, in luogo delle banchine stradali, esistano marciapiedi rialzati, anche la zona antistante lo spartitraffico dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti deve essere sistemata con marciapiede, avente le stesse caratteristiche (sopralzo, cordonatura, pavimentazione) dei marciapiedi stradali e perfettamente allineato con questi. In tale fattispecie, in corrispondenza degli accessi, ferme restando le già stabilite dimensioni dei medesimi, devono essere creati nei marciapiedi, da entrambi i lati, appositi inviti a 45° allo scopo di facilitare l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli. Qualora in corrispondenza degli accessi la strada presenti marciapiedi in elevazione (rialzati), deve essere evidenziata la continuità del marciapiede con modalità definite di volta in volta dagli uffici tecnici comunali, prevedendo sia la segnaletica orizzontale (zebratura) che una pendenza delle rampe non superiore all' 8% e all' 1 % in senso trasversale, nel rispetto delle normative vigenti in materia di portatori di handicap.

**art. 93.9)** Deve essere perfettamente garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali e, al riguardo, si precisa che la relativa sezione

non può assolutamente essere alterata, quand'anche sia necessario (per esempio in corrispondenza degli accessi) procedere alla loro copertura.

**art. 93.10)** Le opere di canalizzazione a servizio della strada, delle quali risulti indispensabile la copertura, devono essere tutte realizzate con strutture in calcestruzzo cementizio. Ove la lunghezza del tratto coperto superi i mt. 10 (dieci), le stesse devono essere provviste di idonei pozzetti di decantazione ispezionabili per garantirne la perfetta ed agevole manutenzione, da eseguirsi, come beninteso per tutte le opere innovative derivanti dall'installazione degli impianti, a cura e spese dei titolari degli impianti stessi ed in conformità alle prescrizioni ed alle modalità impartite dal Comune, previo nulla-osta del consorzio competente per territorio, ove esistente.

**art. 93.11)** La continuità dei fossi e corsi d'acqua di ogni tipo e consistenza attraversanti la strada deve essere rigorosamente garantita, oltre che con l'esatta applicazione di quanto definito all'art. 93.7, anche con le particolari prescrizioni tecniche che in tali casi, di volta in volta, saranno impartite dagli Uffici comunali preposti, previo nulla osta del Consorzio competente per territorio, ove esistente.

**art. 93.12)** E' vietato che un impianto stradale di distribuzione di carburanti abbia contemporaneamente accessi su due o più strade pubbliche. Detta prescrizione può essere derogata solo nel caso in cui sia possibile, a cura e spese del richiedente, un intervento di viabilità alternativa (entrata da una via ed uscita in altra via).

**art. 93.13)** Gli accessi agli impianti di distribuzione carburanti devono presentare le seguenti caratteristiche tecniche:

1. Impianti ubicati all'interno dei centri abitati:

a) Rifornimento di benzine e di gasolio esclusivamente per autovetture ed autocarri con peso a pieno carico fino a t. 3,5:

- fronte strada non inferiore a mt. 25 (venticinque) con accessi da mt. 7,50 (sette e cinquanta) a mt. 10 (dieci) e aiuola spartitraffico centrale non inferiore a mt. 10 (dieci); tipologia non prevista per strade con carreggiata a quattro corsie;

b) Rifornimento di gasolio per tutti i i veicoli:

- fronte strada non inferiore a mt. 60 (sessanta) con accessi di mt. 15 (quindici) e aiuola spartitraffico centrale non inferiore a mt. 30 (trenta).

2. Impianti ubicati fuori dai centri abitati:

a) Rifornimento di benzine e di gasolio esclusivamente per autovetture ed autocarri con peso a pieno carico fino a t. 3,5:

- fronte strada non inferiore a mt. 25 (venticinque) con accessi da mt. 7,50 (sette e cinquanta) a mt. 10 (dieci) ed aiuola spartitraffico centrale non inferiore a mt. 10 (dieci); b) Rifornimento di gasolio per tutti i veicoli:

- fronte strada non inferiore a mt. 60 (sessanta) con accessi di mt. 15 (quindici) ed aiuola spartitraffico centrale non inferiore a mt. 30 (trenta);

c) Strade di scorrimento a quattro o più corsie:

- fronte strada non inferiore a mt. 60 (sessanta) con accessi di mt. 15 (quindici) ed aiuola spartitraffico centrale non inferiore a mt. 30 (trenta) nonché due corsie di accelerazione e decelerazione opportunamente dimensionate in base alla velocità consentita sulla strada.

La separazione degli accessi dell'impianto, oltre che con l'aiuola spartitraffico centrale può avvenire anche attraverso il mantenimento della scolina o della scarpata stradale;

**art. 93.14)** Le distanze degli accessi da dossi, curve, intersezioni, impianti semaforici, devono essere conformi a quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada ed alle seguenti prescrizioni:

- a) all'interno dei centri abitati minimo mt. 12 (dodici);
- b) fuori dai centri abitati minimo mt. 95 (novantacinque).

In ogni situazione, a seconda delle caratteristiche geometriche e viabilistiche della strada, può essere richiesta l'esecuzione di inviti o smussi nonché il posizionamento di apposita segnaletica verticale. Sono da considerarsi incompatibili gli accessi da due strade e quelli ubicati sotto la canalizzazione semaforica.

La distanza da incroci e da accessi di rilevante importanza non deve essere inferiore a mt. 95 (novantacinque) dagli estremi degli accessi più vicini e va misurata dagli accessi veri e propri e non dalle corsie di accelerazione e decelerazione. Per accessi di rilevante importanza si intendono quelli larghi più di tre metri o destinati ad un traffico superiore a 50 automezzi giornalieri.

**art. 93.15)** Per gli impianti ricadenti lungo strade a quattro o più corsie, ai fini della sicurezza stradale, le corsie di accelerazione o di decelerazione devono avere lunghezza minima rispettivamente di mt. 75 (settantacinque) e mt. 60 (sessanta) e larghezza non inferiore a mt. 3,5 (tre e mezzo) raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a mt. 12 (dodici) in asse corsia.

#### **Art. 94 - Abbattimento di piantagioni e manomissione di pertinenze stradali**

**art. 94.1)** L'abbattimento di piantagioni è disciplinato dalle norme contenute nella Circolare 11 agosto 1966, n. 8321, del Ministero dei Lavori Pubblici - Ispettorato generale circolazione e traffico. In particolare, l'abbattimento di alberature e piantagioni può essere ammesso una volta che ne sia stata accertata l'assoluta necessità per l'istituzione degli accessi ed ove non sia assolutamente possibile spostare l'accesso in altre posizioni.

In presenza di tale inderogabile presupposto, ogni caso deve essere esaminato con la massima attenzione e la richiesta di abbattimento sarà sottoposta alla procedura stabilita nei punti b) e c) della precitata circolare.

In ogni caso, l'abbattimento delle piantagioni deve essere limitato al minimo indispensabile e, a cura e spese del richiedente, ne è prescritta la reintegrazione nel luogo indicato dal Comune rispettando il rapporto di 3 (tre) esemplari per ogni albero abbattuto.

#### **Art. 95 - Insegne**

**art. 95.1)** La Ditta Concessionaria dell'impianto di distribuzione carburanti ha l'obbligo di esporre nell'ambito del medesimo l'insegna (anche luminosa) indicante, in caratteri ben visibili, oltre al nominativo della Società, i prezzi dei prodotti erogati ed eventualmente i servizi esitati. L'insegna deve essere posta nel rispetto delle seguenti condizioni:

1. le insegne parallele alla carreggiata o su pensiline devono avere dimensione massima di mq. 20 (venti);
2. le insegne su palina (supporto proprio) devono avere dimensione massima di mq. 6 (sei) se non collocate parallelamente all'asse della carreggiata;
3. le insegne devono essere poste lungo il fronte stradale in corrispondenza delle aiuole spartitraffico; possono, inoltre, essere posizionate lungo le corsie di accelerazione e decelerazione in corrispondenza degli accessi;
4. deve essere posizionato per ogni senso di marcia un solo cartello, insegna o impianto fisso, riprodotto il marchio di fabbrica, la ragione sociale o quanto sopra previsto;

5. le insegne devono essere posizionate ad almeno mt. 2 (due) dal margine della carreggiata; in presenza di un ostacolo naturale devono essere allineate con esso;
6. l'insegna, se luminosa, non può essere a luce intermittente né avere intensità superiore a 150 candele per mq e comunque non deve provocare abbagliamento, distrazione o ingenerare confusione per i colori adottati, soprattutto se posta in prossimità di impianti semaforici o intersezioni;
7. l'insegna deve avere sagoma regolare che, in ogni caso, non può essere a forma di disco o triangolo;
8. l'insegna deve rispettare una distanza minima da tutti gli altri cartelli non inferiore a mt. 20 (venti) lineari.
9. l'insegna non deve intralciare a visibilità sia in ingresso che in uscita dall'impianto e non deve ostacolare in altezza né persone né veicoli. Il posizionamento dell'insegna non dovrà presentare alcuna sporgenza fuori terra (basamento) e le paline di supporto non dovranno essere a spigolo vivo, ma arrotondate, fatto salvo quanto previsto all'art. 49, comma 2, del D.Lgs. n. 42/04.

**art. 95.2)** Il mancato rispetto delle disposizioni di cui all'art. 95.1 comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 24 del D. Lgs. n. 507/93. L'Amministrazione può disporre altresì la rimozione dell'insegna, facendone menzione nel verbale; in caso di inottemperanza all'ordine di rimozione entro il termine stabilito, il Comune provvede d'ufficio, addebitando ai responsabili le spese sostenute.

**art. 95.3)** È esteso anche nelle strade di tipo C e D quanto previsto dall'art. 23 del N.C.d.S. e dall'art. 52 del relativo Regolamento per quanto riguarda i mezzi pubblicitari.

#### **Art. 96 - Segnaletica**

**art. 96.1)** Tutti gli impianti esistenti e funzionanti nel territorio comunale devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal N.C.d.S. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti ed individuare l'accesso e l'uscita, impedendo le manovre di svolta a sinistra. La segnaletica deve essere mantenuta sempre efficiente.

#### **Art. 97 - Modifiche, potenziamenti e ristrutturazioni impianti esistenti**

**art. 97.1)** Sugli impianti esistenti possono essere eseguite: - le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione;  
- le modifiche di cui all'art. 3, comma 2, della Legge regionale 23 ottobre 2003, n. 23;  
- le ristrutturazioni di cui all'art. 7, comma 1, della dgr 1562/2004, nel rispetto delle normative sull'inquinamento e di quanto espressamente previsto agli artt. 86.10, 86.11, 86.12, 86.13, 86.14, 86.15, 87.1; all'art. 89.1, all'art. 91.2 ed all'art. 98.1.

**art. 97.2)** La sostituzione dei serbatoi, dando origine a rifiuti solidi e liquidi, deve avvenire nel rispetto del D. Lgs. n. 22/97 e successive modificazioni ed integrazioni e della D.G.R. 3 ottobre 2003, n. 2922. Al termine delle operazioni di rimozione dei serbatoi, prima di procedere al posizionamento dei nuovi, deve essere effettuata l'analisi del terreno prelevato dal fondo dello scavo e dell'acqua di falda al fine di escludere inquinamenti effettuati nel corso delle operazioni di sostituzione o perdite pregresse. Tali operazioni devono essere attestate da opportuna documentazione.

#### **Art. 98 - Smantellamento e rimozione**



**art. 98.1)** Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, deve essere richiesta l'autorizzazione edilizia allo smantellamento. L'autorizzazione allo smantellamento ed alla rimozione deve prevedere:

- a) la cessazione delle attività complementari all'impianto;
- b) il ripristino dell'area nella situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del P.R.G.;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sotto suolo, secondo la normativa vigente;
- d) la bonifica del suolo (al riguardo, deve essere presentata idonea documentazione attestante l'assenza di episodi, anche pregressi, di inquinamento del suolo). La rimozione dei serbatoi, dando origine a rifiuti solidi e liquidi, deve avvenire nel rispetto del D. Lgs. n. 22/97 e successive modificazioni ed integrazioni e della D.G.R. 3 ottobre 2003, n. 2922. Al termine delle operazioni di rimozione dei serbatoi, deve essere effettuata l'analisi del terreno prelevato dal fondo dello scavo o dell'acqua di falda, al fine di escludere inquinamenti effettuati nel corso delle operazioni di sostituzione o perdite pregresse.
- e) la chiusura degli accessi.

#### **Art. 99 - Prescrizioni a tutela ambientale per gli impianti di distribuzione di carburanti per uso privato**

**art. 99.1)** I serbatoi di contenimento degli impianti ad uso privato devono avere le stesse caratteristiche tecniche degli impianti ad uso pubblico (cisterna con doppia parete, dotata di rilevatore di eventuali perdite e sistema di aspirazione dei vapori).

Tale norma si applica per i nuovi impianti e per la sostituzione di serbatoi esistenti.

**art. 99.2)** Nell'area dove avviene il rifornimento dei mezzi è necessario porre in essere idonei sistemi di protezione dall'inquinamento della falda idrica (impermeabilizzazione del piazzale, raccolta delle acque meteoriche, eventuali sistemi di contenimento versamenti di idrocarburi).

#### **Art. 100 - DOCUMENTAZIONE E NORME GENERALI.**

**art. 100.1)** La documentazione da allegare alla domanda di permesso a costruire e di autorizzazione petrolifera è la seguente:

- a - relazione tecnica particolareggiata dalla quale risulti la esatta progressiva km.ca del progettato impianto stradale di distribuzione di carburanti e la descrizione delle opere che si intendono realizzare e delle loro caratteristiche costruttive, nonché il numero ed il tipo degli erogatori, la capacità dei serbatoi ed ogni altro utile elemento sugli impianti tecnologici;
- b - analitica autocertificazione corredata da una perizia giurata, redatta da un tecnico iscritto all'albo, attestante che la richiesta rispetta le prescrizioni urbanistiche, fiscali e quelle concernenti la sicurezza ambientale e stradale, la tutela dei beni storici ed artistici, nonché le norme di indirizzo programmatico della Regione ed il rispetto dei criteri, requisiti e caratteristiche di cui alla presente normativa;
- c - certificazione concernente la sicurezza sanitaria rilasciata dall'Azienda Sanitaria Locale;
- d - planimetrie in scala catastale riproducenti una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicata la toponomastica;

- e - estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- f - planimetrie dello stato di fatto in scala 1:200, rilevate topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'impianto, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame;
- g - planimetrie in scala 1:100 di eventuali locali destinati alle attività complementari;
- h - planimetria, in scala 1:500, con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde ed alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti sezione e prospetto tipo in scala 1:20 e sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico sulla quale la recinzione prospetta. Nella stessa planimetria od in altra separata devono essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche;
- i - planimetria indicante gli interventi di segnaletica orizzontale e verticale, da realizzare a cura e spese del richiedente, riportante altresì l'indicazione dei principali percorsi veicolari ed, eventualmente, pedonali, previsti all'interno dell'area;
- j - tutti i prospetti esterni in scala 1:100; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
- k - almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- l - i dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza dei fabbricati o attrezzature, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m - dichiarazione di inesistenza di cause di insalubrità del suolo e sottosuolo, in particolare è vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) e dall'Ufficio Tecnico del Comune;
- n - documentazione fotografica con elaborati riportanti i con visivi.
- Per gli impianti di distribuzione di carburante ad uso privato la documentazione da allegare alla domanda di permesso a costruire e di autorizzazione petrolifera è limitata a quella di cui ai punti a), b), c), d), e), k) e n).

## **Titolo XVI - NORMATIVA TECNICA PER LA MICROZONAZIONE SISMICA**

### **Art. 101 – Norme per la microzonazione sismica**

Con riferimento alla cartografia di microzonazione sismica composta da:

- Carta geologico tecnica
- Carta delle Microzone Omogenee in prospettiva sismica

-Carta delle Indagini

per gli interventi edilizi si applica la seguente disciplina.

#### ZONE DI ATTENZIONE PER INSTABILITA':

- ZALQ1 (3050): interessa tutto il territorio comunale; qualsiasi tipo d'intervento è soggetto alla verifica della liquefacibilità dei terreni; sarà cura del progettista stabilirne la metodologia in relazione alle caratteristiche litologiche. Nel caso di edifici e/o opere di carattere strategico, come previsto dalla DGRV. N3645/ 2003, allegati A e B, dovrà essere valutato l'Indice del potenziale liquefacibile e stimato il cedimento permanente post sismico.

- ZAFAC (3060): Gli "Indirizzi e criteri di micro zonazione sismica" del 2008, appendice 3, "Fagliazione di superficie", al paragrafo 3.1.4.5 "Indagini mirate all'identificazione e parametrizzazione di una faglia attiva" stabiliscono di eseguire un rilievo geologico di dettaglio finalizzato all'individuazione dell'eventuale traccia superficiale di faglie capaci. Si tratta di rinvenire sia anomalie morfologiche che tettoniche (faglia visibile in superficie o con trincee seriali attraverso la faglia in modo da individuare dei rigetti).

- 3070 ( Sovrapposizione di zone suscettibili d'instabilità differenti) e 3080 (cedimenti differenziali): è vietata qualsiasi tipo di costruzione appartenente alle Classi I, II, III, e IV (v. DM 14.01.2008 punto 2.4.2), a meno che, un'analisi sismica di terzo livello, valuti superabile l'instabilità definita nella Microzonazione sismica di primo livello.

#### FORME DI SUPERFICIE E SEPOLTE:

- Per costruzioni ordinarie ovvero non di carattere strategico per fini di protezione civile o rilevanti per l'uso, come elencate nell'allegato A e B della DGRV 28.11.2003 n. 3645, è sufficiente un'analisi dell'effetto topografico attraverso gli abachi presenti nella DGRV 1572/2013.

- Per costruzioni di carattere strategico per fini di protezione civile o rilevanti per l'uso, come elencate nell'allegato A e B della DGRV 28.11.2003 n. 3645, è necessaria un'analisi sismica di terzo livello.

#### ZONE SUSCETTIBILI DI AMPLIFICAZIONI LOCALI:

A) Per costruzioni ordinarie ovvero non di carattere strategico per fini di protezione civile o

rilevanti per l'uso, come elencate nell'allegato A e B della DGRV 28.11.2003 n. 3645:

- Zona 2001: (Ghiaia in matrice prevalentemente sabbiosa ...) : in quest'area si prevede la determinazione delle Vs con metodologia passiva o attiva e misure HVSR per determinare i contrasti d'impedenza, e l'esecuzione di sondaggi geognostici speditivi (es. trincee esplorative).

- Zona 2002: (Materiali alluvionali a tessitura prevalentemente limoso-argillosa e/o sabbioso-limoso...): in quest'area si prevede la determinazione delle Vs con metodologia passiva o attiva e misure HVSR per determinare i contrasti d'impedenza, l'esecuzione di sondaggi e/o prove penetrometriche. Gli abachi possono essere utilizzati per la progettazione, purchè il sito di costruzione presenti caratteristiche conformi alle ipotesi di base utilizzate all'elaborazione degli abachi stessi e cioè il sottosuolo deve essere assimilabile ad una successione di strati approssimativamente piano paralleli, con modeste irregolarità morfologiche. A partire dal confronto tra l'azione sismica dedotta dagli abachi con quella che si ottiene utilizzando la categoria del sottosuolo e lo spettro per essa previsto dalla norma è possibile: utilizzare l'azione più gravosa tra le due, demandare al progettista la scelta o decidere l'esecuzione di ulteriori approfondimenti.

- Zona 2003: (Terreno di riporto antropico ecc.) : in quest'area si prevede l'esecuzione dell'analisi di terzo livello, qualora gli spessori di terreno di riporto siano maggiori di tre metri, qualora siano inferiori si dovrà procedere con le stesse modalità previste per la "Zona 2".

B) Per costruzioni di carattere strategico per fini di protezione civile o rilevanti per l'uso, come elencate nell'allegato A e B della DGRV 28.11.2003 n. 3645, è necessario procedere con un'analisi sismica di terzo livello, come previsto dal par. 4.2.1 della DGRV 1572/2013.

Alla relazione geologica ai fini sismici dovranno essere allegate:

- corografia con l'esatta ubicazione delle indagini alla scala minima di 1:2.000;
- stratigrafie dei sondaggi e soggiacenza della falda, grafici delle prove penetrometriche con i valori della resistenza alla punta, laterale, numero di colpi, ecc.;
- misure HVSR: grafici H/V, delle componenti, la direzionalità e la serie temporale;
- gli spettri di velocità per le MASW, REMI, ecc., e la velocità delle onde S;
- eventuali altre tipi di prove dovranno essere allegate secondo quanto previsto dagli "Standard di rappresentazione e archiviazione informatica – Microzonazione sismica" vers.

più recente”.

## Schede per ambiti di intervento

### Ambiti I, II e XVII

Modalità di intervento: intervento edilizio diretto ai sensi dell'art. 21.1 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.

- Volumetria complessiva attuabile (V): volumetria esistente con incremento di 2400 mc
  - Volumetria assegnata all'ambito I: 800 mc
  - Volumetria assegnata all'ambito II: 800 mc
  - Volumetria assegnata all'ambito XVII: volumetria esistente con incremento di 800 mc
- Destinazioni d'uso:
  - ambito I: residenziale
  - ambito II: residenziale
  - ambito XVII: secondo le disposizioni dell'art. 26 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.
- Altezza massima dei nuovi edifici (H) : 8,30 mt misurati sulla linea di gronda
- Distanza tra fabbricati (Df) : 10,0 mt da edifici di proprietà di terzi esterni all'ambito; secondo le disposizioni dell'art. 17 o in aderenza tra gli edifici interni all'ambito
- Distanza dai confini (Dc) : 5,0 mt dai confini di proprietà di terzi esterni all'ambito; secondo le disposizioni dell'art. 17 tra le proprietà interne all'ambito o secondo un progetto planivolumetrico complessivo sottoscritto dalle ditte proprietarie degli ambiti interessati dall'intervento

Prescrizioni particolari:

Obbligo di realizzare a cura e spese delle ditte proprietarie, e con ciò significando che è escluso lo scomputo del costo dell'opera dagli oneri di urbanizzazione, un percorso ciclo-pedonale di uso pubblico di collegamento tra vicolo Musonello e via Boito della larghezza di almeno 2,50 mt; il tracciato del percorso indicato nell'allegata scheda grafica è da ritenersi indicativo e suscettibile di modifiche. L'eventuale disciplina della chiusura al pubblico nelle ore notturne è da convenzionare con l'Amministrazione Comunale.

Obbligo di realizzazione a cura e spese delle ditte proprietarie, e con ciò significando che è escluso lo scomputo del costo dell'opera dagli oneri di urbanizzazione, l'accesso carraio agli ambiti I, II, XVII mediante prolungamento di via A. Boito verso ovest sull'area di pertinenza dell'edificio scolastico con formazione di un parcheggio pubblico di almeno 17 posti auto, e, da questi, mediante un accesso privato secondo la proposta allegata all'osservazione pervenuta in data 4/8/2006, prot. 25057.

Le aree scoperte previste risultanti dai progetti edilizi sono da mantenersi con sistemazioni prevalenti a verde privato; i parcheggi privati sono da ricavarsi preferibilmente nei piani interrati.

Gli interventi edilizi dovranno tendere a ricomporre l'assetto planivolumetrico nel rispetto delle architetture antiche, armonizzando gli interventi rispetto al contesto edificato in cui si collocano.

Tutte le costruzioni improprie, le superfetazioni, le tettoie e i corpi aggiunti sono destinati alla demolizione con recupero della relativa volumetria entro il limite massimo indicato nella presente scheda-norma.

L'edificio a tre piani presente in posizione centrale nell'ambito XVII è da ritenersi in contrasto ed è destinato alla demolizione con rilocalizzazione della relativa volumetria all'interno dell'ambito XVII.

La ricostruzione di tali volumetrie dovrà prevedere un impianto planivolumetrico che caratterizzi l'area attraverso la formazione di un cono visuale da sud sull'edificio antico; la quota di verde attrezzato può essere in parte localizzata lungo il percorso pedonale di uso pubblico, rimanendo inalterata nella sua quantità come indicata nel vigente P.R.G.

Le volumetrie realizzabili negli ambiti potranno essere accorpate e/o trasferite tra gli ambiti secondo un progetto planivolumetrico complessivo sottoscritto dalle ditte proprietarie degli ambiti interessati dall'intervento.

#### **Ambito IV**

Modalità di intervento: intervento edilizio diretto all'interno dei singoli sub-ambiti "A" e "B"

- Volumetria complessiva attuabile (V):

Volumetria massima realizzabile nel sub-ambito "A": 900 mc da localizzarsi nel perimetro di lotto libero riportato nell'elaborato di zonizzazione del P.R.G.

Volumetria massima realizzabile nel sub-ambito "B": secondo le disposizioni di cui all'art. 32.2, lett. d) delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. con incremento di 80 mc. La volumetria dovrà essere realizzata nella porzione di area classificata dal P.R.G. in zona territoriale omogenea "B1".

- Destinazioni d'uso: secondo le disposizioni di zona territoriale omogenea

- Altezza massima dei nuovi edifici (H):

sub-ambito A: 6,50 mt

sub-ambito B: secondo le disposizioni di zona territoriale omogenea

- Distanza tra fabbricati (Df) : secondo le disposizioni generali delle Norme tecniche di attuazione di P.R.G.

- Distanza dai confini (Dc) : secondo le disposizioni generali delle Norme tecniche di attuazione di P.R.G.

- Rapporto di copertura (Rc): secondo le disposizioni di zona territoriale omogenea

Prescrizioni particolari:

Il rilascio del permesso di costruire nei singoli sub-ambiti "A" e "B" è condizionato alla sottoscrizione dell'atto di cessione delle aree con destinazione a viabilità e a verde pubblico incluse nei singoli sub-ambiti "A" e "B" come perimetrati nell'elaborato di zonizzazione del P.R.G.

Il tratto di viabilità lungo il torrente Avenale potrà essere realizzato a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria della volumetria da realizzarsi nel sub-ambito "A".

#### **Ambito VII**

Incremento di volumetria ammessa: mc 200

Destinazione d'uso: compatibile con la z.t.o. A

Altezza massima dell'ampliamento: in allineamento alla linea di gronda dell'edificio esistente posto a sud

Prescrizioni:

Il volume dovrà essere collocato secondo la proposta indicativa allegata all'osservazione con preferenza per l'ipotesi n. 1.

Dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni dei proprietari confinanti.

L'intervento è assentibile per concessione diretta.

### **Ambito IX**

Incremento ammesso: 750 mc  
Destinazione d'uso: alberghiera  
Altezza massima dell'edificio: 9 mt

#### Prescrizioni:

Il volume dovrà mantenersi arretrato dal lato nord dell'ambito perimetrato.  
L'intervento è assentibile per concessione diretta.

### **Ambito X**

Incremento ammesso: 1100 mc  
Destinazione d'uso: alberghiera  
Altezza massima dell'edificio: 9 mt

#### Prescrizioni:

Il volume dovrà mantenersi arretrato dal torrente Avenale.  
L'intervento è assentibile per concessione diretta.

### **Ambito XI**

Volumetria complessiva dell'intero intervento: 5300 mc  
Destinazione d'uso: attrezzature pubbliche e di interesse pubblico  
Altezza massima dell'edificio: 13,5 mt misurata sul colmo

#### Prescrizioni:

L'intervento è assentibile per concessione diretta.

### **Ambito XII**

Volumetria ammessa: mc 600  
Destinazione d'uso: residenziale  
Altezza massima dell'edificio: 6,50 mt

#### Prescrizioni:

Il volume dovrà mantenersi in prossimità dell'attuale edificio di servizio del canile.  
L'intervento è assentibile per concessione diretta.

### **Ambito XIV**

Localizzazione di una nuova volumetria massima ammissibile secondo le dimensioni del lotto libero indicato nell'elaborato di zonizzazione e formazione di aree di uso pubblico nella restante area.

### **Ambito XV**

Localizzazione di una nuova volumetria massima ammissibile secondo le dimensioni del lotto libero indicato nell'elaborato di zonizzazione e formazione di aree di uso pubblico nella restante area.



### **Ambito XVI**

Volumetria ammessa: mc 6000

Dimensione massima della superficie fondiaria: mq 4000

Destinazione d'uso: compatibile con la z.t.o. B1

Altezza massima dell'edificio: 12,50 mt

#### **Prescrizioni:**

Il volume dovrà essere collocato sul lato nord dell'ambito perimetrato entro il lotto libero indicato in zonizzazione.

L'intervento è assentibile per concessione diretta previo convenzionamento con il Comune che contenga l'obbligo di realizzare a propria cura e spese la necessaria viabilità di accesso in prolungamento della laterale di via Abruzzo e la cessione al Comune della rimanente porzione d'area perimetrata destinata a z.t.o. F3-Su.

### **Ambito XVIII**

Localizzazione di una nuova volumetria di 600 mc con destinazione d'uso compatibile con la z.t.o. di appartenenza (z.t.o. A2) mediante realizzazione di un nuovo edificio con altezza massima fuori terra di 6,50 mt da erigersi entro la sagoma individuata nell'elaborato di zonizzazione.

### **Ambito XIX**

Intervento ammesso : Realizzazione di parcheggio privato a servizio dell'attività di ristorazione per complessivi mq 1400 e attrezzature a verde per complessivi mq 400.

Tali attrezzature (parcheggi e verde) dovranno essere collocate entro l'ambito perimetrato.

L'intervento è assentibile per concessione diretta.

### **Ambito XX**

Intervento volumetrico ammesso: mc 1.615 compreso il volume esistente.

Il volume esistente è computato in mc 652 salvo precisa individuazione a seguito di rilievo documentato all'atto di presentazione del progetto di intervento.

Destinazione d'uso: secondo le norme della zona di appartenenza.

Altezza massima dell'edificio: secondo le norme della zona di appartenenza.

#### **Prescrizioni:**

La porzione d'area classificata in z.t.o. F7-Sede stradale di progetto interna all'ambito va ceduta all'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito nella promessa condizionata di vendita di area presentata dalla ditta proprietaria in data 28.3.2006.

L'intervento è assentibile per concessione diretta.

### **Ambito XXI**

Intervento volumetrico ammesso: mc 2.829.

Destinazione d'uso: secondo le norme della zona di appartenenza.

Altezza massima dell'edificio: secondo le norme della zona di appartenenza.

Prescrizioni:

La porzione d'area classificata in z.t.o. F7-Sede stradale di progetto interna all'ambito va ceduta all'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito nella promessa condizionata di vendita di area presentata dalla ditta proprietaria.

L'intervento è assentibile per concessione diretta.

### **Ambito XXII**

Superficie territoriale St – (mq): 2.263

Volume esistente di edifici in grado di protezione n. 5 (mc): 3.102

Incremento ammesso – (mc): 1.500

Abitanti teorici insediabili – (n.): 31

Altezza massima consentita misurata alla linea di gronda H – (m): 9,0

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, terziario, attrezzature pubbliche e private di uso pubblico.

L'intervento è assentibile per concessione diretta.

### **Ambito XXIII**

Volumetria ammessa: secondo le dimensioni del lotto libero indicato nell'elaborato di zonizzazione

Altezza massima: secondo le norme della zona di appartenenza

Destinazioni d'uso ammesse: secondo le norme della zona di appartenenza

Prescrizioni:

In relazione al contesto urbanistico e ambientale e alle destinazioni previste dal Piano, è prescritta la cessione dell'area a verde pubblico e a viabilità prevista sull'area perimetrata.

L'intervento è assentibile per concessione diretta.

### **Ambito XXIV**

Incremento volumetrico ammesso : mc 1350, entro il perimetro di lotto libero indicato nell'elaborato di zonizzazione.

Destinazione d'uso: residenziale.

Parametri urbanistici : secondo le norme della zona di appartenenza.

Prescrizioni : La chiesa di “S.Giorgio alla Sega” dovrà essere ceduta a titolo gratuito perfettamente agibile all'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito nell'Atto Unilaterale d'Obbligo presentato dalla ditta proprietaria in data 28/07/2006 prot. 24312.

L'intervento è assentibile per concessione diretta.

### **Ambito XXV**

Modalità di intervento : Intervento edilizio diretto

Suddivisione in lotti : è ammessa la suddivisione dell'ambito in due lotti, ciascuno con accesso diretto dalla pubblica via.

Volumetria realizzabile : la volumetria complessiva realizzabile nell'ambito di intervento è pari alla somma tra la volumetria realizzabile nell'area indicata al punto 1 (mc 1240) e la volumetria realizzabile sull'area indicata al punto 2 così determinata

- demolizione dei fabbricati esistenti e costruzione di nuovi fabbricati:  
superficie fondiaria mq 1566  
indice di edificibilità: 1 mc/mq

La volumetria complessiva realizzabile è quindi pari a mc 2806;

Destinazioni d'uso : secondo le disposizioni dell'art. 34.3 delle presenti N.T.A.;

Parametri edilizi : secondo le disposizioni dell'art. 35.1 delle presenti N.T.A..

### **Ambito XXVI**

- Intervento edilizio diretto
  - Volumetria massima ammessa all'interno dei singoli lotti liberi perimetrati nella zonizzazione del PRG : mc 1000
- Altezza massima: secondo le norme della zona di appartenenza
- Destinazioni d'uso ammesse: secondo le norme della zona di appartenenza
  - Prescrizione: i lotti individuati nella planimetria di zonizzazione del P.R.G. non possono essere accorpati tra loro ne suddivisi in ulteriori lotti di dimensioni minori.

Inoltre a seguito della prescrizione dettata dal Consorzio di Bonifica "Piave" del 2.2.2012, prot. 3221, tali norme sono state integrate con il seguente testo:

“Dovranno essere previsti i volumi necessari a garantire l'invarianza idraulica pari a 613 mc/Ha per complessivi 259 mc e tutte le soluzioni tecniche descritte nello studio di compatibilità idraulica”.

### **Ambito XXVII**

- Modalità di intervento: intervento edilizio diretto all'interno dell'ambito territoriale perimetrato, previa presentazione da parte degli aventi titolo di istanza di permesso di costruire anche su singolo lotto (A-B-C). La realizzazione della strada (Viabilità 3) per l'accesso ai lotti sarà eseguita a seguito del rilascio del primo permesso di costruire.
- Volumetria complessiva attuabile (V): 3164 mc da localizzarsi all'interno dei perimetri dei lotti liberi riportati nella presente planimetria.
- Destinazioni d'uso: secondo le disposizioni di zona territoriale omogenea
- Altezza massima dei nuovi edifici (H): secondo le disposizioni di zona territoriale omogenea.
- Distanza tra fabbricati (Df): secondo le disposizioni generali delle Norme tecniche di attuazione di P.R.G.
- Distanza dai confini (Dc): secondo le disposizioni generali delle Norme tecniche di attuazione di P.R.G.
- Rapporto di copertura (Rc): secondo le disposizioni di zona territoriale omogenea
- Prescrizioni particolari: L'edificazione del primo edificio è condizionata alla contestuale realizzazione della viabilità a servizio dell'insediamento (Viabilità 3) con larghezza non inferiore a quanto stabilito dall'art. 35.3 delle presenti norme di Attuazione.”.-

### **Ambito XXVIII**

#### **PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE**

##### **Art. 1 - Modalità di attuazione**

Ai fini attuativi l'intervento edificatorio deve essere condotto secondo quanto previsto dalla presente scheda normativa e dalle disposizioni contenute nel presente testo costituente specifiche di

norme di attuazione, ed in generale in coerenza con gli elaborati di progetto del P.I.R.U.E.A. del nodo ferroviario – M2.

E' fatto obbligo di procedere alla edificazione in base alla identificazione dell'ambito XXVIII riportato nella presente scheda normativa.

L'ambito XXVIII dovrà essere oggetto di progettazione unitaria e quindi di unica istanza di Permesso di Costruire convenzionato.

L'intervento edilizio nell'ambito XXVIII può essere eseguito autonomamente rispetto agli altri interventi previsti dal PIRUEA M2-Nodo Ferroviario ad eccezione della realizzazione della viabilità di collegamento tra via Forche e via Melchiori prevista a sud dell'ambito stesso, che è pregiudiziale al rilascio del permesso di costruire dell'edificio.

In sede di progettazione esecutiva dell'intervento edificatorio sono consentiti modesti spostamenti del sedime del fabbricato e modeste riconfigurazioni delle aree a standards, ferma restando l'impostazione organizzativa e funzionale prevista dalla presente scheda normativa e dal progetto di P.I.R.U.E.A. del nodo ferroviario – M2.

Eventuali variazioni delle destinazioni d'uso, non potranno superare il 20% della maggiore delle volumetrie interessate allo spostamento e solo nel caso sia dimostrata la dotazione complessiva degli spazi a standards urbanistici corrispondenti alle diverse quantità previste alla edificazione ed alle relative destinazioni d'uso (fermo restando l'esplicito divieto di chiedere la monetizzazione di eventuali superfici a standards non disponibili). Le modifiche sopracitate se non modificano l'organizzazione funzionale del P.I.R.U.E.A. non costituiscono varianti al Piano degli Interventi e allo strumento urbanistico attuativo.

### **Art. 2 – Parametri dimensionali**

La superficie coperta, la superficie utile (S.U.), l'altezza degli edifici (H.) e la loro volumetria lorda (V.), dovranno rispettare quanto disposto dall'Art. 9 del R.E., ed in particolare in base ai commi 5-6-8-9, con le seguenti precisazioni:

- dal computo della superficie utile (S.U.) potranno essere escluse oltre alle superfici di cui al comma 6 dell'art. 9 del R.E., gli spazi tecnico-impiantistici e l'eventuale vano scala aggiuntivo, rispetto al principale, ove siano richiesti da parte di enti pubblici quali Vigili del Fuoco, A.S.L., Genio Civile ecc. ovvero si rendano necessari per particolari soluzioni tecnico impiantistiche;
- la volumetria massima (V.), dell'Ambito Edilizio a destinazione commerciale-direzionale deriva dal prodotto della S.U. per l'altezza convenzionale di 3 ml.;
- non concorrono alla formazione dell'altezza massima (H.) dell'edificio direzionale, così come descritta all'art. 9 comma 8 del R.E., i volumi tecnici, i parapetti, i solidi geometrici o gli innalzamenti del prospetto in facciata oltre il piano di copertura, necessari al confinamento di vani tecnici e macchine relative all'impiantistica dell'edificio;
- l'altezza massima degli edifici residenziali fa riferimento alla linea di gronda; non concorrono alla formazione dell'altezza massima i volumi tecnici, i parapetti, i solidi geometrici o gli innalzamenti del prospetto in facciata oltre il piano di copertura, necessari al confinamento di vani tecnici e macchine relative all'impiantistica dell'edificio;
- rispetto alla quota zero di riferimento, pari alla media del piano di campagna, la quota d'imposta del piano terra dell'edificio previsto può essere innalzata fino a + 50 cm previa verifica del Consorzio di Bonifica di competenza, senza che ciò comporti aumento dell'altezza massima e della volumetria complessiva degli edifici di progetto.

La S.U., l'H ed il V. saranno inoltre determinati in base a quanto previsto dalla L.R. 21/96, dal D.Lgs 115/2008 e dall'art. 14 del D.Lgs 102/2014.

### **Art. 3 - Ambito destinato alla edificazione**

La superficie utile massima (S.U.), il volume massimo (V.) e l'altezza massima (H.) assegnati all'ambito XXVIII sono i seguenti:

| Ambito | Volume max.<br>V | Superficie utile<br>S.U. | Altezza max<br>H         | Piani | Destinazione<br>d'uso      |
|--------|------------------|--------------------------|--------------------------|-------|----------------------------|
| XXVIII | 17.400           | 5.800                    | 35 (art. 5, 4°<br>comma) | 10    | Direzionale<br>commerciale |

I grafici di progetto e la tabella allegata definiscono per l'ambito XXVIII le quantità edificabili massime.

Il progetto edilizio dovrà definire, nel rispetto delle indicazioni generali del PIRUEA e dell'elaborato grafico allegato alla presente scheda, le specifiche modalità di utilizzazione e sistemazione delle aree scoperte, degli accessi pedonali, l'attribuzione delle diverse porzioni ad ogni singola unità immobiliare, le conseguenti ripartizioni e partizioni, l'organizzazione dei percorsi carrabili di accesso alle autorimesse interrato, i punti di accesso a queste ultime.

Prima delle rampe di accesso ai piani interrati si dovrà prevedere un rialzo, rispetto alla quota stradale, a protezione da eventuali condizioni di piovosità particolarmente eccezionali.

La posizione degli accessi pedonali e carrabili ha valore indicativo e potrà essere variata in sede di progettazione edilizia.

Si dovrà provvedere allo smaltimento in loco delle acque meteoriche secondo i criteri definiti dal Consorzio di Bonifica di competenza.

#### **Art. 4 - Ambito destinato a standards urbanistici**

Le aree destinate a standards urbanistici per opere di urbanizzazione primaria sono rappresentate nella tavola "individuazione delle opere di urbanizzazione di competenza dell'ambito XXVIII e della superficie fondiaria edificabile".

In particolare:

- le aree destinate a verde dovranno essere dotate di impianti di irrigazione, arredo urbano e piantumate. La scelta delle essenze e delle varietà arboree dovrà essere effettuata tra quelle appartenenti alla flora locale. Il numero dei soggetti arborei deducibili dalla tavola di progetto elaborato n° 13 del PIRUEA citato, è pr scritto, mentre l'ubicazione può ritenersi indicativa e suscettibile di spostamenti. I soggetti arborei e la vegetazione in genere dovranno essere mantenuti efficienti, e protetti con appositi approntamenti in zone ove possano essere soggetti a frequenti urti da parte degli autoveicoli;
- lo spazio destinato a percorso pedonale coperto di uso pubblico, concorrono alla formazione dello standard di urbanizzazione secondaria;
- le aree destinate a standards urbanistici primari (verde e parcheggio) potranno essere ricavate su lastrici solari o terrazze poste al piano primo, nel caso in cui venga garantita la perfetta fruibilità di tali spazi da parte degli utenti. Pertanto è consentito l'utilizzo degli spazi sottostanti a tali aree, ad uso privato, sia al piano terra che ai piani interrati;
- la superficie a parcheggio ricavata al piano interrato dell'ambito XXVIII, ai fini dello standards urbanistico, sarà soggetta al solo vincolo di destinazione d'uso come regolato dalla L.R. 61/85.

#### **Art. 5 – Recinzioni ed elementi di arredo urbano**

Tutte le recinzioni prospicienti le aree pubbliche o con servitù di uso pubblico, dovranno uniformarsi a caratteri compositivi omogenei entro i limiti fissati dal Regolamento edilizio vigente.

### **Ambito XXIX**

Modalità di intervento : Intervento edilizio diretto previo convenzionamento con il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indicate nelle presente scheda.

Destinazione d'uso: secondo le norme della zona di appartenenza – ZTO B1.

Parametri urbanistici: secondo le norme della zona di appartenenza – ZTO B1 ad eccezione dei seguenti parametri:

Altezza massima consentita H – (m): 9,0.

Numero dei piani: massimo 3 piani.

Prescrizioni:

Il volume delle costruzioni realizzabili a seguito della demolizione del fabbricato esistente come documentato dal rilievo eseguito dal Settore Lavori Pubblici del Comune di cui alla documentazione del 28.1.2013, prot. 2973, dovrà essere collocato entro il limite di massimo inviluppo indicato nell'allegata planimetria e dovrà essere suddiviso in almeno tre corpi di fabbrica ancorché collegati tra loro da secondo lo schema indicativo contenuto nella planimetria stessa.

Si prescrive l'esecuzione del completamento delle opere di urbanizzazione primaria del contesto in cui ricade l'intervento e in particolare il completamento del percorso ciclo-pedonale lungo il confine nord e la realizzazione del percorso ciclo-pedonale di accesso all'area scolastica lungo il confine est.”

### **Ambito XXX**

Modalità di intervento : Intervento edilizio diretto.

Destinazione d'uso: secondo le norme della zona di appartenenza – ZTO D2.1.

La zona inclusa nel perimetro dell'ambito è soggetta alle prescrizioni definite dall'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione integrate dalla seguente prescrizione:

- la capacità edificatoria complessiva e i parametri urbanistici dell'intero ambito sono determinati con riferimento alla superficie classificata in Zona D2.1, precedente l'introduzione del presente ambito, pari a mq. 19.265.

### **Ambito XXXI**

Intervento ammesso: Realizzazione di parcheggio privato a servizio delle attività insediate a nord per complessivi mq 5090, di cui mq 1450 per attrezzature a verde.

Tali attrezzature dovranno essere collocate lungo tutto il lato sud, a confine con la zona agricola, per una profondità di 10 metri.

L'intervento è assentibile per concessione diretta.

## Allegato

### SCHEMA DI CONVENZIONE PER PERMESSO DI COSTRUIRE PER L'AMPLIAMENTO DI IMMOBILI PRODUTTIVI POSTI IN ZONE DIVERSE DA QUELLE PRODUTTIVE EXTRAGRICOLE (Art. 45 - Norme di attuazione di P.R.G.)

I sottoscritti signori:

- ....., nato a ....., il ....., Dirigente del Settore Urbanistica e Patrimonio del Comune di Castelfranco Veneto, domiciliato per la carica presso la sede municipale in via Francesco Maria Preti 36, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua veste di legale rappresentante del Comune di Castelfranco Veneto, allo scopo autorizzato ai sensi dell'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- ....., nato a ..... il ..... domiciliato a ..... in Via ..... N° ....., codice fiscale ....., il quale interviene per la firma di questo atto in qualità di proprietario dell'area descritta in Catasto: Comune di Castelfranco Veneto - Sez.... - Fogl. .... - m. n. ...., che nel prosieguo dell'atto verrà denominata " Ditta Concessionaria";

#### PREMESSO

- che in applicazione della legge regionale n. 11 del 5 Marzo 1987, il Comune di Castelfranco Veneto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 564 del 29.11.1989 ha adottato una Variante al Piano Regolatore Generale intesa a disciplinare "gli interventi edilizi sugli insediamenti produttivi, commerciali e alberghieri, localizzati in difformità dalle destinazioni di Piano o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità della zona", così come disposto al secondo comma della citata legge regionale n. 11 del 1987;
- che la suddetta Variante è vigente dal 17 ottobre 1990 per effetto della pubblicazione della delibera della Giunta Regionale n. 4639 del 9 Agosto 1990 sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto del 2 ottobre 1990 n. 78;
- che la già citata legge regionale n. 11 del 1987 prescrive che le concessioni da rilasciarsi in attuazione di varianti agli strumenti urbanistici assunte ai sensi della medesima legge siano subordinate alla stipula di una convenzione con la quale si stabiliscano in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti dalla legge stessa;
- che la ditta Concessionaria, per documentate esigenze relative all'attività ..... ha presentato istanza in data ..... al fine di ottenere il rilascio del Permesso di

Costruire relativa alla ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato ..... produttivo sito in Via ....., su terreno così distinto in Catasto: Sez. .. - Foglio ..... m. n. ....del quale la ditta sopracitata è proprietaria;

- che l'istanza è corredata da progetto a firma del ..... con studio professionale in ....., via.....n°.....in possesso dei requisiti di legge;
- che il progetto è conforme alle norme di Piano Regolatore Generale e alla legislazione urbanistica nazionale e regionale;
- che la Commissione Edilizia si è espressa in data ..... con prot. n° ..... ;
- che il Medico del Distretto Socio Sanitario n°.4 dell'U.L.S.S n.8 si è espresso in data .....con prot. n°.....;
- che il Comune di Castelfranco Veneto ha notificato in data ..... la sua disponibilità a rilasciare il Permesso di Costruire alle condizioni indicate nella lettera protocollata al n..... del .....

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO  
FRA  
IL COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO  
E LA DITTA CONCESSIONARIA  
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 -

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 -

La ditta Concessionaria si impegna a dare esecuzione alle opere oggetto del Permesso di Costruire, ivi compresi gli spazi di sosta e di verde attrezzato, ed eventuali impianti di depurazione, nei termini che saranno fissati nel Permesso stesso; le opere oggetto della convenzione sono evidenziate in .....rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera .....A”.

ARTICOLO 3 -

La ditta Concessionaria si impegna a dare esecuzione alle opere oggetto del Permesso di Costruire nel rispetto delle vigenti leggi statali e regionali, nonché dei regolamenti locali, particolarmente per ciò che concerne la tutela delle acque e dell'aria dall'inquinamento.

ARTICOLO 4 -

La ditta Concessionaria si impegna a destinare a sosta dei veicoli parte dell'area per una quantità corrispondente ai diversi parametri stabiliti dall'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.R.G. per le diverse destinazioni d'uso degli edifici. Tale area, della dimensione



di mq....., è evidenziata in .....giallo nella planimetria allegata sotto la lettera .....“A” alla presente convenzione.

#### ARTICOLO 5 -

La ditta Concessionaria rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate, in caso di esproprio degli immobili che ricadono in fascia di rispetto stradale, ai sensi dell'art. 50, comma 50.4 delle N.T.A. del P.R.G., in applicazione della Legge Regionale n.11/1987.

#### ARTICOLO 6 -

La ditta Concessionaria riconosce che il mancato avverarsi delle condizioni per le quali viene rilasciato il Permesso di Costruire per la ristrutturazione dei fabbricati ad uso artigianale e commerciale, comporta la nullità del Permesso di Costruire stesso, per carenza dell'elemento essenziale di legittimazione dell'atto di cui la presente costituisce garanzia, salvo il riconoscimento della situazione di forza maggiore da effettuarsi su richiesta motivata della Ditta Concessionaria, dalla Giunta Comunale con atto formale.

#### ARTICOLO 7 -

La ditta Concessionaria che volesse apportare al progetto concessionato varianti di qualsiasi natura, dovrà chiedere ed ottenere apposito permesso; se le varianti si riferiscono alla superficie coperta, alla superficie complessiva e alla destinazione d'uso, sarà necessaria la stipula di una nuova convenzione.

#### ARTICOLO 8 -

Il Comune di Castelfranco Veneto rilascerà il Permesso di Costruire, dopo la stipula della presente convenzione, fermo restando l'obbligo della sua registrazione e trascrizione nei registri immobiliari, a cura della ditta Concessionaria.

#### ARTICOLO 9 -

Tutte le spese relative all'articolo precedente, nonché quelle inerenti e conseguenti alla stipula della presente convenzione, sono a totale carico della ditta Concessionaria.

#### ARTICOLO 10 -

La presente convenzione esplica validità ed efficacia fino alla variazione della normativa urbanistica.

#### ARTICOLO 11 -

Tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalla presente convenzione vengono trasferiti integralmente ai successori della ditta

Concessionaria nella proprietà' dell'immobile e agli altri aventi  
causa.

Letto, confermato e sottoscritto

Li.....