

COMUNE DI

SAN POLO DI PIAVE

(Prov. di Treviso)

P.R.G.

VARIANTE

GENERALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

PROGETTISTA: arch. S. De Nardi

IL SINDACO: rag. M. Vendrame

IL SEGRETARIO: d.ssa D. Maccarrone

IL RESP. DEL PROC.: geom. C. Camilotto

Conforme alla del. c.c. n.36 del 23/12/2003.

Adeguato al Parere del Genio Civile di Treviso (prot. n° 16155/46.09 del 05/11/2003)

Adeguato alle modifiche d'ufficio ex D.G.R. n° 1160 del 18/03/2005

Li, Marzo 2005

*Le parti del testo aggiunte in adeguamento alla D.G.R. n°1160 del 18/03/2005 sono evidenziate in **grassetto corsivo***

*Le parti del testo stralciate in adeguamento alla D.G.R. n° 1160 del 18/03/2005 sono **barrate***

La Valutazione di compatibilità idraulica (D.G.R. 3637/2002) (ex Del. c.c. n° 36/2003) fa parte integrante delle N.T.A. così come integrata dal Parere del Dirigente del Genio Civile di Treviso – (Prot. n° 16155/46.09 del 5/11/2003).

Inoltre, in generale, sempre dal punto di vista idraulico, si recepiscono le prescrizioni del G.C. sottoelencate, da seguire per tutte le aree oggetto di trasformazione urbanistica:

PRESCRIZIONI PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE INQUINATE:

Ai fini di un corretto smaltimento delle acque meteoriche per quanto riguarda gli aspetti legati al possibile inquinamento delle falde, le acque provenienti da piazzali adibiti a parcheggio di autoveicoli e quelle provenienti da piazzali adibiti ad usi produttivi dovranno essere raccolte con apposita rete e condotte in appositi manufatti per il trattamento di prima pioggia (nel caso dei parcheggi per autoveicoli) o di sedimentazione/disoleazione (per piazzali ad uso produttivo), secondo le modalità esaurientemente descritte nelle “Linee guida relative alla disciplina delle acque meteoriche di dilavamento dei piazzali industriali” redatte dall’Assessorato alle Politiche Ambientali della Provincia di Treviso, e approvate in data 14/02/2002 dalla Commissione Tecnica Provinciale.

Per questo aspetto saranno da adottare le seguenti prescrizioni (tratte integralmente dalle Linee Guida , pagg. 40 – 41):

Ai fini dello scarico le acque meteoriche vanno suddivise in ragione della loro provenienza:

A. ACQUE METEORICHE PROVENIENTI DA TETTI O DA SUPERFICI PAVIMENTATE INTERNE A LOTTI RESIDENZIALI.

Le acque meteoriche provenienti da tetti o da superfici pavimentate interne a lotti residenziali potranno, dove le condizioni lo permettono, essere smaltite in superficie o nel primo sottosuolo delle aree scoperte esistenti all’interno dei lotti o nei fossati, senza sversamenti sulla via e sulle aree pubbliche circostanti. Dove la falda è profonda e le caratteristiche geologiche del terreno lo permettono, lo smaltimento va fatto con fondi perdenti opportunamente dimensionati.

L’immissione nella fognatura pubblica, per acque bianche e/o miste, è ammessa esclusivamente in seguito a relazione geologica, che dimostri che non è possibile smaltire in superficie o nel primo sottosuolo e che non è possibile recapitarle in fossati.

B. ACQUE METEORICHE PROVENIENTI DA PIAZZALI ADIBITI A PARCHEGGIO AUTOVEICOLI

Le acque meteoriche provenienti da piazzali adibiti a parcheggio autoveicoli esterni ai lotti edificabili appartenenti a lotti dove insistono edifici ad uso industriali e/o commerciali o comunque diversi dalla residenza, vanno raccolte con apposita rete per acque meteoriche e condotte in un manufatto di sedimentazione/disoleazione opportunamente dimensionato.

Le acque così trattate, potranno essere successivamente condotte ai fossati circostanti, se esistenti, o scaricate nella rete comunale di fognatura per acque bianche e/o miste, prevedendo lo scolamento sul suolo o nel primo sottosuolo per le acque di piena.

Le fognature pubbliche stradali destinate alla raccolta delle acque meteoriche di cui al presente punto dovranno essere provviste, prima dello scarico, di manufatto di

derivazione delle acque di prima pioggia e dello spazio necessario per futuri eventuali impianti di trattamento delle stesse; le acque stradali vanno prioritariamente condotte al sistema di smaltimento superficiale costituito dai fossati o dai corsi d'acque.

C. ACQUE METEORICHE PROVENIENTI DA PIAZZALI ADIBITI AD USI PRODUTTIVI

Le acque meteoriche provenienti da piazzali adibiti ad usi produttivi o, comunque, interessati da lavaggi di materiali semi lavorati attrezzature o automezzi, da depositi di materie prime o di materie prime secondarie e di rifiuti speciali; le acque di dilavamento dei piazzali e delle aree esterne produttive, vanno separatamente raccolte e condotte ad un impianto di depurazione e/o di pre-trattamento alla luce delle caratteristiche quantitative e qualitative degli scarichi effettuati e risultanti da analisi campionarie.

Detti scarichi sono considerati di tipo produttivo e saranno soggetti alle procedure di autorizzazione come da normativa vigente.

Lo scarico di acque di pioggia o depurate nei fossati e corsi d'acqua deve avvenire con le modalità e limitazioni che saranno indicate dall'Ente gestore degli stessi (Consorzi di Bonifica o Genio Civile) a tutela dell'idoneità all'uso cui le acque fluenti nei canali sono destinate e la tutela della sicurezza idraulica del territorio.

Una modalità alternativa di scarico delle acque potrebbe essere in zone di insediamenti produttivi, la previsione, per ogni lottizzante, di un laghetto di prima raccolta delle acque, onde evitare l'immediata immissione di grandi volumi in corpi recettori non aventi la portata sufficiente; questo permetterebbe di far defluire al corpo riceettore con tempi più lunghi.

- **Punto 4 ex D.G.R. 1160/2005 – Considerazioni sulla proposta di Variante.**

Si danno le seguenti prescrizioni relativamente all'edificazione (Carta delle penalità ai fini edificatori – Tav. 10/9) allegata alla Variante Generale ex del. c.c. n° 68/1988, "scadenti", "mediocri" o "buoni":

- **Terreni scadenti:** *(indicati con il colore violetto) corrispondono ad aree di tutela per i corsi d'acqua di risorgiva e per le aree di risorgiva; su tali aree viene sconsigliata essenzialmente l'edificazione di edifici industriali per il rischio di inquinamento delle acque. Una penalizzazione è inoltre data dalla vicinanza della falda dal piano campagna e dalla probabile presenza di terreni molli in vicinanza dei corsi d'acqua con conseguente riduzione della capacità portante delle fondazioni.*

In particolare sono sconsigliati vivamente i locali interrati per evidenti problemi d'infiltrazioni delle acque.

Per edifici a più di due piani o per edifici particolarmente estesi in senso areale si consiglia una analisi geognostica di controllo locale.

- **Terreni mediocri:** *(indicati con il colore giallo) rappresentano una fascia a cavallo delle risorgive in cui permane la possibilità di inquinamento della falda. La vicinanza della falda dal piano campagna (da 1 a 2 metri) sconsiglia ancora la realizzazione di piani interrati.*

Non vi sono particolari difficoltà per l'edificazione; particolare attenzione andrà, comunque, posta agli scarichi civili e industriali.

Si consiglia di eseguire indagini geognostiche localizzate per edifici ad uso industriale-artigianale o ad uso pubblico e per edifici con più di due piani.

- **Terreni buoni:** *(indicati con il colore verde) presentano condizioni favorevoli all'edificazione; sono terreni dotati di buone caratteristiche meccaniche con falda a media profondità (da 3 a 6/7 metri); non vi sono controindicazioni di natura geologica se non per l'alta permeabilità dei materiali che favorisce le infiltrazioni nel sottosuolo e, quindi, in falda.*

Anche per questa zona andrà posta particolare attenzione agli scarichi sia civili che industriali.

Le indagini geognostiche possono essere riservate ad edifici particolarmente impegnativi.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

Art. 2 – Modalità di Attuazione del P.R.G.

CAPO II – VINCOLO SUPERFICIE FONDIARIA

Art. 3 – Vincolo della superficie fondiaria

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAP. 1 – MODALITÀ D'INTERVENTO

Art. 4 – Interventi di attuazione del P.R.G.

Art. 5 – Contenuto dei Piani Attuativi

Art. 6 – Il Piano Particolareggiato

Art. 7 – Il Comparto

Art. 8 – Costituzione del Consorzio di Comparto

Art. 9 – Procedimento successivo all'espropriazione

Art. 10 – Rilascio del Permesso di costruire all'interno del comparto

Art. 11 – Disposizioni finanziarie finali

Art. 12 – Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 13 – Piani di Recupero di iniziativa pubblica (P. di R. i. pu.)

Art. 14 – Piani di Recupero di iniziativa privata (P. di R. i. pr.)

Art. 15 – Disposizioni particolari

Art. 16 – Piani di Lottizzazione (P. di L.) – Norme per la redazione

Art. 17 – Apertura di accessi e strade private

Art. 18 – Piani di Lottizzazione d'ufficio

Art. 19 – Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
e il Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

Art. 20 – Intervento diretto

Art. 21 – Programma Pluriennale d'Attuazione

Art. 22 – Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi e impianti pubblici.

CAP. II – OGGETTI D'INTERVENTO

Art. 23 – Definizione degli oggetti d'intervento

TITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)

CAP. I – NORME GENERALI

Art. 24 – Destinazione di zona e modalità di intervento

CAP. II – INTERVENTI EDILIZI SULL'ESISTENTE – DEFINIZIONI

Art. 25 – Interventi sull'esistente edificato

Art. 26 – Norme generali per le zone residenziali

CAP. III – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ZONE RESIDENZIALI "A"

Art. 27 – Zone A) – Zone del centro storico

CAP. IV – ZONE RESIDENZIALI B – C

Art. 28 – Zone residenziali di completamento – B –

Art. 29 – Zone residenziali tipo – C1

Art. 30 – Zone residenziali di nuova formazione – C2

CAP. V – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "D"

Art. 31 – Zone territoriali omogenee di tipo "D": Norme generali

Art. 32 – Zone produttive – D1

Art. 33 – Zone di stoccaggio M.P.S. – Z.T.O. D1/1

Art. 34 – Zone produttive – D2
Art. 35 – Zone produttive – D3 – D4

CAP. VI - ZONE AGRICOLE

Art. 36 – Zone “E” : Agricole

CAP. VII – ZONE PUBBLICHE

Art. 37 – Zone “F” per attrezzature pubbliche e di interesse generale

CAP. VIII – ALTRE ZONE

Art. 38 – Zone a vincolo speciale

TITOLO IV – PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICHE

CAP. I – GRAFIA DI P.R.G.

Art. 39 – Grafia e Simbologia delle zone di P.R.G.

CAP. II – DEFINIZIONI SPECIFICHE

Art. 40 – Generalità degli interventi – Tabelle di normativa

Art.41 – Caratteristiche degli interventi

Art. 42 – Tipologie edilizie

Art. 43 – Prescrizioni particolari

**CAP. III – PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL’EDIFICATO NELLE ZONE
AGRICOLE**

Art. 44 – Censimento degli edifici esistenti in zona agricola

TITOLO V – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAP. I – IMPIANTI A SERVIZIO DELLA COLLETTIVITÀ

Art. 45 – Impianti a servizio della collettività

Art. 46 – Coperture mobili – Gazebi – Berceaux - Pompeiane

TITOLO VI – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAP. I – DEROGHE

Art. 47 – Edifici in contrasto con le destinazioni del presente P.R.G.

Art. 48 – Deroghe

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

La disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune di San Polo di Piave si attua attraverso l'applicazione di quanto contenuto negli articoli seguenti delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), nonché delle prescrizioni contenute nell'allegata "Valutazione di Compatibilità Idraulica" (D.G.R.V. n. 3637 del 13/12/2002)

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

Nel caso di incongruenza tra le planimetrie delle tavole di progetto alle diverse scale, sono prevalenti le tavole in scala maggiore.

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

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

Il territorio comunale è diviso in zone secondo la seguente classificazione generale:

1) Zone territoriali omogenee:

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

2) Zone a vincolo speciale:

- 2.1) Zone a verde privato
- 2.2) Zone a vincolo cimiteriale
- 2.3) Zone a vincolo ambientale -paesaggistico
- 2.4) Fasce e zone di rispetto e di tutela

CAPO II – VINCOLO SUPERFICIE FONDIARIA

Art. 3 - Vincolo della superficie fondiaria.

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

Il permesso di costruire può essere subordinato a richiesta della P.A. alla stipula, registrazione e trascrizione di un atto di vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio oggetto della domanda.

La superficie viene determinata attraverso la verifica degli indici di densità edilizia e degli indici di copertura, nonché degli altri indici – per quanto attinenti – definiti all'art. 16 del R.E.

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

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

Le spese inerenti e conseguenti all'eventuale stipula all'atto di vincolo dell'area sono a totale carico del richiedente il Permesso di costruire.

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

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

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

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

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

Le ditte proprietarie possono conterminare tale superficie a loro gradimento, e variare tale conterminazione con altro atto di vincolo, alla condizione che detta superficie, comprendente la superficie coperta del fabbricato pertinente, formi una sola figura geometrica racchiudente il fabbricato in oggetto con il rispetto, (ove reso possibile dall'entità dell'area in proprietà e/o disponibilità), delle presenti norme di attuazione e in particolare degli indici edilizi in esso contenuti.

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

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

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAP. 1 - MODALITÀ D'INTERVENTO.

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

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

Sono Piani Attuativi:

1. I piani di iniziativa pubblica:

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

2. I piani di iniziativa privata:

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

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

Tutti gli altri piani attuativi sono obbligatori nelle aree a tale scopo individuate nelle tavole del P.R.G..

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

L'Amministrazione Comunale potrà comunque condizionare il rilascio del Permesso di costruire all'adozione e approvazione di un piano attuativo quando, per l'edificazione, sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

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

Art. 5 - Contenuto dei Piani Attuativi.

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

I contenuti specifici e gli elaborati relativi sono indicati dagli articoli 12-13-14-15-16 della legge R. 61/85.

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

Art. 6 - Il Piano Particolareggiato

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

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

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

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

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

Decorso il termine fissato con la diffida di cui sopra - salvo sua proroga da concedersi con deliberazione consiliare - senza che sia intervenuta la dichiarazione di esecuzione spontanea da parte del singolo proprietario o del Consorzio, il Comune procederà alla espropriazione delle aree e degli edifici compresi nel singolo comparto.

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

Art. 7 - Il Comparto.

Tutti i lotti edificabili in cui i piani attuativi o direttamente il P.R.G. sono suddivisi ai sensi dell'art. 13 punto 4 L.U., devono essere costituiti in comparto edificatorio, a sensi degli artt. 23 L.U. 870 Cod. Civ. e art. 62 Legge R. n. 61/85.

La relativa compitura all'interno dei Piani Attuativi o del P.R.G., equivale a formale "declaratoria di comparto" ai sensi dell'art. 18 L.R. 61/85.

Si applica la stessa "declaratoria di comparto" anche alle Unità Minime d'Intervento di cui al successivo art. 20.

A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzioni della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, previste all'interno del comparto, nonché quota parte proporzionale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterna al comparto.

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

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

Art. 8 - Costituzione del consorzio di comparto.

Qualora le aree comprese in un comparto edificatorio, appartengano a due o più proprietari, la costituzione del consorzio di comparto di cui agli artt. 870 Cod. Civ. e 23 L.U. e 62 L.R. n. 61/85 è obbligatoria e dovrà avvenire per atto pubblico.

Il consorzio avrà rilevanza per il Comune solo dal momento in cui copia autentica dell'atto costitutivo dello stesso sia acquisita al protocollo comunale.

Solo in riferimento all'ambito definito dalle Unità Minime d'Intervento (U.M.I.) graficizzate nelle tavole di P.R.G., l'atto pubblico di cui sopra può essere sostituito - a discrezione della Amm.ne Comunale - dalla presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti gli aventi titolo secondo le modalità di cui al successivo art. 20.

Le notifiche effettuate ai sensi del comma 4 del precedente articolo 6 ai singoli proprietari, non saranno rinnovate al consorzio dagli stessi costituito; ciascun proprietario potrà prendere visione presso la Segreteria comunale delle dichiarazioni di esecuzione spontanea delle previsioni dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica (o direttamente dal P.R.G.) rilasciate da altri proprietari delle aree comprese nel comparto.

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

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

Su istanza del consorzio che rappresenti almeno i tre quarti delle carature consortili, il Sindaco promuove l'espropriazione a favore del consorzio delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al consorzio.

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

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

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

Art. 9 - Procedimento successivo all'espropriazione.

Qualora si sia proceduto, ai sensi del comma 6 del precedente articolo 8, all'espropriazione del comparto, nel bando di alienazione delle aree espropriate sarà precisato il termine massimo entro cui i lavori dovranno venire iniziati ed ultimati.

L'inosservanza di tali tempi - salvo proroga da concedersi per dimostrata necessità con deliberazione consiliare - del pari con il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione - comporterà di pieno diritto la decadenza dell'aggiudicazione.

Il Sindaco pronunzia l'intervenuta decadenza e contestualmente bandisce il nuovo incanto.

In caso di inadempimento dell'aggiudicazione e di sua decadenza dall'aggiudicazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 587 Cod. Proc. Civ..

Dopo che il primo incanto, limitato ai proprietari espropriati, sia andato deserto, si procederà a successivo incanto, aperto a tutti.

Se anche tale incanto sarà andato deserto si potrà procedere a trattativa privata nel rispetto delle norme vigenti.

Art. 10 - Rilascio del Permesso di costruire all'interno del comparto.

Nessun Permesso di costruire potrà essere rilasciato all'interno del comparto prima che sia completata l'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al consorzio di comparto, ovvero prima che sia pagato dal consorzio stesso il prezzo di aggiudicazione delle aree espropriate.

Il pagamento di tutti gli oneri di cui al comma 2 del precedente art. 7 dovrà essere effettuato all'atto del rilascio di ciascun Permesso di costruire.

Eventuali rateizzazioni sono ammesse contro opportune garanzie fidejussorie.

Art. 11 - Disposizioni finanziarie finali.

Il Piano finanziario di cui all'ultimo comma dell'art. 13 L.U., e dell'art. 12 punto 6 della legge 61/85, non comporterà impegno di spesa per il Comune.

Eventuali spese occorrenti per la realizzazione di opere previste dai Piani Attuativi potranno essere stanziare con successive deliberazioni, che potranno impegnare all'uopo i fondi costituiti ai sensi dell'art.12 della legge 28/01/1977 n. 10, ovvero essere imputate in partita di giro, in attesa di espletamento degli incanti di alienazione delle aree eventualmente espropriate.

Tutte le espropriazioni previste saranno dal D.P.R.8 giugno 2001 n°. 327 così come aggiornato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n°. 302.

Art. 12 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

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

È facoltà del Consiglio Comunale variare gli ambiti di tali zone ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L.R. 61/85.

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

Art. 13 - Piani di Recupero di iniziativa pubblica (P. di R. i. pu.).

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

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

Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro cinque anni dall'individuazione di cui al terzo comma del precedente articolo, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dai punti a-b-c-d dell'art. 31 della legge 457/1978, con esclusione degli interventi di demolizione e di ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma delle preesistenze (D. Lgs. 27/12/2002 n°. 101 art. 1 lett. a)

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

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

- a) per gli interventi che si intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 1, lett. a) e b) della legge 457/78, nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- b) per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione agli standard di legge.

- c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento (U.M.I.), in caso di inerzia dei medesimi.

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

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

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

Art. 14 - Piani di Recupero di iniziativa privata (P.R. di i.pr.)

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

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

Art. 15 - Disposizioni particolari.

Ove il Comune intenda dotarsi di P.P.A., di cui al successivo art. 21, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi nei Piani di Recupero, approvati ai sensi del secondo comma del precedente articolo 14, devono essere compresi nel P.P.A. stesso.

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

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

Art. 16 - Piani di Lottizzazione (P. di L.) - Norme per la redazione.

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

In queste aree, nonché per ogni altra area il cui sfruttamento edilizio presupponga uno strumento attuativo, i proprietari, singolarmente, o riuniti in Consorzio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, possono proporre un Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche di iniziativa privata comprendente una zona ben definita, unitaria ed organica.

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

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale di supporto;

- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente, definita mediante planivolumetria.
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 22.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione nelle Z.T.O. A-B-C; la larghezza della carreggiata potrà raggiungere il valore minimo di ml. 6.00 conformemente alle norme tecniche vigenti qualora il flusso veicolare previsto sia ridotto e qualora venga apposto un limite di velocità.

Nelle Z.T.O. "D" la larghezza non potrà essere inferiore a mt. 8,00.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia iscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12 per le Z.T.O. "B" e "C" e di mt. 16 per le zone "D".

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

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

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

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

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

Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a ml. 5 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

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

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

I passaggi pedonali dovranno prevedersi su entrambi i lati delle strade di lottizzazione.

È facoltà del Comune prevedere in relazione alle dimensioni del P.A. larghezze superiori a mt. 1.,50.

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

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

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

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

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

Le aree verdi, i parcheggi dovranno essere rifiniti con materiali tali da mantenere la permeabilità del suolo.

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

Art. 17 - Apertura di accessi e strade private.

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica. Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente .

Il Responsabile dell'Ufficio può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

Per gli innesti valgono le disposizioni dell'articolo precedente.

Art. 18 - Piani di Lottizzazione d'ufficio.

Il Piano di Lottizzazione d'ufficio è definito dall' art. 16, 3 comma della legge R. 61/85. Le modalità di redazione e attuazione sono stabilite dall'art. 61 L.R. 61/85.

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

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

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

Art. 19 - Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e il Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

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

Art. 20 - Intervento diretto.

Nelle zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi, si potrà intervenire con intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli fissati dal Piano Regolatore Generale e dalle presenti N.T.A., previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Il P.R.G. definisce per le singole Z.T.O. le **unità minime di intervento** (UMI) all'interno delle quali il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla stesura di un progetto di massima interessante l'intero ambito dell'unità minima d'intervento .

Oltre a quanto previsto specificatamente per le Z.T.O. "A" dal successivo art. 27, il progetto unitario dovrà essere corredato dai seguenti elaborati.

- Relazione tecnica illustrativa;
- Planimetria generale (scala 1/500) dello stato di fatto;

- ❑ Planimetria di progetto (scala 1/200) indicante la rete viaria e gli standards di progetto;
- ❑ Un progetto di massima dei principali interventi edilizi e tale comunque da definire anche in scala 1/200 le principali caratteristiche architettoniche dell'intervento planivolumetrico;
- ❑ Una convenzione da approvarsi dalla Giunta Comunale che definisca tempi, modi di attuazione anche per stralci dell'U.M.I.

Nel caso tutti gli aventi titolo, compresi all'interno dell'U.M.I., presentino e sottoscrivano la domanda di Permesso di costruire, lo stesso, corredata dalle eventuali prescrizioni, sostituisce a tutti gli effetti la convenzione di cui sopra.

Art. 21 - Programma Pluriennale d'Attuazione.

È facoltà del Comune adottare il P.P.A..

In tal caso l'attuazione degli interventi edificatori dovrà avvenire nelle aree e nelle zone delimitate dal Programma Pluriennale di Attuazione.

Nel qual caso il Permesso di costruire potrà comunque essere assentito, al di fuori delle aree incluse nei Programmi Pluriennali, per le opere e gli interventi previsti dall'art. 9 della legge 28.01.1977, n. 10, nonché per gli interventi di demolizione e consolidamento statico prescritti dal Comune per tutelare la pubblica incolumità, per gli allacciamenti ai pubblici servizi di edifici esistenti e per interventi di ampliamento dei complessi produttivi, industriali o artigianali esistenti, purché in conformità allo strumento urbanistico.

Saranno sempre ammissibili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ex art. 31 punti a) b) c) d) della L. 457/1978.

Art. 22 - Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi e impianti pubblici.

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

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

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

Ovvero può essere corrisposto al Comune il prezzo relativo, nel caso sia comunque garantita a livello comunale la dotazione minima di standards di cui agli art. 25 – 26 della L.R. 61/85.

CAP. II - OGGETTI D'INTERVENTO.

Art. 23 - Definizione degli oggetti d'intervento.

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

- Elemento costruttivo.

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

- Organismo costruttivo.

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

- Unità immobiliare.

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

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

- Unità Edilizia

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

TITOLO III **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

CAP. I - NORME GENERALI

Art. 24 - Destinazione di zona e modalità di intervento.

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

1) Zone territoriali omogenee; (Z.T.O.) (Art. 2 D.M. 1444/1968)

1.1) Zone residenziali:

- A - Centro storico - Nuclei di interesse storico-artistico (ex art. 10 L.R. 24/85)
- B - di completamento;
- C1 - di nuova formazione semi-estensiva; (art. 24 c.2 L.R. 61/85)
- C2 - di nuova formazione estensiva. (art. 24 c.2. L.R. 61/85)

1.2) Zone produttive:

- D1 - industria - artigianato di produzione;
- D2 - commercio-direzionalità-artigianato prevalentemente di servizio;
- D3 - attrezzature ricettive - zone specifiche destinate al tempo libero;

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

- E1 - Aree caratterizzate da una produzione tipica o specializzata;
- E2 - Aree di primaria importanza, per la funzione agricolo - produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- E3 - Aree che caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo produttivi e per scopi residenziali;
- E4 - Aggregazioni edilizie rurali – art. 10 L.R. 24/85

1.4) Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale. (art. 3 D.M. 1444/1968)

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

2) Zone a vincolo speciale:

- Verde privato;
- Cimiteriale;
- Ambientale e paesaggistico;
- Fasce e zone di rispetto e di tutela;

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

CAP. II - INTERVENTI EDILIZI SULL'ESISTENTE - DEFINIZIONI

Art. 25 - Interventi sull'esistente edificato.

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

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

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

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

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

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

25.1 Grado di protezione "1" (uno).

25.1.1) Caratteri dell'edificio:

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

25.1.2) Tipo di intervento - Restauro:

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari, con la medesima destinazione d'uso o con una simile a quella originaria. Ogni tipo di modificazione deve essere eseguita solo con i metodi e le cautele del restauro di cui all'art. 23 del R.E. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente e che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

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

Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml.2.40 (computata senza tener conto di eventuali travature lignee di sostegno dei solai):

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

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

25.2) Grado di protezione "2" (due).

25.2.1) Caratteri dell'edificio:

Edifici di valore storico ed artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione planivolumetrica e della

tecnologia edilizia in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico ambientale dell'edificio.

25.2.2) Tipo di intervento - Risanamento conservativo:

L'intervento definito dall'art. 23 del R.E. dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazione dell'impianto originario verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte e di pregevoli solai in legno) salvo il caso dei successivi punti f) e n);
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, pozzi, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, capitelli, nonché degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto e/o giardino;
- f) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- g) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- h) la possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aereazione naturale;
- i) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente, che non rivestano interesse e/o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- n) rientra in questo tipo di intervento il ripristino tipologico, ovvero l'intervento inteso al recupero delle tracce significative dell'impianto originario, stratificate da interventi successivi che hanno dato luogo a variazioni del sistema distributivo generale dell'organismo edilizio

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

25.3) Grado di protezione "3" (tre).

25.3.1) Caratteri dell'edificio:

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

25.3.2) Tipo di intervento: Ristrutturazione edilizia "leggera".

Le operazioni di ristrutturazione sono definite dall'art. 24 del R.E..

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

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

25.3.3) Altezze minime: Possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a mt. 2,50

25.4) Grado di protezione "4" (quattro).

25.4.1) Caratteri dell'edificio:

Edifici del tipo indicato al punto 25.3.1 precedente e di cui si prevede la conservazione di una parte delle strutture interne.

25.4.2) Tipo di intervento: Ristrutturazione edilizia "pesante" .

Le operazioni di ristrutturazione sono definite dall' art. 24 del R.E.

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

25.4.3) Altezze minime: Possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a mt. 2,50

25.5) Grado di protezione "5" (cinque).

25.5.1) Caratteri dell'edificio:

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

25.5.2) Tipo di intervento: Demolizione con ricostruzione.

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

Le autorizzazioni alla demolizione saranno rilasciate solo unitamente al rilascio del Permesso di costruire relativa alla edificazione del nuovo fabbricato.

È sempre ammissibile il solo intervento di demolizione.

Sono compresi nel grado di protezione 5, gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma delle preesistenze – ex art. 1 lett. a) D.Lgs 27/12/2002 n°. 301.

25.6) Grado di protezione "6" (sei).

25.6.1) Caratteri dell'edificio:

Edifici del tipo indicato al punto 25.5.1), ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano.

25.6.2) Tipo di intervento:

Demolizione senza ricostruzione. Il volume demolito è recuperabile nel limite del calcolo della cubatura ammessa nella singola zona e va ubicato nelle apposite sagome limite degli edifici previste nella sottozona.

25.7) Tutti gli interventi.

25.7.1) Carattere dell'edificio:

Edifici di cui al punto 25.5.1 che non costituiscono motivi di disagio ambientale.

Edifici di recente costruzione.

Tipologie recenti non perfettamente inserite nell' ambiente.

25.7.2) Tipo di intervento:

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

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

25.8) Generalità:

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

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

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

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

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

È tuttavia consentita la costruzione in aderenza e in appoggio.

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

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

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

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

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

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

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

Oltre al verbale di inizio lavori, comune a tutti i lavori conseguenti a Permesso di costruire con intervento edilizio, si prescrive almeno un ulteriore sopralluogo del Tecnico Comunale per gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici di cui ai gradi di protezione UNO, DUE, TRE e QUATTRO dopo che siano state effettuate le prime operazioni di intervento edilizio sull'immobile esistente, al fine, sia di accertare l'eventuale presenza, sia di poter attuare la salvaguardia di elementi morfologici e di caratteri tipologici non rilevabili prima di tali interventi.

Modifiche:

- a) ai gradi di protezione; (con esclusione dei gradi "1" e "6") e purché riguardanti il medesimo tipo di intervento così come definito all'art. 31 Legge 457/78.
- b) agli ambiti delle unità minima d'intervento;
- c) agli ambiti dei piani attuativi;

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

Le modifiche ai gradi di protezione debbono esser supportate da un'analisi storico – scientifica sulla formazione dell'impianto del fabbricato, ovvero da sopravvenuti ritrovamenti di organismi edilizi diversi da quelli riscontrati in sede di P.R.G., tali da dimostrare inequivocabilmente un carattere dell'edificio diverso da quello codificato nel P.R.G..

La modifica agli ambiti delle Unità Minime d'Intervento e agli ambiti dei Piani Attuativi potrà comportare esclusivamente una suddivisione dell'ambito originario di P.R.G.

Essa sarà – comunque – condizionata alle seguenti preliminari verifiche:

- dovrà essere garantita la possibilità di attuazione del Piano Attuativo (o UMI) previsto in P.R.G. nella sua interezza.
A tal fine allegato alla proposta di modifica dell'ambito dovrà essere redatto un progetto di massima interessante l'intero ambito di P.R.G. ove siano evidenziate:
 - le aree oggetto del nuovo ambito;
 - le aree oggetto di successivo intervento;
 - le reti tecnologiche, le strade dimensionate in relazione all'intero intervento;
 - la collocazione delle aree a standards, sempre relazionate all'intero originario ambito di P.R.G..
- La suddivisione dell'ambito dovrà inoltre – comunque – garantire la suddivisione proporzionale delle volumetrie di P.R.G. ai nuovi ambiti.
- La modifica dell'ambito dovrà essere notificata a tutti i soggetti interessati ricompresi nell'ambito originario del Piano Attuativo (o U.M.I.)

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

25.9) Zona di degrado.

Zone edificate interessate a fenomeni di degrado edilizio ed urbanistico.

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

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

25.10) Elementi lineari significativi.

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

Sono elementi lineari:

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

25.11) Elementi puntuali significativi.

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

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

- monumenti, statue, sculture ecc.

- chiesette, cappelle, capitelli, immagini sacre, croci, alberi votivi, ecc..

- cippi marmorei, insegne, lapidi, ecc..

25.12) Unità edilizia.

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

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

25.13) Interventi su edifici produttivi esistenti

Per gli edifici produttivi esistenti non ubicati in Z.T.O. "D" ed individuati con apposita grafia nelle tavole 13.1 e 13.3 è stata predisposta una particolare schedatura (schede "C – D – F") e ammessi i seguenti interventi:

A) Attività produttiva da confermare

Prescrizione specifica relativa a singole unità produttive le quali è ammissibile un ampliamento. Sono fatte salve le limitazioni ex art. 1 punto 5 – L.R. 35/2002.

Gli interventi edilizi conseguenti non potranno comunque comportare il frazionamento dell'attività produttiva esistente, né comunque l'attività potrà essere frazionata anche senza intervento edilizi.

(Come da schema di convenzione allegata - All. A)

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

(Schema di convenzione allegata - All. B)

Per cambiamento di destinazione d'uso si intende esclusivamente - ai fini dell'applicazione del presente articolo - il cambiamento della "sezione e/o sottosezione" di attività economica così come classificata dall'ISTAT nel censimento 1991 - (vedasi "Guida alla classificazione delle attività economiche - All. B1)

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

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

Fatte salve le condizioni ex art. 1 punto 5 della L.R. 35/2002, si applicano i seguenti indici massimi:

- 1) Ampliamento massimo della S.U. rispetto all'esistente: + 60%;
- 2) Max superficie copribile < 60% di sf., con un massimo di mq. 2.000.
- 3) Le altezze degli ampliamenti dovranno rispettare le altezze delle preesistenze produttive.
- 4) Per gli altri parametri di normativa (distanze) valgono le norme delle Z.T.O. in cui l'attività è inserita.

Ai fini urbanistici la superficie fondiaria di pertinenza viene definita come la superficie effettivamente usata dall'attività esistente alla data di entrata in vigore del P.R.G. ex D.G.R. n. 1051/90 (prima Variante Generale P.R.G.)

Nel caso tale area sia difficilmente individuabile vale esclusivamente il primo indice.

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato:

- a) alla realizzazione di spazi per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio;
- b) alla realizzazione di servizi interni, spogliatoi, docce, WC., pronto soccorso, sale ristoro, riunioni e simili, per una quota della SU pari a 5 mq. ogni 100 mq. e comunque pari a quella prevista dalla legislazione igienico-sanitaria e del lavoro;
- c) alla stipula di una convenzione con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti, fatti salvi i minimi di legge. (vedi schema allegato alle presenti norme – All. A.)

Nel caso di trasferimento delle attività esistenti, è ammesso l'utilizzo dell'area con destinazione residenziale con le seguenti prescrizioni:

- a) gli interventi sono soggetti a Piano Attuativo ove interessino più di un lotto;
- b) vanno applicati gli indici e le norme della zona residenziale nella quale è inserita l'area;
- c) almeno il 30% dell'area deve essere riservata a spazi pubblici per servizi della residenza; tale quota è comprensiva della dotazione di spazi pubblici prevista dall'art. 7.

B) Per le attività produttive da confermare nelle zone agricole

Valgono le norme di cui al precedente punto 26.13.A.

Valgono altresì le seguenti norme:

- H = (altezza massima) = 7.00 ml., e comunque non superiore all'edificato o edificabile circostante, con l'esclusione dei volumi tecnici;
- Ds = distanza dalla strada: debbono essere rispettate le fasce di rispetto del D.M. 1/4/1968 n°. 1404 e dei corsi d'acqua.
- Df = distacco dai fabbricati di proprietà: 10 ml.
- Df = " " " di altra proprietà: ml. 15.00.

- Dc = distacco dai confini = 5 ml. e comunque non inferiore all'altezza del fronte prospiciente il confine.

L'ampliamento degli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto di strade o corsi d'acqua è consentito solo se l'ampliamento rispetta le distanze definite dalla fascia di rispetto..

C) Attività produttiva da bloccare.

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

Sono ammissibili in tutte le zone:

1. Accorpamenti dei volumi legittimi esistenti senza alcun aumento delle superfici e delle volumetrie esistenti nel rispetto delle distanze della zona specifica.
2. Le altezze non potranno superare quelle preesistenti.
3. Sono altresì ammesse opere di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di adeguamento tecnologico in relazione al tipo di lavorazione praticato.
4. Debbono essere previsti, in sede di progetto gli adeguamenti igienico-sanitari e tipologici in sintonia con le presenti norme di attuazione e alla legislazione vigente in materia di ecologia e tutela ambientale.
5. Sono sempre ammessi gli adeguamenti tecnologici connessi ad una migliore tutela ambientale e comunque richiesti dagli organi preposti al controllo, purché tali adeguamenti non comportino modifiche alla superficie coperta delle preesistenze.

D) Attività produttiva da trasferire.

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

Con la sola esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 21 del R.E., per queste attività non sono ammissibili interventi edilizi specifici, se non finalizzati al trasferimento dell'attività produttiva.

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

25.14) Distanze particolari.

Il P.R.G. regola le zone di tutela e le fasce di rispetto ex art. 27 L.R. 61/85.

Fatte salve le prescrizioni di cui al successivo articolo 38, le distanze delle nuove edificazioni dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, debbono rispettare i seguenti limiti minimi:

- Z.T.O. - "A" : come da tavole di progetto scala 1/1000.
- Z.T.O. - "B" : mt. 10.00
- Z.T.O. - "C" : mt. 10.00
- Z.T.O. - "D" : mt. 15.00
- Z.T.O. - "E" : mt. 20.00
- Z.T.O. - "F" : mt. 10.00

Art. 26 - Norme generali per le zone residenziali.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi primari ad essa connessi (rete commerciale al minuto ed artigianato di servizio urbano).

Da tali zone sono esclusi insediamenti di:

- a) depositi e magazzini all'ingrosso;
- b) insediamenti industriali di qualsiasi tipo;
- c) macelli;
- d) attività artigianali di produzione e/o di servizio di tipo extraurbano che riconducano ad uno dei seguenti casi (e/o casi ad essi assimilabili):
 - d.1) impieghino più di 6 addetti complessivi;
 - d.2) non sia prevista anche l'abitazione del titolare o di uno dei titolari;
 - d.3) producano rumori e/o odori molesti non eliminabili con adeguati accorgimenti tecnologici;
 - d.4) non sia realizzabile, rimediabile e mantenibile in forma permanente un'area all'interno della superficie fondiaria interessata, complessivamente pari almeno al 10% della superficie fondiaria con destinazione d'uso a parcheggio e 15% della superficie fondiaria con destinazione d'uso a verde alberato.
- e) ed ogni altra attività che risulti, a giudizio dell'amministrazione comunale, in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Sono quindi ammesse nelle zone residenziali attività artigianali e/o commerciali non nocive e non moleste da collocarsi negli edifici residenziali, o in fabbricati propri,.

In questo caso debbono essere comunque realizzati con caratteristiche costruttive civili e non industriali, secondo le norme di zona, in modo tale da inserirsi armoniosamente nel tessuto residenziale della zona stessa.

Debbono essere sempre e comunque rispettate le limitazioni di cui all'art. 41 comma 4 P.T.R.C.

Tipologie edilizie:

Le nuove costruzioni e gli interventi edilizi sull'esistente edificato dovranno essere improntati al rispetto delle tipologie tradizionali.

In particolare dovrà essere:

- Pianta: semplice, lineare, senza particolari riseghe e rientranze;
- Fori: rettangolari (o quadrati in casi particolari);
- Poggioli: ricavati all'interno del paramento esterno delle murature.
 - o Sono ammesse modeste sporgenze (40 – 50 cm.) nel caso di tipologie riferite alle costruzioni sette-ottocentesche
- Tetto: a due o quattro falde con pendenza compresa tra il 35% e 45%.
- Coperture: preferibilmente in coppi canali

CAP. III - ZONE RESIDENZIALI "A"

Art. 27 - Zone A) - Zone del centro storico.

Alle parti del territorio comunale definite come centro storico si applicano le norme del presente articolo.

Tali norme sono indirizzate:

- alla salvaguardia fisico-morfologica degli insediamenti;
- alla salvaguardia funzionale relativa alla destinazione d'uso;
- alla salvaguardia sociale relativa alla conservazione delle funzioni abitative e di servizio preesistenti;
- alla salvaguardia dei valori ambientali costituiti dagli stessi edifici e delle aree verdi.

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

Nelle zone del centro storico sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica e privata;
- c) istituzioni pubbliche;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- e) ristoranti, bar, locali d'intrattenimento, ad esclusione delle sale da ballo in generale e delle discoteche;
- f) attrezzature a carattere religioso, ricreativo e scolastico
- g) commercio al dettaglio ;
- h) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- i) alberghi e pensioni;
- l) attività preesistenti connesse con l'agricoltura, con l'esclusione degli allevamenti;
- m) attività artigianali di servizio.

Nelle aree di Centro storico del Capoluogo ex Agenzia Giol (Z.T.O. AA/33) sono ammessi i seguenti interventi:

- Recupero delle volumetrie esistenti (senza alcun aumento volumetrico) secondo i gradi di protezione di cui alle planimetrie di progetto.
- Destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici esistenti con destinazioni d'uso specifiche (v. Tav. 13.3.4.38)

Edificio n°. 1: (ex cantina e granaio)

P. Terra: dovranno essere conservate e valorizzate le attrezzature esistenti legate alla vita dell'ex azienda agricola (botti in rovere – contenitori in muratura – attrezzi vari).

Le stesse pertanto potranno essere recuperate ai fini produttivi (attività di commercializzazione e promozione vini locali), oppure conservate come resti museali dell'attività agricola.

Piano Primo: Attività direzionale e commerciale.

Gli interventi edilizi dovranno valorizzare le strutture lignee di sostegno della copertura.

Edifici n°. 2 – n°. 4: Attività direzionali e commerciali

Edificio n°. 3: Attività direzionali e commerciali – Residenza ammessa in quantità non superiore al 50% della volumetria.

Edifici n°. 5 – 6 – 7

Attività commerciali e direzionali.

L'attività esistente di vinificazione è classificata "attività produttiva da trasferire" ex art. 25.13D

Edificio n°. 8: Residenza

Edificio n°. 9 : Attività produttiva agricola relazionata alle attività di cui agli edifici 5 - 6 – 7.

L'ambito, assoggettato a P.P., dovrà prevedere:

- L'inserimento delle aree pubbliche nel contesto del centro urbano di S. Polo.
- La verifica e il dimensionamento dei collegamenti pedonali di progetto.
- La salvaguardia delle aree verdi, delle alberature e del corso del fiume Lia quale elemento caratterizzante l'intero complesso.

Su queste parti del P.R.G., l'attuazione del Piano avviene di norme per intervento diretto (Permesso di costruire singolo riferito ad una U.M.I.), eccetto i casi in cui l'attuazione del P.R.G. avviene tramite strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, secondo le indicazioni delle tavole di progetto in scala 1/1000, e delle tabelle di normativa che costituiscono parte integrante del P.R.G.

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

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

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

È obbligatorio per le **unità minime di intervento** (U.M.I.) la presentazione di un progetto di massima unitario esteso a tutta e solo l'unità, contenente le soluzioni architettoniche formali per l'intera unità minima d'intervento (U.M.I.) secondo le modalità ex art.20 precedente.

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

Gli ambiti di unità minima d'intervento, così come quelli di Piano di Recupero di cui ai commi successivi hanno il significato e l'efficacia giuridica di quelli di cui ai secondi commi degli articoli 15 - 16 della L.R. 61/85.

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

Non è comunque ammessa la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma (art. 1 lett. a) D.Lgs. 101/2002).

La cartografia del P.R.G. prescrive tutti e i soli interventi ammessi, in relazione dei caratteri dell'edificio, attraverso l'apposizione di gradi di protezione, ottenuti dalla disaggregazione dei tipi di intervento di cui all' art. 31 della legge 457, secondo due modelli d'intervento indicati nel precedente art. 25

Per gli indici relativi all'altezza, alla superficie coperta, alle distanze (ove gli stessi non siano definiti come "sagoma limite" o come "altezza particolare" delle tavole di progetto), si dovranno rispettare le seguenti misure.:

Altezze: indipendentemente dal numero dei piani o dall'altezza massima consentita dai tabulati, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento nel contesto della zona o sottozona di appartenenza e comunque non dovranno mai superare i 9,00 mt.

Sono ammesse altezze fino a 12.00 mt. solo nel caso di interventi su U.M.I. e/o Piani Attuativi e Piano Particolareggiato da approvarsi da parte del Consiglio comunale.

Superfici coperte: nel caso di Piano attuativo ovvero di UMI le sup. coperte saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze, oltretutto dalle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G..

Non potranno comunque superare il 50% delle superfici dell'ambito d'intervento.

Nel caso di lotti singoli: non potranno superare il 35% della superficie fondiaria.

Distanze dal confine: è ammessa la costruzione in aderenza o appoggio secondo le norme del C.C.

In alternativa le distanze devono essere mt.5.00, e pari almeno allo 0.5 dell'altezza della facciata prospiciente il confine, con un minimo di mt. 5,00

Distanze: le distanze saranno da determinarsi nei seguenti modi:

1) Dalle strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti dal P.R.G. o dalla Amministrazione comunale in relazione a esigenze di scorrevolezza e/o di miglioramento della viabilità. In mancanza delle prescrizioni i cui sopra valgono le norme del D.M. 2 aprile 1968 - art. 9.

2) Dagli edifici: - tra pareti finestrate antistanti: ml. 10.00

- tra pareti entrambe non finestrate: ml. 5.00

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

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

Il recupero dei fabbricati esistenti, anche nel caso di cambio di destinazione d'uso (in particolare: commercio al dettaglio e medie strutture di vendita) è condizionato al rispetto dei gradi di protezione di P.R.G. così come sopra definiti.

Il Prontuario di definizione interventi edilizi in Z.T.O. "A" ex art. 24.2 – L.R. 37/1999, allegato alle presenti N.T.A. (e di cui fanno parte integrante – All. C), fornisce prescrizioni ed indirizzi relativamente ai seguenti interventi in Z.T.O. e precisamente:

- agli spazi espositivi verso l'esterno (vetrine)
- alle insegne pubblicitarie
- all'illuminazione
- al colore

Le aree a parcheggio di cui alla L.R. 37/1999 potranno essere recuperate in aree limitrofe, purché le stesse siano compatibili con il dimensionamento delle aree a standards di P.R.G.

In questo caso il rilascio del relativo Permesso di costruire è subordinato alla monetizzazione degli standards a parcheggio.

CAP. IV - ZONE RESIDENZIALI B - C

Art. 28 - Zone residenziali di completamento - B -

Nelle zone residenziali di completamento la edificazione è ammessa con intervento diretto soggetto al rilascio del solo Permesso di costruire nei tempi e nei modi previsti dalla attuale normativa e legislazione.

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

In particolare sono ammessi:

- negozi al minuto e pubblici esercizi,
- istituti di assicurazione e di credito,
- uffici pubblici e privati,
- studi professionali e commerciali,
- autorimesse pubbliche e private,
- laboratori artigianali di servizio urbano,
- alberghi e pensioni .

La sommatoria di tutte queste destinazioni non potrà comunque superare il 40% delle superfici utili comprese nella Permesso di costruire.

In queste zone sono ammesse le medie strutture di vendita, (così come definite all'art. 14 della L.R. 37/1999), purché le relative superfici non superino i 500 mq..

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

tipo a): aumento volumetrico delle case unifamiliari e bifamiliari del 10% (dieci per cento) con un massimo di 120 mc. complessivi, relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente P.R.G. e applicabile una sola volta;
Tale aumento è ammesso solo quando le tabelle specifiche di sottozona non prevedano alcun volume di progetto e solo per la realizzazione di servizi igienico - sanitari e miglioramento degli standards abitativi.

tipo b): applicazione degli indici territoriali di zona o sottozona individuati nelle tabelle di normativa allegata, limitatamente alla parte di proprietà perimetrata nelle tavole di P.R.G. .

tipo c): demolizione e ricostruzione su sedime del volume esistente alla data di adozione del P.R.G.
Qualora le tabelle specifiche di normativa non prevedano volume di progetto, saranno ammessi solo gli interventi di tipo a).

In queste zone è ammissibile "una tantum" l'aumento volumetrico del 10% con un massimo di 100 mc. delle case unifamiliari anche in deroga agli indici di cui sopra, esclusivamente per il reperimento in locali chiusi degli standards di cui alla legge 765/1967 art. 18 (così come integrata dalla legge 122/1989).

La nuova edificazione dovrà comunque essere organicamente collegata alle preesistenze nel rispetto delle distanze di seguito riportate.

Caratteri dell'edificazione:

dovranno essere conseguenti alle preesistenze limitrofe, tipologicamente e storicamente rilevanti.

Altezze: fatti salvi il numero dei piani o l'altezza massima consentita dalle tabelle di normativa, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento nel contesto della zona o sottozona di appartenenza e comunque non dovranno mai superare i 9,00 mt. Sono ammesse altezze fino a 12.00 mt. nel caso di interventi su U.M.I. e/o Piani Attuativi.

Superfici coperte: nel caso di Piano attuativo, ovvero di UMI, saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze, oltrechè dalle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G.. Non potranno comunque superare il 50% delle superfici dell'ambito d'intervento.
Nel caso di lotti singoli: non potranno superare il 35% della superficie fondiaria.
Sono fatte salve specifiche previsioni delle tabelle di normativa.

Distanze dal confine: è ammessa la costruzione in aderenza o appoggio, secondo norme del C.C.

In alternativa le distanze dal confine devono essere pari a 0,50 dall'altezza della fronte, con un minimo di mt. 5,00.

Distanze: le distanze saranno da determinarsi nei seguenti modi:

1) Dalle strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti dal P.R.G. o dalla Amministrazione comunale in relazione a esigenze di scorrevolezza e/o di miglioramento della viabilità. In mancanza delle prescrizioni i cui sopra valgono le norme del D.M. 2 aprile 1968 - art. 9.

2) Dagli edifici: - tra pareti finestrate antistanti: ml. 10.00
- tra pareti entrambe non finestrate: ml. 5.00
- da edifici a confine: in aderenza per almeno un terzo della parete di confine.

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

In queste zone è sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario nei limiti previsti dai tabulati.

Art. 29 - Zone residenziali tipo - C1

Nelle zone residenziali di tipo C1 l'edificazione è ammessa con intervento diretto soggetto al rilascio del solo Permesso di costruire nei tempi e nei modi previsti dall'attuale normativa e legislazione.

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

Nelle stesse zone sono altresì ammessi:

- negozi e pubblici esercizi,
- Istituti di assicurazione e di credito,
- uffici pubblici e privati,
- studi professionali e commerciali,
- autorimesse private,
- laboratori artigianali di servizio urbano

La sommatoria di tutte queste destinazioni non potrà superare il 30% della superficie utile complessiva ammissibile dalle presenti N.T.A..

In queste zone sono ammesse le medie strutture di vendita, (così come definite dall'art. 14 della L.R. 37/1999) purché le relative superfici non superino i 500 mq. Tale possibilità è ammessa solo per gli interventi di recupero degli impegni esistenti alla data di adozione della presente variante.

Per queste zone valgono le seguenti norme:

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

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

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

tipo b): applicazione degli indici territoriali di zona o sottozona, individuati nelle tabelle di normativa allegata, limitatamente alla parte di proprietà perimetrata nelle tavole di P.R.G..

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

Qualora le tabelle specifiche non prevedano volume di progetto, saranno ammessi solo gli interventi di tipo a).

In queste zone è ammissibile "una tantum" l'aumento volumetrico del 10% con un massimo di 100 mc. delle case unifamiliari, anche in deroga agli indici di cui sopra, esclusivamente per il reperimento in locali chiusi degli standards di cui alla legge 765/1967 art. 18 (così come integrata dalla legge 122/1989).

La nuova edificazione dovrà comunque essere organicamente collegata alle preesistenze nel rispetto delle distanze di seguito riportate.

Caratteri dell'edificazione:

saranno conseguenti alle preesistenze limitrofe tipologicamente e storicamente rilevanti.

Altezze: fatti salvi il numero dei piani o l'altezza massima consentita delle tabelle di normativa, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento nel contesto della zona o sottozona di appartenenza e comunque non superare i mt. 9,00

Superfici coperte: saranno determinate dallo studio planimetrico, oltreché dalle distanze da confini e strade e dagli allineamenti di P.R.G.

La superficie coperta massima non dovrà in ogni caso superare il 30% del lotto, fatte salve le norme più specifiche contenute nelle tabelle di normativa .

Distanze: le distanze saranno da determinare nei seguenti modi:

1) Da confini : pari a 0,50 l'altezza con un minimo di mt. 5,00 o a confine per almeno 1/3 delle superfici prospicienti, secondo le norme del C.C.

2) Da strade: secondo allineamenti esistenti, e/o prescritti dal P.R.G. o dall'Amministrazione comunale. Nel caso tali allineamenti non siano codificati nelle tavole di P.R.G. dovrà comunque rispettarsi la distanza minima di mt. **5.00**.

3) Da edifici: tra pareti finestrate antistanti: ml. 10.00.
tra pareti entrambe non finestrate: ml 5.00
da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete di confine;

Sono consentite altre distanze purché con strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi u.c. art. 9 D.M. 1444/68.

È possibile, in questa zona, il riutilizzo delle preesistenze legittime e il loro accorpamento in un nuovo organismo edilizio unitario, fatti salvo il rispetto degli eventuali gradi di protezione sull'esistente

edificato e il rispetto delle norme relative alle distanze e alle altezze, e dei parametri delle tabelle di normativa.

Art. 30 - Zone residenziali di nuova formazione - C2

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente ad essa connessi .
Nelle stesse sono ammessi altresì:

- negozi e pubblici esercizi,
 - istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati,
 - edifici per mostre,
 - esposizioni, attività economiche e laboratori artigianali di servizio urbano,
- il tutto secondo le percentuali massime previste dal precedente articolo 29 (Zone C1).

In queste zone sono ammesse le medie strutture di vendita, (così come definite all'art. 14 della L.R. 37/1999) purché le relative superfici non superino i 1.000 mq..

Interventi ammessi:

- Sull'esistente: secondo le norme delle zone C1
- Per le nuove edificazioni:
 - a) con intervento diretto: secondo le indicazioni della tav di P.R.G. (scala 1/2000) e del relativo tabulato di normativa;
 - b) con intervento urbanistico preventivo: il Piano attuativo deve prevedere lo sfruttamento della capacità insediativa nei limiti compresi tra il 75% e il 100% dei massimi di capacità concessa dalle normative di zona o di sottozona.
Il P.A. potrà prevedere la possibilità di modificare la rete stradale, la disposizione planimetrica delle zone edificabili e dei servizi.
Il Piano Attuativo dovrà possibilmente distribuire le volumetrie proporzionalmente alle superfici fondiarie.
Non potranno comunque prevedersi indici fondiari superiori al 50% della media degli indici fondiari ottenuti secondo i criteri del precedente comma.
In sede di Piano Attuativo la convenzione non potrà – comunque – prevedere accorpamenti di più di due lotti.

Caratteri dell'edificazione:

- a) Con intervento diretto: secondo le indicazioni di P.R.G. e/o conseguenti alle preesistenze limitrofe.
- b) Con intervento preventivo: secondo le norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo, anche in affinamento alle prescrizioni di P.R.G., purché nei limiti indicati nel successivo paragrafo.

Altezze, Superfici coperte, Distanze, Lunghezze delle fronti – Unità Immobiliari:

- a) Con intervento diretto: indicazioni tavole P.R.G..
- b) Con intervento preventivo: secondo indicazioni planivolumetriche o moduli piani-altimetrici risultanti dal piano attuativo; dovranno comunque essere rispettati i caratteri dell'edificazione previsti al precedente articolo 29. (Altezze - Sup. coperte – distanze)

- c) Le fronti della nuova edificazione non potranno superare di norma, la lunghezza di 30 mt..
- d) Ogni unità, anche a schiera, non potrà essere costituita da più di quattro alloggi.
- e) Il Consiglio comunale, in sede di approvazione potrà derogare esclusivamente ai punti c) e d) precedenti, nel caso di piani attuativi interessanti anche Z.T.O. "B" e "C"

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

Art. 31 - Zone territoriali omogenee di tipo "D": Norme Generali.

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

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

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

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

È ammessa la costruzione di un alloggio per il personale di sorveglianza o per il titolare delle attività.

Tale alloggio che deve essere di norma inserito nel corpo dell'edificio principale deve avere i seguenti requisiti:

- cubatura massima: mc. 500;
- ingresso indipendente da quello dell'attività;

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

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

Ad ogni attività che si insedia in queste zone devono essere assicurati gli allacciamenti a rete.

Non sono consentiti gli scarichi di residui, solidi, liquidi, gassosi di qualsiasi specie che risultino inquinanti per l'uomo e l'ambiente secondo le disposizioni di legge in materia.

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

Almeno il 10% della superficie fondiaria dovrà essere riservato a verde e parcheggio effettivi (5% a parcheggio e 5% a verde)

Le aree a verde dovranno essere piantumate con essenze d'alto fusto, scelte tra le essenze autoctone, in ragione di una ogni 10 mq.

Gli stalli delle zone a parcheggio dovranno essere finiti con materiali permeabili (blocchetti forati in cls ecc..) tali da lasciare almeno il 10% (park + aree verdi) della superficie fondiaria permeabile.

In sede di richiesta di agibilità dovrà essere asseverato il rispetto delle quantità a verde e park e della permeabilità dei suoli nelle percentuali di cui sopra.

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

Zona D1

- 1) Attività artigianali ed industriali

- 2) Gli impianti specifici relativi all'espletamento delle attività di cui al punto 1.
- 3) Le attrezzature e gli impianti di servizio ai lotti.
- 4) Gli uffici, i magazzini e depositi in relazione alle esigenze dell'attività.
- 5) Casa del custode.
- 6) Le attività commerciali relative ai prodotti derivanti dall'attività.
- 7) Attività commerciali relative a prodotti ingombranti e per i quali abbisognino grandi spazi di movimentazione (materiali edili - ferro - acciai - legnami - ecc.).

Zona D2

- 1) Attività commerciali di qualsiasi natura.
- 2) Gli impianti specifici relativi.
- 3) Studi professionali e commerciali.
- 4) Laboratori e magazzini artigianali.
- 5) Autorimesse.
- 6) Residenze.
- 7) Attività artigianali

Zona D3

- 1) Attività ricettive e alberghiere - Motels
- 2) Ristoranti
- 3) Residenze
- 4) Case albergo
- 5) Attività connesse allo svago e al turismo

Art. 32 - Zone produttive - D1 -

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

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

Superficie coperta:

- a) fino al 50% della superficie fondiaria del lotto.
- b) fino al 60% della sup. fondiaria del lotto nel caso di superficie fondiaria superiore a 10.000 mq.

Altezze: secondo le necessità produttive, ma comunque non superiori a mt. 10,00;

Distanze:

con intervento diretto:

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

con intervento preventivo:

- secondo norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Aree per servizi:

secondo gli indici dell'art. 25 della legge 61/85, per quanto interagenti alle norme del D.M. 2/3/68, n. 1444, art. 5.

Sono ammesse le monetizzazioni previste dall'articolo 25 citato.

Lotto minimo:

secondo le esigenze produttive. Lo stesso non potrà comunque essere inferiore ai 1500 mq.

Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.70$ mq./mq.

Residenza : un unico alloggio di sup. lorda massima pari a mq. 150 ogni 1500 mq. di sup. coperta.

Non sono comunque ammissibili più di una residenza ogni attività insediata.

Solo ed esclusivamente per la prima attività insediata, è ammessa l'abitazione del custode, anche se non si sono raggiunti i parametri di cui sopra. (1500 mq. di sup. coperta)

Art. 33 - Zone di Stoccaggio M.P.S. - Z.T.O. D1/1
(V. TAV. 13.1a.33 - Intero Territorio Comunale

Nella zona specifica D1/1 - ed esclusivamente in questa zona - sono ammesse le attività di stoccaggio, trasporto, trattamento e riutilizzo delle Materie Prime Secondarie (M.P.S.) così come definite nel decreto del Ministero dell'Ambiente del 16 gennaio 1990 e così come individuate al punto 3 dell'allegato n. 1 del decreto stesso.

L'area di intervento è soggetta a strumento urbanistico attuativo convenzionato.

In tale zona sono altresì ammessi lo stoccaggio e la rottamazione di "veicoli a motore rimorchi e simili, fuori uso e loro parti" di cui all'art. 2 del D.P.R. 915/1982 nonché lo stoccaggio provvisorio di M.P.S. dichiarate tossiche e nocive.

Per quest'ultimo valgono le norme della legge regionale 23 aprile 1990 n. 28.

In queste zone sono ammesse esclusivamente le attività di cui sopra.

Non sono ammesse pertanto le attività delle zone D1 come sopra definite.

Valgono gli indici di cui alla zona D1 con le seguenti specificazioni:

- a) Le M.P.S. che possono provocare fenomeni di inquinamento a contatto con gli agenti atmosferici debbono essere trattate in luoghi chiusi, ventilati e arieggiati secondo quanto dispone la più recente legislazione vigente in materia.
- b) Aree verdi: Le aree verdi debbono interessare almeno il 15% della sup. fondiaria ed essere collocate in modo da mimetizzare le aree interessate allo stoccaggio. Inoltre l'intero perimetro deve essere piantumato con essenze arboree sempreverdi autoctone di alto fusto in doppia fila.
- c) Recinzioni:
Le recinzioni perimetrali non potranno superare mt. 2,50 di altezza
Dovranno essere del tipo "aperto" con rete plastificata e stanti in ferro.
- d) Stoccaggi di veicoli a motore e loro parti:
L'altezza degli accatastamenti non potrà superare i 3,00 mt. Gli stessi saranno opportunamente schermati da essenze arboree in modo da non essere percepiti dalle vie di comunicazione.

I progetti specifici dovranno essere conformi alle disposizioni di legge e particolarmente alle norme della L.R. 16 aprile 1985 n. 33.

In sede di S.U.A., deve essere studiato un corretto innesto sulla strada comunale al fine di garantire sicurezza e scorrevolezza del traffico in uscita ed in entrata degli automezzi.

Art. 34 - Zone produttive - D2

Oltre alle norme generali di cui all'art. 31 valgono i seguenti indici:

Indice di utilizzazione fondiaria Uf :

Uf (complessivo di tutte le destinazioni d'uso) non potrà comunque superare 0,80 mq./mq.: nelle seguenti percentuali massime.

Attività artigianali: 0,40 mq./mq.

Magazzini - Attività commerciali - Punti di vendita: 0,50 mq./mq.

Residenza: come Zone D1 :

(mq. 150 ogni 1500 mq. di sup. coperta)

Non sono comunque ammissibili più di una residenza ogni attività insediata.

Solo ed esclusivamente per la prima attività insediata, è ammessa l'abitazione del custode, anche se non si sono raggiunti i parametri di cui sopra. (1500 mq. di sup. coperta).

Superficie coperta max. : 50% della superficie fondiaria

Non potranno, comunque, insediarsi attività che:

- producano rumori molesti
- che a norma delle vigenti disposizioni di legge non siano compatibili, per il tipo di lavorazioni svolte, con le particolarità del sito.

Altri indici (distanze, aree per servizi ecc.) come il precedente articolo.

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

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

Medie strutture di vendita

Sono ammesse in queste zone le medie strutture di vendita, (così come definite all'art. 14 della L.R. 37/1999) anche inserite nei centri commerciali, purché le relative superfici non superino 1.500 mq..

Ai sensi dell'art. 16 della L.R. 9 agosto 1999 n. 37, le domande per il rilascio dell'autorizzazione di medie strutture di vendita, con superficie superiore a 1.000 mq., dovranno essere corredate da una relazione tecnica e dai relativi grafici che dimostrino la compatibilità della nuova struttura con la viabilità principale.

In tal senso la relazione dovrà essere corredata da:

planimetria in scala 1/500 (o 1/1000) aggiornata indicante:

- lo stato di fatto;
- l'organizzazione prevista del traffico operativo specializzato e del traffico commerciale despecializzato relativo alle singole strutture;
- i collegamenti con il traffico viario principale e secondario con particolare riferimento agli sbocchi e alle interferenze con la viabilità principale.

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

La realizzazione di centri commerciali è ammessa (nei limiti degli indici definiti per i "punti vendita" a condizione che venga specificato negli elaboratori di progetto:

- la localizzazione, la pluralità e la specificazione degli spazi commerciali, evidenziando le relazioni tra le loro caratteristiche funzionali e quelle urbanistiche.

- l'integrazione degli spazi commerciali con gli altri servizi para-commerciali e con quelli a livello di urbanizzazione secondaria.
- l'organizzazione della struttura viaria e delle superfici da destinare all'esclusiva circolazione pedonale che consentano l'integrazione e il coordinamento con i servizi a livello di urbanizzazione secondaria.
- l'organizzazione delle strutture veicolari di servizio (carico e scarico delle merci, ecc..) coordinate con le altre.
- Ogni spazio commerciale deve disporre di un'area destinata a spazio pedonale prospiciente allo stesso per una profondità di ml. 3 e per l'intera lunghezza del fronte vetrinario aumentato di ml. 3 per parte.
- Ogni spazio commerciali deve disporre di una adeguata superficie da destinarsi ad esclusivo uso di scarico delle merci, a deposito delle medesime, a servizi igienici ed altri servizi per il personale.
- Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato a deposito delle medesime e non può avvenire in alcun modo su spazio pubblico di transito.

Art. 35 - Zone produttive: - D3 e D4

- a) **D3:** Valgono - oltre agli indici del precedente articolo 31 - i seguenti indici:

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

$$I_f = 1,80 \text{ mc./mq.}$$

Sono ammesse residenze per il personale di servizio e di custodia nella misura massima di $U_f = 0,08 \text{ mq./mq.}$

- b) **D4:** In queste zone sono ammessi esclusivamente gli interventi relativi ad attività produttive connesse alla lavorazione dei prodotti agricoli, ma non alla loro trasformazione.

Saranno pertanto ammessi:

- 1) silos per magazzinaggio di prodotti agricoli;
- 2) attrezzature ed impianti tecnologici per la loro conservazione ed essiccazione;
- 3) locali per la commercializzazione degli stessi;
- 4) locali per la commercializzazione di attrezzature (macchinari) e prodotti per l'agricoltura (concimi, anticrittogamici ecc..)

I locali di cui ai punti 3 e 4 non potranno coprire una superficie utile superiore al 30% della superficie utile totale.

Per gli altri indici vedere art. 31.

CAP. VI - ZONE AGRICOLE

ART. 36 - ZONE "E" – AGRICOLE

L'edificazione nelle zone agricole è regolamentata dalla legge Regionale 24/85.
Le norme seguenti si applicano, purché non in contrasto con quanto previsto all'art. 1 punti 8a/8b/8c della legge regionale 27/12/2002 n°. 35.

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

- a) **Abitazione degli agricoltori** (proprietari, coltivatori diretti, mezzadri, fittavoli) o comunque interessati alle coltivazioni del fondo;
- b) **Attrezzature a servizio diretto della produzione** (depositi, ricoveri e officine per macchine, allevamenti, impianti di prima lavorazione dei prodotti agricoli);
- c) **Attrezzature per lo stallaggio, l'allevamento, il magazzinaggio, le concimaie, i silos, le serre.**
- d) **Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo**, quali strade poderali e canali, opere di difesa idraulica e simili.
- e) **Impianti tecnici di modesta entità**, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.
- f) **Serre fisse e serre mobili.**
- g) **Il cambio di destinazione d'uso degli edifici** è soggetto al combinato disposto degli articoli 4 comma I della L.R. n. 24/85, art. 31 della Legge 5/8/1978 n. 457 e art. 76 commi I e II della L.R. 27/5/85 n. 61.

Inoltre, ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 24/85 ultimo comma, il cambio d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali degli edifici stessi salvaguardando la conservazione del patrimonio storico-ambientale e il rispetto delle tradizioni locali.

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

Le volumetrie non originariamente residenziali possono essere recuperate con destinazione diversa esclusivamente se non più funzionali al fondo agricolo.

Le schede allegate al presente P.R.G. regolamentano tali destinazioni.

h) Accessi carrai: lungo le strade provinciali e statali la nuova edificazione sarà ammessa solo se verranno utilizzati gli accessi già esistenti. Tale divieto resta valido - per le strade provinciali fino all'approvazione di un progetto - coordinato tra Provincia e Comune - di razionalizzazione, sostituzione ed eventualmente eliminazione degli accessi esistenti e comunque fino alla specifica autorizzazione dell'Ente provinciale. (art. 27 – L.R. 61/85 commi 7 – 8)

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

Negli altri casi debbono essere usufruiti i tombamenti esistenti.

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

36.1) - OPERE DI URBANIZZAZIONE.

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

36.2) - TIPOLOGIE E NORME GENERALI

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

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

36.3) - FABBRICATI RESIDENZIALI: (art.2d - L.R. 24/85).

- **Tipologia edilizia:** conseguente alle tipologie tradizionali emergenti nella zona agricola .
I fabbricati dovranno presentare forma rettangolare e compatta, evitando riseghe non giustificate dall' organicità del progetto.
Dovranno possibilmente essere collocati secondo l'asse Est - Ovest in modo da soleggiare i locali a sud (soggiorno camera ecc.)
Le coperture dovranno essere a falda con pendenza minima pari al 30% e max pari al 40%.
Saranno usati esclusivamente coppi canali in cotto.
Le cornici di gronda dovranno sporgere al massimo cm. 50.
I serramenti dovranno essere del tipo tradizionale in legno (oscuri + finestra).
Non sono in alcun caso ammessi poggioli , terrazze, tettoie coperte aggettanti
Non sono altresì ammessi riporti di terreno attorno al fabbricato.

- **Altezza fabbricati:** non potranno superare di norma i due piani .
Altezze fino a tre piani sono ammesse purchè conformi a tipologie esistenti nella zona specifica di intervento.
- **Distanza dalle strade:** Secondo le norme del D.M. 1 Aprile 1968, (anche se non codificate in grafia di P.R.G. (scala 1/5000)
 - **Distacco tra i fabbricati residenziali della stessa proprietà:** minimo mt. 10.00.
 - Sono ammesse costruzioni in aderenza, nel rispetto delle tipologie edilizie di cui sopra.

 - **Distanza tra i fabbricati residenziali di altra proprietà** mt. 12.00

 - **Distanza dai confini di proprietà** : 8.00 mt.

 - **Distanza dai corsi d'acqua pubblici** : mt. 15.00.

 - **Distanza tra edifici residenziali a fabbricati produttivi della stessa proprietà:** mt. 12,00

Ai fini volumetrici non vengono computati i portici con sovrastanti corpi chiusi realizzati secondo le tipologie dei fabbricati agricoli storicamente rilevanti esistenti sul territorio.
Tale scomputo non potrà comunque superare il 15% dell'intero volume del fabbricato.

36.4) - FABBRICATI A SERVIZIO DELLA PRODUZIONE.

Tipologia edilizia

Consequente alle tipologie storicamente emergenti, ancorchè reinterpretate alla luce delle nuove esigenze produttive e dalle tecnologie costruttive più recenti.

Esse dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- ❑ Tetti: a due falde (eccezionalmente a quattro falde) con pendenza compresa tra il 30 e 40%.
- ❑ Copertura: in coppi canali in cotto
- ❑ Solo eccezionalmente - per comprovati motivi tecnici - in materiali diversi.
- ❑ Cornici di gronda: sporgenti al massimo 80 cm.
- ❑ la pianta dovrà presentare forma possibilmente rettangolare evitando riseghe non giustificate dall'organicità del progetto.
- ❑ Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti aziendali di grandi dimensioni nè "intensivi" nelle fasce di rispetto ex L. 431/1985 nonché nelle zone di ricarica delle falde acquifere e di risorgive così come individuate nella tavola idrogeologica.

La nuova edificazione fatto salvo il rispetto dell'art. 1 punto 8/b della L.R. 35/2002 è condizionata:

- ❑ alla dimostrazione da parte del richiedente di un rapporto organico con la funzione produttiva dell'azienda e tale da costituire un miglioramento fondiario della stessa.

Devono pertanto essere allegati alla domanda di permesso a costruire:

- ❑ la planimetria catastale dell'intera proprietà con superfici e colture in atto alla data di presentazione;
- ❑ la carta geopedologica ed agronomica indicante le caratteristiche geofisiche e climatiche del terreno;
- ❑ il Piano di spesa di investimento relativamente alla nuova organizzazione produttiva del fondo, alle colture e alle attrezzature di produzione che dimostrino la convenienza economica dell'intervento.
- ❑ La costruzione di nuovi annessi rustici e allevamenti aziendali è ammessa nei limiti massimi di copertura pari al 2,0 % della superficie del fondo agricolo (fatte salve le limitazioni contemplate nelle specifiche sottozone).

Il limite massimo di copertura del 2% può essere superato fino al 5% nel caso di interventi previsti dal Piano di Sviluppo Rurale del Veneto 2000 / 2006.

Il rilascio del permesso a costruire di tali nuovi annessi rustici è espressamente condizionata dall'utilizzo prioritario delle preesistenze agricole e al loro recupero tipologico.

A) Annessi Rustici e allevamenti aziendali connessi con la conduzione del fondo (art.2/e L.R. 24/85)

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 116 del R.E. si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- ❑ **Altezze:** max 7,50 mt.
- ❑ **Distanza dai confini di proprietà:** = 8.00 mt.
- ❑ **Distanza dai fabbricati di altra proprietà :** 16.00 mt.
- ❑ **Distanza da altri fabbricati ad uso produttivo stessa proprietà:** = mt. 10.00
- ❑ **Distanza dai corsi d'acqua pubblici :** mt. 15.00.

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

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

A1) Allevamenti aziendali di grandi dimensioni:

Per gli allevamenti aziendali – seppure connessi alla conduzione del fondo - aventi una delle seguenti caratteristiche:

- più di 50 capi di bovini da latte
- più di 100 capi di bovini da carne
- più di 30 capi di suini
- più di 500 mq. coperti - se allevamenti avicunicoli

Dovranno rispettarsi le seguenti ulteriori prescrizioni:

- distanza dai confini di proprietà: 30.00 ml.**
- distanza dagli edifici residenziali di terzi:**
 - per allevamenti suinicoli: ml. 200.00
 - per allev. avicunicoli e zootecnici: mt.100.00
- distanza dagli edifici residenz. di proprietà: mt. 30.00**
- distanza dalle Z.T.O. "A - B - C - F ":**
 - per allevamenti zootecnici: ml. 200.00
 - per allevamenti suinicoli: ml. 500.00
 - per allevamenti avicunicoli: ml. 300.00
- altezza max.:** 7,50 mt.

A2) Allevamenti zootecnici "intensivi" ed impianti di acquacoltura.

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

Ad integrazione delle disposizioni dell'art. 6 (II e III comma) della legge R.24/85, così come specificati dalla D.G.R. 7949/1989 e successive integrazioni, si danno i seguenti indici:

1) Allevamenti zootecnici intensivi

- Sf = Superficie fondiaria minima in possesso costituente un'unica figura geometrica:** mq. 30.000;
- Uf = Indice di utilizzazione dell'area di pertinenza** = 0,2 mq./mq.;
- Dc - Distanza dai confini** = come da D.G.R. n. 7949/89 e successive integrazioni;
- Df = Distanza dagli edifici residenziali di proprietà**= ml.20.00;
- Distanze dalle zone A - B - C - F** come da D.G.R. n. 7949/89 e successive integrazioni;

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

2) Impianti di acquacoltura

- Sf = superf. fondiaria minima:** mq. 10.000
- Sc = superf. coperta:** 50% (comprendente impegni edilizi e vasche di produzione)
- Dc = distanza dai confini:** ml. 10.00
- Df = distanza dagli edifici res. di proprietà:** ml. 15.00

Restano valide le altre norme della precedente lettera A.

36.5) - CONCIMAIE

Le concimaie dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 116 del R.E..
Devono inoltre distare da pozzi, fontane, corsi d'acqua vincolati ex lege 1497 almeno 50.00 mt.

36.6) - SERRE:

Vale il disposto dell'art. 6 della L.R. 24/85.

36.7) - FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO.

Le schede specifiche di censimento dei fabbricati in zona agricola (art. 4 L.R. 24/85) hanno rilevato i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo.

Tali edifici sono individuati nelle tavole 13.1.A.33 e 13.1.B.33 (scala 1/5000) e numerati progressivamente.

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

1. Le nuove previsioni urbanistiche ammesse dalle schede escludono l'assoluta ulteriore edificabilità all'interno dell'azienda agricola così come individuata alla data febbraio 2003, (compresi gli ampliamenti ex art. 4 L.R. 24/85).
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli potrà essere ammessa solo nel caso di sostanziale incremento della superficie aziendale, tale da raggiungere comunque i minimi di cui all'art. 3 della L.R. 24/85, e da un cambio di indirizzo produttivo tale da configurare una nuova azienda agricola totalmente diversa da quella sulla quale sono state elaborate le schede di non funzionalità.
La nuova situazione del fondo dovrà essere giustificata da una dettagliata relazione agronomica.
Nel calcolo della nuova potenzialità edificatoria dovranno – comunque – essere conteggiate le superfici degli annessi precedentemente classificati come non più funzionali al fondo agricolo.
3. Le schede allegate definiscono, oltre alle nuove destinazioni d'uso ammissibili:
 - l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione dell'esistente edificato nell'ambito aziendale;
 - gli accorpamenti e le demolizioni ammissibili e prescrittive;
 - l'obbligo di rispetto dei gradi di protezione apposti sui fabbricati di pregioIn sede di progetto potranno essere proposte soluzioni planivolumetriche alternative (compresi modesti spostamenti di sedime con un limite massimo di mt. 1,50), purché le stesse comportino una più corretta interpretazione delle tipologie edilizie agricole tradizionali e sia comunque rispettato il sedime codificato nella scheda.
4. L'attuazione delle nuove destinazioni d'uso non potrà comunque comportare - nell'ambito aziendale – il ricavo di più di tre unità residenziali, comprese quelle esistenti.
Ogni nuova unità non potrà comunque avere un volume netto inferiore a 400 mc..
5. L'accorpamento di volumi conseguenti a demolizioni di superfetazioni o la demolizione di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda.
Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale delle zone agricole, rispettando nel contempo le tipologie codificate nelle presenti N.T.A.
6. Il rilascio del Permesso di costruire sui fabbricati non più funzionali è condizionato:
 - a) alla preventiva stipula di un atto notarile di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo. (come da schema allegato) (*All. D*).

- b) Alla dimostrazione da parte del richiedente della legittimità urbanistica di tutti i fabbricati aziendali.
 - c) Alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e di un adeguato sistema di smaltimento per tutti i fabbricati aziendali così come prescritto dall'art. 9 L.R. 24/85
7. Il cambio di destinazione d'uso non modifica comunque i vincoli derivanti dalla applicazione delle leggi regionali 24/85 - 58/1978 ovvero dalle norme dei P.R.G. o P.di.F. antecedenti all'entrata in vigore delle leggi succitate.
8. Per le nuove destinazioni residenziali debbono rispettarsi "i caratteri delle edificazioni" di cui al presente articolo.

36.8) - FABBRICATI RESIDENZIALI NON STABILMENTE ABITATI.

Per i fabbricati residenziali non stabilmente abitati sono ammessi ampliamenti -una tantum - fino al raggiungimento della volumetria complessiva massima di mc. 600 vuoto per pieno (esistente + ampliamento), oppure il 20% dell'esistente con un massimo di mc. 120.

Tali ampliamenti debbono essere giustificati da motivi di carattere igienico sanitario, di razionalizzazione dell'esistente di recupero di tipologie caratteristiche obsolete e debbono essere realizzati nel rispetto della salvaguardia delle tipologie edilizie rurali così definite nel presente articolo.

Per i fabbricati residenziali non stabilmente abitati e non più funzionali alle esigenze del fondo, le rispettive possibilità di ampliamento non sono cumulabili.

36.9) - VINCOLO DELLE SUPERFICI FONDIARIE

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

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

Restano validi i vincoli derivanti dall'applicazione della L.R. 58/78 .

36.10) - PERTINENZE

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

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

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

36.11) - RIACCORPAMENTI DI VOLUMI DIVERSI

In queste aree è sempre possibile aggregare e riaccorpare volumi diversi legittimi preesistenti in funzione di una migliore organizzazione distributiva delle preesistenze.

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

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

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

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

36.12) - RECINZIONI IN ZONA AGRICOLA.

Nelle zone agricole le recinzioni delle pertinenze agricole, dovranno essere improntate al rispetto delle tipologie della sottozona specifica.

Dovranno essere usati materiali tradizionali come pietra naturale, sasso, cotto faccia vista.

L'altezza non potrà comunque superare i mt. 1.30 compreso lo zoccolo di fondazione.

Sono ammesse recinzioni costituite da zoccolo (massimo 30 cm. fuori terra) con rete metallica di altezza massima complessiva pari a mt. 1,50 purché accompagnate dalla messa a dimora di siepi costituite da essenze arboree locali.

Non sono ammesse le recinzioni del fondo agricolo se non nei casi di necessità connesse con la coltivazione dello stesso e la necessità di proteggere il fondo da intrusioni che possono danneggiare particolari allevamenti e/o colture specializzate.

Queste ultime recinzioni possono essere realizzate solo in rete metallica, senza alcun zoccolo di fondazione.

36.13) - LOCALI INTERRATI.

In queste zone è ammessa la costruzione di locali interrati purché non superiori al 50% della superficie coperta della parte abitativa con un limite massimo di 70 mq. di superficie netta.

Non sono ammesse rampe carrabili di accesso ai locali interrati..

36.14) - PIANO AGRICOLO AZIENDALE

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

- Planimetria catastale dell'intera proprietà con superfici e colture in atto alla data di presentazione. Planimetrie delle infrastrutture di servizio di tutti gli impegni edilizi esistenti.
- Carta geopedologica ed agronomica indicante le caratteristiche geofisiche e climatiche del terreno.
- Carta delle attitudini colturali, opportunamente disaggregate in classi e sottoclassi, da elaborarsi in funzione delle colture in atto o prevedibili.
- Piano di spesa di investimento relativamente alla nuova organizzazione produttiva del fondo, alle colture ed alle attrezzature di produzione e ai tempi di esecuzione.
- La qualifica del richiedente e la relativa documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda;

- L'indicazione della consistenza occupazionale dell'azienda specificando gli occupati a tempo pieno, quelli a tempo parziale, quelli già residenti sui fondi;
- I progetti di massima delle opere necessarie all'attuazione del programma di sviluppo.

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

36.15) - INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA

In tutte le zone agricole l'eventuale applicazione degli articoli 3 (nuove edificazioni) e/o 5, della legge R. 24/85, (edificabilità nelle aree con preesistenze), ancorché ammessa - è espressamente condizionata dal preliminare recupero delle funzioni originarie (abitative o produttive) degli edifici esistenti attraverso l'attuazione degli interventi sull'edificato così come definiti dal presente P.R.G. .
(gradi di protezione 1 – 2 – 3 – 4)

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

Specificatamente:

- ❑ Valgono i contenuti normativi delle schede es del. 68/1988 – D.G.R. 1051/1990 con esclusione dell'ultima parte relativa alle destinazioni d'uso ex art. 4 L.R. 24/85 (Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo)
- ❑ Valgono altresì i contenuti normativi delle schede ex art. 10 – 12 L.R. 24/85 allegate alla presente variante generale.
- ❑ I fabbricati non più funzionali al fondo agricolo (art. 4 L.R. 24/85) sono individuati e normati dal precedente paragrafo 36.7

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

Essi riguardano particolarmente:

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

I lavori relativi a movimenti di terra che alterino lo stato dei luoghi (riporti, scavi, ecc.), lavori di terrazzamento o di demolizione, alterazioni e modifiche di corsi d'acqua, abbattimento di macchie e filari alberati, sono ammessi solo ed esclusivamente per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo. ~~Gli stessi dovranno comunque essere oggetto di Permesso di costruire.~~

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

A) Ampliamenti dell'esistente residenziale.

Gli ampliamenti ex art. 4 L.R. 24/85 possono essere realizzati nei seguenti casi e secondo le seguenti modalità, in sintonia con le tipologie edilizie in zona agricola.

- a) esiste un annesso rustico in aderenza alla residenza;
L'ampliamento deve usufruire delle strutture edilizie e delle volumetrie dell'annesso fino al raggiungimento delle volumetrie ammesse di progetto.
- b) Esiste un annesso rustico non aderente alla residenza, ma facente parte di un unico aggregato abitativo.
L'ampliamento dovrà essere realizzato in aderenza alle preesistenze residenziali.
Prima del rilascio del certificato di abitabilità dovranno essere demolite le volumetrie dell'annesso rustico usfruite per l'ampliamento residenziale e non più funzionali alle esigenze del fondo.
Tali demolizioni dovranno essere individuate nei grafici di progetto e dovranno comunque essere tali da non pregiudicare la staticità della parte restante.
Le demolizioni non si applicano ai fabbricati di particolare pregio ambientale, codificati nelle schede d'indagine.
- c) Non esiste alcun annesso rustico.
L'ampliamento dovrà essere realizzato in aderenza alla preesistenza abitativa.

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

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

- ❑ Quando gli edifici non risultino stabilmente e continuativamente abitati da sette anni.
La residenza dovrà risultare da apposito certificato rilasciato dal Comune. Sono ammesse interruzioni una tantum (non superiori a 12 mesi) per cambio di residenza o per decesso dei residenti
- ❑ Quando gli stessi ricadono nelle zone a vincolo di inedificabilità così come risultanti dalla zonizzazione del P.R.G.

Sono sempre ammessi:

- ❑ gli interventi di cui ai punti a, b, c, d, dell'art. 31 della legge 5/agosto/1978, n. 457 nel rispetto degli eventuali gradi di protezione di P.R.G..
- ❑ gli interventi di ampliamento esclusivamente ai fini di copertura delle scale esterne, e della dotazione di servizi igienici.

B) Demolizione e ricostruzione in loco

(art. 4 L.R. 24/85 - primo comma)

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

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

- a) relazione di un tecnico abilitato sullo stato delle strutture edilizie.
Tale relazione dovrà contenere opportuna documentazione probatoria di quanto sopra, anche fotografica.
- b) relazione del tecnico comunale previo sopralluogo.

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

Gli spostamenti ammessi dovranno garantire:

- a) una collocazione staticamente e geologicamente più sicura del nuovo fabbricato.
- b) un rispetto più adeguato alle "Zone di tutela e fasce di rispetto" di cui all'art. 27 della L.R. 61/85.

c) il rispetto della tipologia e dei materiali del territorio rurale

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

Si intendono “costruzioni esistenti” di cui al primo comma del presente articolo anche i fabbricati oggetto di crollo per vetustà e/o per mancata conservazione delle strutture edilizie.

Il fabbricato dovrà essere riconoscibile nelle sue caratteristiche essenziali:

- i resti esistenti – relativi alle strutture verticali portanti – dovranno rappresentare almeno il 50% delle strutture originarie;
- dovrà essere chiaramente identificabile e ricostruibile, da tali resti: la superficie coperta, le strutture e le altezze degli organismi architettonici e, quindi, la volumetria complessiva;
- dovranno essere ricostruibile, anche attraverso documentazione storico/iconografica i prospetti originari, la distribuzione interna e le coperture.

Quanto sopra dovrà essere accompagnato da relazione e dai relativi elaborati di rilievo asseverati da un tecnico abilitato.

Non potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione i fabbricati gravati da grado di protezione 1 – 2 – 3 – 4.

36.16) - SUDDIVISIONE DELLE ZONE AGRICOLE IN SOTTOZONE.

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

E1 - Zone agricole di produzione tipica e specializzata;

Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata.

E2 - Zone agricole estensive;

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

E3 - Zone agricole per colture intensive;

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

- Aggregazioni edilizie rurali

Zone agricole caratterizzate da preesistenze insediative

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

A) ZONE "E1" - AGRICOLE DI PRODUZIONE TIPICA E SPECIALIZZATA

1 - FABBRICATI RESIDENZIALI

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

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

Sono altresì ammessi:

- ❑ La demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti per interrogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.
- ❑ Gli ampliamenti fino a 800 mc. ai sensi dell'art. 4 della legge R. 24/85 , purché il fabbricato sia stabilmente abitato da almeno sette anni.
- ❑ Sono ancora ammessi aumenti del precedente limite massimo fino a 1200 mc. per usi agroturistici ai sensi della legge R. 15/07/1986, n. 31, con le stesse modalità di cui sopra.

Nelle zone di protezione delle strade ex D.M. 1 aprile 1968 e a vincolo di inedificabilità, gli interventi di copertura delle scale esterne e di dotazione di servizi igienici non potranno comunque superare il 20% delle volumetrie preesistenti con un massimo di 80 mc.; nè potranno essere ridotte le distanze preesistenti dalle vie di comunicazione, anche se prospicienti su strade interpoderali.

2) FABBRICATI AL SERVIZIO DELLA PRODUZIONE

- Annessi rustici a servizio del fondo - Allevamenti aziendali – Allevamenti zootecnici intensivi

In questa zona (fatte salve le norme ex art. 1/8b ex lege R. 35/2002) sono ammessi, oltre agli annessi rustici a servizio del fondo, anche nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi e di acquacoltura.

Non sono ammessi gli insediamenti di tipo agroindustriale.

B) ZONE "E2 " - ZONE AGRICOLE ESTENSIVE.

1) Fabbricati residenziali

In questa zona sono ammessi oltre agli interventi ammessi nelle sottozone E1, anche interventi di nuova edificazione ai sensi dell'art. 3 della legge R. 24/85 nel rispetto della L.R. 35/2002.

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

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

In tutti i casi sono fatti salvi i vincoli ex lege 24/85 e ex lege 58/78.

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

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

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

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

- ❑ Il fondo minimo definito dall'art. 3 della legge R. 24/85 deve permettere - in relazione alle colture praticate - la realizzazione comunque di un volume minimo di mc. 600 - (3 comma art. 3 L.R. 24/85 come integrata dall'art. 1 punto 8/c della L.R. 35/2002).
- ❑ Le volumetrie realizzabili sono così calcolate: mc. 150/per ogni componente la famiglia così come definito dall'art. 3 comma 1 punto 1) della L.R. 24/85 (imprenditore -addetti - coadiuvanti - dipendenti).

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

2) Fabbricati a servizio della produzione .

In questa zona sono ammessi gli interventi di cui all'art. 6 della legge R. 24/85 (Annessi rustici a servizio del fondo - allevamenti zootecnici intensivi e impianti di acquacoltura) nel rispetto dell'art. 1/8b – L.R. 35/2002.

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

C) ZONE "E3" - ZONE AGRICOLE PER COLTURE INTENSIVE.

Oltre agli interventi ammessi nelle precedenti sottozone, è altresì ammessa in questa sottozona la costruzione - una tantum - di una seconda abitazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/85, fatte salve le norme ex art. 1/8a L.R. 35/2002.

1) FABBRICATI A SERVIZIO DELLA PRODUZIONE.

In queste zone non sono ammessi gli allevamenti zootecnici intensivi e gli impianti di acquacoltura (art. 2g L.R. 24/85)
Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 2e della L.R. 24/85 nel rispetto della L.R. 35/2002 ART. 1/8B.

D) AGGREGAZIONI EDILIZIE RURALI .

Il P.R.G. individua le seguenti aggregazioni edilizie rurali:

EA = Borgo Guizza
EB = Borgo Paladin
EC = Borgo Via Campagna
EE = Borgo Bianchi

In queste zone sono ammessi gli interventi a destinazione residenziale, alle attività commerciali e di servizio ad esse relazionate.

Il P.R.G. norma l'edificazione come segue:

- ❑ Applicazione degli interventi sull'esistente edificato secondo quanto previsto al precedente art. 25;
- ❑ Nuova edificazione residenziale secondo gli indici delle tabelle di normativa;
- ❑ La nuova edificazione residenziale dovrà essere collocata negli ambiti definiti dalle tavole di progetto.
- ❑ Ove non definito dalle sagome limite, le distanze, altezze e tipologia dovranno essere conformi a quanto previsto per le zone E.

In queste zone non sono ammessi gli interventi di cui ai punti e) – f) – g) dell'art. 2 della L.R. 24/85, né sono ammissibili gli ampliamenti ex art. 4 commi 1 – 3 e art. 5 della legge R. 24/85.

CAP. VII - ZONE PUBBLICHE

Art. 37 - Zone "F" per attrezzature pubbliche e di interesse generale.

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

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

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

b) aree per attrezzature di interesse comune;

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

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

d) aree per parcheggi.

Ciascuna di queste quattro aree viene graficizzata con apposita simbologia nelle tavole di progetto. Simboli particolari sui grafici di progetto specificano la destinazione delle aree e degli edifici o impianti esistenti in progetto secondo la numerazione di cui alla "grafia e simbologia unificate" della Regione Veneto (ex D.G.R. 2705/1983) qui sotto riportata.

a) aree per l'istruzione

- 1 - asilo nido
- 2 - scuola materna
- 3 - scuola elementare
- 4 - scuola d'obbligo
- 5 - scuola superiore o specializzata
- 6 - università - gli istituti privati sono contraddistinti da un simbolo costituito da un cerchio per metà annerito

b) aree per attrezzature di interesse comune

ISTITUZIONI RELIGIOSE

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

ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE

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

ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO ECC..

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

ISTITUZIONI ASSISTENZIALI

- 27 - case per anziani

ISTITUZIONI SANITARIE

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

SERVIZI AMMINISTRATIVI

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

SERVIZI PUBBLICA SICUREZZA

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

SERVIZI TELECOMUNICAZIONI

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

SERVIZI COMMERCIALI

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

SERVIZI TECNOLOGICI

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

ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO

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

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

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

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

d) aree per parcheggi

- 95- area parcheggio
- 96 - autorimessa
- 97 - autosilos

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

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

Tutte le attrezzature relative ai punti precedenti devono essere realizzate nelle aree sopra citate.

È tuttavia ammesso, nelle zone omogenee B, C, D, E, la costruzione di attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, purché le stesse vengano realizzate:

- a) come arredo ed accessorio di residenze o di impianti produttivi privati singoli o plurimi ;
- b) come impianto riservato all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club, di una associazione.
In tali casi il Comune dovrà regolamentare, con opportuna convenzione, l'attività degli impianti stessi.

37.1 - INDICI

Ove non sia altrimenti previsto dai tabulati della normativa, in queste zone valgono i seguenti indici:

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

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 1,0 mq./mq.

If = densità edilizia fondiaria = 2,50 mc./mq.

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

- Parcheggi = 0,20 Superficie utile di pavimento (SU)

b) Aree per attrezzature di interesse comune.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0.80 mq./mq.

If = densità edilizia fondiaria = 2.00 mc./mq.

H = altezza massima = 9.00 ml.

Parcheggi = 0.40 superficie utile di pavimento (SU)

Nella Zona "Fb/4" del Capoluogo oltre alle destinazioni d'uso della Z.T.O. Fb, sono ammesse anche le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

Asili nido – Scuola materna – (con gli stessi indici di cui alla Z.T.O. "Fb").

c) Aree per parco-gioco e sport.

Valgono i seguenti indici in relazione alle costruzioni edilizie ammissibili:

- Per gli impianti coperti:
Uf = 0,40 mq./mq.
Parcheggi = 0,20 Sf.

- Per gli impianti scoperti:
Uf = 0,15 mq./mq.
Parcheggi = 0,20 Sf.

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

Nell'area Fc/3 del Capoluogo lungo la provinciale per Ormelle, sono ammessi, oltre alle destinazioni principali, anche le destinazioni residenziali e ricettive (alberghi) secondo i seguenti indici e modalità:

- Gli interventi edificatori sono condizionati alla preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche.
- Sono ammessi i seguenti indici di densità edilizia territoriale (It)
- It (complessivi di tutte le destinazioni): 2 mc / mq
- It residenziale: max. 0,25 mc / mq
- It ricettivo max: 0,40 mc / mq

Nello S.U.A. la superficie fondiaria dovrà essere suddivisa secondo le seguenti carature:

- Residenza: max 0,40 della superficie fondiaria
- Attività ricettive e sportive: min. 0,60% della superficie fondiaria.

La convenzione allegata allo S.U.A. dovrà prevedere i tempi di attuazione degli interventi soprattutto gli interventi ricettivi e sportivi, nonché le opportune garanzie fidejussorie.

Nella Z.T.O. "Fc/7.2" del Capoluogo, oltre alle destinazioni d'uso di cui alla Z.T.O. "Fc", sono ammesse anche le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

- Attività comunitarie e associative
- Attività relative al tempo libero

d) Aree per parcheggi.

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

CAP. VIII - ALTRE ZONE

Art. 38 - Zone a vincolo speciale

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

38.1 - Zone a verde privato.

Entro le zone vincolate a verde privato è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per la installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, attrezzature di arredo, nonché le recinzioni delle aree di proprietà.

Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo, nonché degli elementi puntuali e lineari significativi.

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

Sono ammissibili esclusivamente adeguamenti igienico-sanitari e di copertura delle scale esterne fino alla volumetria massima di 80 mc.

38.2 - Zone a vincolo cimiteriale.

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed indicano il vincolo assoluto di inedificabilità ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27/07/1934, n. 12365 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della legge 983/1957.

In tali zone possono essere autorizzate, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, e solo per determinati periodi dell'anno.

Le aree libere possono essere piantumate e destinate a parcheggio.

È ammesso l'intervento per la sola manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti a destinazione non cimiteriale.

38.3 - Zone a vincolo ambientale - Paesaggistico.

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

In particolare sono state individuate:

- ❑ le aree già vincolate ai sensi della legge 1497/1939;
- ❑ i corsi d'acqua, rogge, zone umide e relative aree di pertinenza (ex - lege 431/1985) .

In queste zone è vietato procedere a movimenti di terra, abbattimento di alberature, aperture di strade carrabili fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo.

La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica deve essere realizzata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio.

Nelle zone sottoposte a tale vincolo tutte le opere ammissibili sono condizionate al nulla-osta preventivo della competente Soprintendenza.

38.4 - Fasce e zone di rispetto e di tutela.

a) Fasce di rispetto stradale.

Le fasce di rispetto stradale - individuate ai sensi del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 - sono destinate all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare.

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

Il progetto esecutivo potrà modificare il tracciato stradale nell'ambito della fascia di rispetto graficizzata, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal D.M. 1404/1968, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

La viabilità e in particolar modo le strade vicinali ed interne, anche se non graficizzate nel P.R.G. comportano l'individuazione della relativa fascia di rispetto ex - D.M. 1404/1968.

Nelle fasce di rispetto stradali potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo urbano e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburante.

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

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

- All'interno del Centro abitato la distanza dalla strada prevista per le edificazioni corrisponde alla fascia di rispetto stradale, debbono, comunque, essere rispettate le Norme ex D.M. 1 aprile 1968,

b) Fasce di rispetto tecnologico.

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

Nelle fasce di rispetto elettrodotti (L.R. 03/06/1993 n°. 27) non è ammissibile la presenza di abitazioni e di altri luoghi di abituale e prolungata permanenza (superiore alle 4 ore giornaliere) come meglio specificato nella D.G.R. N°. 1526 dell'11 aprile 2000.

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

Per gli edifici esistenti ricadenti in tali zone sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e la costruzione di servizi igienici adeguati. Sono esclusi gli ampliamenti non autorizzati espressamente dall'Ente che tutela il vincolo.

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

c) Fascia di rispetto acque pubbliche

Sono le fasce di rispetto dai corsi d'acqua, individuate nelle Tav. 13.1a-33 e 13.1b-33 in scala 1/5000. Esse sono riservate alla realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alla derivazione delle acque, agli impianti di depurazione, ecc. nonché alle opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua.

Fatte salve le norme contenute nel testo Unico n°. 523/1904, la distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua è di ml. 10,00.

Sono fatte salve distanze maggiori previste dai competenti Consorzi di Gestione.

Per gli edifici esistenti sono ammissibili esclusivamente adeguamenti igienico – sanitari ed interventi di sola ristrutturazione edilizia oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

d) Ambito Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Livenza – (P.A.I.L.)

In questo ambito gli interventi di trasformazione del territorio sono condizionati al preventivo rispetto delle misure di salvaguardia ex delibera n°. 3 del 25/2/2003 dell'Autorità di Bacino

dei Fiumi Isonzo – Tagliamento – Livenza – Piave – Brenta – Bacchiglione relativa al P.A.I.L. sottobacino del Cellina – Meduna.

38.5 – Aree ed edifici di carattere monumentale (L. 1089/1939)

Il P.R.G. individua gli edifici e le aree vincolate ex - lege 1089/1939.

Esso sono:

- Palazzo ex proprietà Fam. Gabrieli (Capoluogo)
- Chiesetta del Carmine (Rai)
- Chiesa S. Maria Maddalena (Rai)
- Chiesa di S. Giorgio (S. Giorgio)
- Oratorio del Liberatore di Via Maggiore (Capoluogo)
- Palazzo Municipale
- Chiesa parrocchiale di S. Polo di Piave
- Villa Giol (Capoluogo)
- Resti di strada romana (stradoni Galvagna, Bellintrada, S. Giorgio, Caminada e stradon per Tezze)
- Torre Rai (Rai)
- Chiesa della Caminada (S. Polo di P.)

Gli interventi edilizi in tali edifici ed aree dovranno essere assoggettati alla preventiva approvazione della competente Sovrintendenza.

TITOLO IV

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICHE

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

Art. 39 - Grafia e Simbologia delle zone di P.R.G.

Le tavole di progetto sono così distinte:

- Tavole scala 1/5000 - relativamente all'intero territorio comunale.
- Tavole scala 1/2000 - relativamente alle zone significative B - C1 - C2 - D1 - D2 - D3
Agregazioni edilizie rurali.
- Tavole scala 1/1000 - relativamente alle zone significative "A" di Centro Storico.

In queste tavole vengono previsti e graficizzati gli interventi ammessi, anche puntuali, sui singoli edifici, secondo le modalità e le simbologie riportate nei successivi articoli.

Gli interventi puntuali, le composizioni spaziali descritte, se in contrasto con le norme generali di zona di cui agli articoli precedenti, prevalgono sulle stesse.

CAP. II - DEFINIZIONI SPECIFICHE

Art. 40 - Generalità degli interventi - TABELLE DI NORMATIVA

Il P.R.G. individua nelle tavole di progetto interventi che sono qui di seguito definiti secondo le seguenti dizioni:

1) Perimetro zona omogenea.

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

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

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

Tali tabulati il cui schema è qui di seguito riportato specificano:

- 1) La zona di riferimento alla TAV. 13 (Zone significative – Agregazioni edilizie rurali)
- 2) La sottozona di riferimento - TAV. 13 (Ambiti di intervento)
- 3) La superficie territoriale (se riferita a una U.M.I., o ad un piano attuativo) ovvero la superficie fondiaria (se riferita a intervento singoli);
- 4) le volumetrie esistenti, così distinte:
 - 4a) volumetrie complessive
 - 4b) volumetrie esclusivamente residenziali.
- 5) L'indice (territoriale o fondiario) di edificabilità, *intesi come:*
 - *indice territoriale se riferito a zone soggette a P.A.;*

- **indice fondiario se riferito a zone soggette ad intervento diretto.**

Così distinti:

- 5a) indice esistente
- 5b) indice di progetto
- 6) Il volume di progetto (così come definito all'art. 16.15 del R.E.)
- 7) Gli abitanti insediati alla data di adozione del P.R.G.
- 8) Gli abitanti insediabili secondo gli standards di cui all'art. 22 della legge R. 61/85
- 9) Il tipo di intervento
- 10) Numero massimo dei piani .
- 11) L'indice di copertura
- 12) La tipologia ammessa
- 13) Gli standards prescritti relativamente alle lettere c) e d) dell'art. 3 del D.M. 1444
- 14) Eventuali prescrizioni particolari.

Lo schema è qui di seguito riportato:

" TABELLA DI NORMATIVA "

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

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

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

In caso di discordanza tra gli indici di progetto è predominante l'indice di edificabilità (6).

Il tipo di intervento (9-14) è prescrittivo in riferimento alle modalità (diretto strumento urbanistico attuativo) e ai contenuti (piano di recupero, particolareggiato, etc.) e non ai soggetti (pubblico, privato). Sono comunque ammesse le facoltà di cui gli artt. 9 e 109 L.R. 61/85.

- Per gli edifici unifamiliari esistenti l'ampliamento del 10% (art. 28 N.T.A.) o del 15% (art. 29 N.T.A.) è concedibile qualora più restrittivo delle quantità espresse nei tabulati; nel caso inverso si dovrà rispettare la quantità prevista dai tabulati.

- Ampliamenti maggiori sono concedibili in presenza di “nuovi sedimi edificabili”, definiti nelle planimetrie di P.R.G., come “aree nelle quali sono ammissibili nuove costruzioni e/o ricostruzioni”. In tal caso si dovranno utilizzare gli indici e le quantità delle tabelle di normativa.

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

- Negli strumenti urbanistici attuativi si dovranno, comunque, rispettare gli standards di legge.

- Negli strumenti attuativi relativi a nuovi insediamenti, la distanza di rispetto dalle strade è quella prevista dall'art. 27 L.R. 61/85.

2) Perimetri strumenti urbanistici vigenti.

La linea tratteggiata individua i piani attuativi convenzionati o, comunque, approvati dal Consiglio Comunale e confermati nelle previsioni del presente P.R.G.
I dimensionamenti relativi sono riportati nei tabulati di cui al paragrafo precedente.

Art. 41 - Caratteristiche degli interventi.

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

a) Allineamenti:

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

b) Passaggi coperti:

elementi pubblici, di uso pubblico o privato, da prevedersi nella progettazione ed esecuzione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua

c) Sagome limite nuovi edifici:

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

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

Vanno comunque rispettate le prescrizioni di cui ai tabulati di normativa.

d) Percorsi pedonali e/o pista ciclabile

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

In essi viene escluso il traffico veicolare.

e) Filari alberi alto fusto:

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

f) Piazze pedonali:

prescrizioni relativa a spazi destinati prevalentemente ad uso pedonale.

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

Potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1/1000 e 1/2000 ferme restando le quantità di P.R.G., purché in presenza di un piano attuativo a progettazione unitaria.

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

g) Corti:

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

h) Altezze particolari:

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

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

i) Viabilità di progetto:

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

l) Orientamento fabbricati

prescrizione di orientare gli edifici a schiera o in linea secondo linee determinate dalle preesistenze o dai grafici di progetto.

Art. 42 - Tipologie edilizie

42.1) Tipologie edilizie nuove

Nelle tavole di progetto della serie 13.3 ovvero nelle Tabelle di normativa sono indicate le tipologie edilizie.

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

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

Possono essere individuate le seguenti tipologie:

1) A schiera: (sc)

tipi edilizi definiti da unità architettoniche ripetute e continue orizzontalmente con accessi indipendenti.

2) A blocco: (b)

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

3) Isolata – unifamiliare o bifamiliare: (is)

Tipo definito da un'unica unità edilizia servita con accesso indipendente e non accorpata ad altre unità edilizie.

Si intende tipologia isolata, anche la tipologia a blocco con massimo di 4 (quattro) unità.

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

Edifici definiti da cellule edilizie ripetute e continue.

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

5) Conseguente all'antica: (c)

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

Ove nelle tabelle specifiche di normativa non siano indicate specifiche tipologie la scelta dovrà di norma essere conforme alle tipologie limitrofe storicamente rilevanti.

Sono ammesse deroghe esclusivamente per progetti di particolare impegno architettonico.

Art. 43 - Prescrizioni particolari.

Le tavole di progetto della serie 13.1 e 13.3 individuano le zone, le sottozone od anche i lotti singoli nei quali l'edificazione è subordinata a particolari prescrizioni condizionanti l'intervento stesso:
Tali prescrizioni particolari - graficizzate in P.R.G. - sono :

1) Indagine archeologica preventiva:

interessa le zone delimitate nelle tavole di P.R.G. ove siano presumibili rinvenimenti di reperti archeologici. Essa dovrà verificare, attraverso le opportune documentazioni storiche e gli eventuali scavi di assaggio, la presenza di elementi di rilevante interesse archeologico.

È fatto comunque obbligo, dopo le prime manomissioni dei fabbricati e/o dopo i primi scavi dei terreni, di richiedere il sopralluogo dell'Ufficio tecnico comunale ed eventualmente, ove richiesto, delle competenti autorità.

2) Indagine storica preventiva.

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

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

CAP. III - PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICATO NELLE ZONE AGRICOLE

Art. 44 - Censimento degli edifici esistenti in zona agricola.

Tutti i fabbricati in zona agricola sono stati censiti secondo le disposizioni dell'art. 12 della legge R. 24/85.

Lo schema della scheda di rilevazione riporta il riferimento cartografico alle tavole di P.R.G., nonché una rilevazione fotografica e descrittiva del fabbricato.

L'ultima parte della scheda contiene le indicazioni di carattere prescrittivo relative al singolo fabbricato.

Le prescrizioni vincolanti riguardano specificatamente:

- la funzionalità del fabbricato alle esigenze del fondo;
- I gradi di protezione relativi al fabbricato censito;
- Eventuali specifiche destinazioni d'uso diverse dalle destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art. 36.

TITOLO V

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAP. I - IMPIANTI A SERVIZIO DELLA COLLETTIVITÀ

ART. 45 - Impianti a servizio della collettività

1. Generalità

In tutte le zone è consentita la costruzione di impianti con funzioni di servizio della comunità e precisamente cabine elettriche, centraline telefoniche, centrali telefoniche, impianti di depurazione e servizi tecnologici vari.

Per tali costruzioni - realizzate nel solo rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme di Codice Civile - il volume del fabbricato e l'area di pertinenza non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa è stata scorporata.

I fabbricati che dovessero essere eretti sui terreni adiacenti all'area di pertinenza dell'impianto con funzioni di servizio per la comunità, osserveranno soltanto la distanza dai confini di proprietà prevista dal P.R.G.

Le costruzioni potranno essere inserite anche eccezionalmente nelle aree di rispetto stradale e destinate ad altri usi pubblici, quali: parcheggi, verde pubblico, verde pubblico attrezzato ecc., quando a giudizio del Comune, sentita la Commissione edilizia, l'inserimento non ne pregiudichi sostanzialmente l'utilizzo.

La distanza minima dal confine di strade comunali, provinciali, statali, e al di fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G. è di ml. 5,00 riducibile a ml. 3,00 dal confine di strade vicinali e di altri spazi pubblici o all'interno di detti ambiti.

Distanze inferiori possono essere consentite quando le cabine non oltrepassino l'allineamento di fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni particolari per le zone di rispetto, servitù e vincolo speciale di cui al precedente art. 38.

2. Installazione, modifica e adeguamento delle stazioni radiobase per la telefonia cellulare.

L'installazione, la modifica e l'adeguamento degli impianti di telecomunicazione fissi per la telefonia cellulare, (in conformità delle norme vigenti e in attuazione della legge regionale n. 29 del 9 luglio 1993), sono altresì regolamentati come segue:

2.1) Ai fini dell'applicazione del presente regolamento si assumono le seguenti definizioni:

- a) gestore: è una singola società concessionaria del servizio di telefonia cellulare;
- b) antenna radiobase: è un elemento di ricezione o di trasmissione (trasduttore) facente parte di una stazione radiobase, a servizio di un singolo gestore, con potenza massima immessa in antenna uguale o superiore a 5 watt;
- c) microantenna: è un elemento di ricezione o di trasmissione (trasduttore) facente parte di una stazione radiobase, a servizio di un singolo gestore, con potenza massima immessa in antenna inferiore a 5 watt;
- d) impianto radiobase: è l'insieme di una o più antenne radiobase, ovvero di una microantenna, di un singolo gestore e di tutti i sistemi tecnologici, di alimentazione e di sicurezza, necessari al suo funzionamento e prescritti a norma di legge ;
- e) stazione radiobase. È una stazione radio di terra a servizio di uno o più gestori, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia cellulare;

- f) macrostazione: insieme costituito da traliccio o apposita struttura di sostegno e da uno o più impianti di antenne radiobase;
- g) microstazione: insieme costituito da traliccio o apposita struttura, oppure da esistente sostegno (palo di illuminazione, impianto semaforico o altro) e da una microantenna;
- h) limiti di esposizione: sono i valori di campo elettromagnetico, considerati come valori di immissione, che non devono essere superati in alcuna condizione di esposizione ai fini della tutela della salute da effetti acuti (art. 3 D.M. 381/98);
- i) misure di cautela: sono i valori di campo elettromagnetico che non devono essere superati negli ambienti abitativi, scolastici e nei luoghi adibiti a permanenza non inferiori a quattro ore (art. 4 D.M. 381/98);
- l) obiettivo di qualità: è il valore di campo elettromagnetico determinato da un impianto radiobase e misurato in ogni luogo adibito a permanenza prolungata di persone, inteso come il risultato di tutti quegli accorgimenti tecnologici che consentono da un lato l'effettuazione del servizio di telefonia cellulare insieme alle tele-radio-comunicazioni in regime di liberalizzazione, e dall'altro la limitazione dell'esposizione della popolazione al minimo indispensabile. Nel presente articolo, a seguito dell'esistente ed eterogeneo inquinamento elettromagnetico dovuto alla radio telecomunicazione e al fatto che l'obiettivo di qualità non è attualmente definito da parte degli organi competenti, si è assunto un obiettivo di qualità che deve essere rispettato fin da subito dagli impianti radiobase di nuova installazione e deve essere conseguito nel breve periodo da quelli esistenti, ai sensi del punto 6 del presente articolo.

2.2

- a) L'installazione, la modifica e l'adeguamento delle macrostazioni per la telefonia cellulare nell'ambito del territorio comunale di San Polo di Piave, sono soggette al rilascio di apposita Permesso di costruire nel rispetto del presente articolo.
- b) L'installazione di una macrostazione è consentita in tutte le zone di P.R.G. con l'esclusione delle Zone Territoriali Omogenee "A" e "B".
- c) In ogni caso, al fine di contenere l'impatto visivo, è necessario vengano adottate le migliori tecniche disponibili, valutabili dagli uffici comunali, per inserire l'intervento nel suo contesto ambientale e paesaggistico,
- d) Ai fini di raggiungere obiettivi di qualità urbanistico-ambientali, l'Amministrazione si riserva la facoltà di rilasciare prioritariamente le concessioni per quegli impianti che prevedano di utilizzare tralici esistenti già usufruiti da altri gestori.
- e) Per l'installazione di microstazioni è necessario solo acquisire il nulla-osta della proprietà.

2.3 – Prescrizioni e obiettivi di qualità

È consentita l'installazione degli impianti delle antenne radiobase solo su:

- a) traliccio posizionato a terra (tipologia row-land) posto ad una distanza in proiezione orizzontale di almeno 50 m. da edifici adibiti a residenza o a permanenza continuativa di persone superiore a quattro ore, ovvero a più di otto ore complessive nell'arco della giornata;
edificio (tipologia roof-top), (purché non adibito a residenza né a permanenza continuativa di persone superiore a quattro ore, ovvero a più di otto ore complessive nell'arco della giornata), tale che la distanza tra la proiezione a terra del centro elettrico della stazione radiobase e gli edifici adibiti a residenza misuri almeno 50 metri in proiezione orizzontale;
- b) Fermo restando quanto stabilito dalla normativa nazionale riguardo ai limiti di esposizione relativi alle onde elettromagnetiche per il complesso degli impianti radiotelevisivi e di telecomunicazione, in base al principio cautelativo, al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione alle onde elettromagnetiche e quindi di tutelare la salute pubblica dagli effetti a lungo termine, l'obiettivo di qualità viene individuato, in assenza di uno specifico pronunciamento degli organi competenti, nel valore di campo elettrico di 2,0 V/m per ogni singolo impianto radiobase.

- c) Le micro antenne dovranno prioritariamente essere installate in immobili demaniali o di interesse pubblico, ad esclusione delle aree ed edifici destinate prevalentemente a soggetti particolarmente sensibili e meritevoli di tutela aggiuntiva, quali per esempio asili, strutture sociosanitarie, scuole.

2.4 – Documenti per la presentazione delle istanze.

Le istanze per l'installazione delle macrostazioni per telefonia cellulare devono essere corredate, oltre che dai documenti e atti richiesti per il rilascio del Permesso di costruire, anche dai seguenti documenti e atti:

- a) scheda dati anagrafici e dati tecnici;
- b) valutazione dell'intensità del campo elettromagnetico totale ottenuto come somma quadratica delle intensità dei campi elettromagnetici di progetto e di quelli eventualmente esistenti. Questa valutazione teorica dovrà essere effettuata in condizione di massima espansione per tutti gli impianti il cui campo influenza l'area di competenza della stazione di cui si chiede la concessione, con le stesse modalità descritte nel protocollo di valutazione ARPAV. Tale valutazione presuppone uno scambio di informazioni tecniche tra i gestori, per cui il dichiarante dovrà avere inviato una richiesta di dati tecnici agli altri gestori e per conoscenza anche all'ARPAV. Il gestore dovrà inoltre dimostrare il rispetto dell'obiettivo di qualità così come definito al punto 2. 3b del presente articolo;
- c) parere preventivo dell'ARPAV;
- d) atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, con il quale il titolare del Permesso di costruire si impegna a spostare l'impianto e i relativi supporti strutturali (tralicci e/o pali), a proprie cura e spese, qualora gli uffici comunali preposti o l'ente territoriale competente per la tutela igienico-sanitaria della popolazione individuassero il mancato rispetto delle condizioni sulla base delle quali è stato rilasciato il permesso a costruire di cui al presente regolamento
- e) documentazione attestante la destinazione d'uso dell'edificio eventualmente interessato dall'impianto e della sua conformità secondo quanto previsto al punto 2.3a del presente articolo;
- f) qualora l'area di rispetto di tali impianti (metri lineari 150 o metri lineari 50 come sopra descritto) venga ad interessare Z.T.O. "A-B-C-D" inedificate, il gestore dovrà acquisire il preventivo nulla-osta dei proprietari delle aree stesse.

2.5 -

- Nell'ipotesi di superamento dei limiti stabiliti dal presente regolamento da parte degli impianti esistenti va data comunicazione all'ARPAV per l'attivazione dei procedimenti di competenza.
- Sono fatti salvi i poteri del Sindaco ai sensi dell'art. 38 della legge 8 giugno 1990, n. 142 "Ordinamento delle autonomie locali".
- A tali fini l'Amministrazione comunale, in sede di attivazione degli impianti o anche successivamente, nomina un tecnico che possa verificare l'effettiva rispondenza delle emissioni alle presenti norme; il tecnico incaricato dall'Amministrazione può esigere dai gestori le condizioni di trasmissione che ritiene più opportune ai fini della verifica e dell'effettiva rispondenza delle emissioni al presente regolamento.

2.6 – Norma transitoria per l'adeguamento degli impianti esistenti

- I gestori degli impianti esistenti dovranno presentare, entro 120 giorni dall'entrata in vigore della presente norma, la documentazione tecnica prevista al precedente punto 2.4a-b-c-d-e.
- Nell'ipotesi di mancato rispetto dell'obiettivo di qualità degli impianti esistenti, i gestori sono tenuti a procedere al risanamento degli impianti entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente articolo.

3. Impianti stradali di distribuzione carburanti

3.1 – Zone Omogenee

Il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti consentiti, viene ripartito in 4 zone, ciascuna delle quali ottenuta dall'aggregazione delle Z.T.O. di P.R.G. così come di seguito specificato.

La superficie di ciascuna zona è rilevabile dall'allegata planimetria (C.T.R.N. scala 1/10000).

Zona 1 : Centro Storico (ex art. 27 - N.T.A.) .

In tale zona, date le caratteristiche particolari dell'ambiente del centro storico ed il difficile inserimento di strutture tecnologiche quali quelle dei distributori, oltre alla particolare tutela ambientale, non sono consentite nuove installazioni. Gli impianti esistenti si intendono classificati "Attività produttiva da trasferire" ai sensi dell' art. 25.13D delle presenti Norme tecniche di attuazione del P.R.G. Possono essere mantenuti solo gli impianti esistenti di tipologia "chiosco".

Zona 2: Zona residenziale (Z.T.O. "B-C1-C2 ex art. 28 – 29 - 30 N.T.A.) così come identificate nella planimetria allegata /C.T.R.N. scala 1/10000).

L'impianto assolve, prioritariamente alla funzione di fronteggiare la domanda in relazione ad un'utenza stanziale. Sono ammissibili tipologie d'impianto del tipo "stazioni di servizio, stazioni di rifornimento" con prevalente dotazione di servizi ai veicoli. (deposito olio lubrificante, gommista, grassaggio, elettrauto, officina e simili..)

Nelle Z.T.O. C1 e B non sono ammessi nuovi impianti.

Eventuali impianti esistenti si intendono normati ai sensi dell'art. 25.13C) delle N.T.A. - ("Attività produttive da bloccare").

Nuovi impianti - con caratteristiche di cui sopra - sono ammessi esclusivamente nelle Z.T.O. "C2" purché previsti nell' ambito di un piano attuativo.

Zona 3 : Zone per insediamenti produttivi e commerciali. Aree a Standards

Zone produttive ex art. 32-34-35

Zone a standards ex art. 37 par. b (Zone per attrezzature di interesse generale)

L'impianto assolve prioritariamente un compito di rifornimento, congiuntamente allo svolgimento di altre attività. Sono ammissibili, pertanto, tipologie d'impianto del tipo "stazioni di servizio, stazioni di rifornimento" con annessi centri commerciali per prodotti riferiti prevalentemente al mezzo e con la creazione anche di centri integrati destinati anche alla vendita di più prodotti unicamente a servizi commerciali rivolti al veicolo e alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili).

Per quanto riguarda la zona F gli impianti di cui sopra potranno collocarsi solo nelle aree d) (aree per parcheggio)

Zona 4 : Zone agricole (E1 – E2 – E3 – E4) - ex art. 36

L'impianto assolve prioritariamente la funzione di fronteggiare la domanda "itinerante". Sono ammissibili, pertanto, tipologie del tipo "stazioni di servizio, stazioni di rifornimento" con la presenza prevalente di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) anche se non vengono esclusi alcuni servizi essenziali ai veicoli.

Per quanto riguarda la zona E4 si applicano le disposizioni previste per le zone residenziali "C2".

Aree a Vincolo speciale: nelle seguenti aree a vincolo speciale così come individuate all' art.38 e precisamente:

- Nelle zone a vincolo di verde privato (art. 38.1)
- Aree oggetto di indagine archeologica - preventiva (art.43.1)
- Zone a vincolo cimiteriale (art. 38.2)
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art. 38.4c)
- Nonché nelle fasce di rispetto di mt. 2,00 degli edifici ex art. 38.5 (edifici monumentali)

non sono ammessi nuovi impianti.

3.2 . PRINCIPI GENERALI

- 1) L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti è consentita nel rispetto della specifica normativa vigente in materia e da quanto previsto dal P.R.G. vigente. Complessivamente sul territorio comunale sono ammessi n. 1 impianti.
- 2) I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti, in fregio a tutte le strade comunali, devono avere le caratteristiche dei chioschi, delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio, così come definite dalla legge statale e regionale nonché dal Piano regionale distribuzione carburanti ed essere ubicati su aree conformi alle previsioni ed alle norme tecniche del P.R.G. vigente.
- 3) I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti devono essere dimensionati in modo tale da prevedere l'installazione dei prodotti benzine e gasolio per autotrazione e dove possibile anche il gpl ed il metano.
- 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).
- 5) La localizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico, e contesti di valore ambientale e gli stessi non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
- 6) L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti 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.
- 7) La distanza da dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel N.C.d.S. e nel Regolamento.
- 8) Lungo le curve di raggio inferiore a mt. 300 (trecento) non può installarsi 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.
- 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.
- 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 punto 3.4. All'interno di detta area saranno installate le colonnine di erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse e la 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, devono essere sempre ubicati ad una distanza minima di mt. 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini, così come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale. Il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti deve essere di mt. 10 (dieci).
- 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.

- 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. 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in protezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.
- 13) Nel caso di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.
- 14) Gli impianti stradali di carburanti devono essere conformi alle vigenti normative ambientali, statali e regionali.
- 15) Tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente. Devono essere adottate le misure più adeguate perché le acque provenienti dal dilavamento degli spazi esterni non costituiscano pericolo di inquinamento.
- 16) I serbatoi di stoccaggio per l'immagazzinamento dei carburanti devono essere dotati, oltre che di doppia parete, anche del sistema di rilevazione di eventuali perdite.

2.5 – TUTELA DI BENI AMBIENTALI – ARCHITETTONICI.

- 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 della legge 1089/39 (la distanza minima da tali aree dovrà essere almeno pari a 50 mt.);
 - 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 storico – artistico – architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
- 2) Nelle aree di tutela paesaggistica e ambientale (parchi e riserve) e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi della legge 1497/39 sono consentiti solo impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo “chiosco” opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo. In tali aree è consentito anche l'installazione di stazioni di rifornimento purché situate in fregio a strade statali e provinciali.

3.4 – SUPERFICIE MINIMA DI SERVIZIO

1. La superficie minima di servizio nel territorio comunale è quella derivante dalla seguente tabella: (conformemente all'art. 7 del Piano Regionale carburanti ex D.C.R. n. 3 del 18/02/1998)

TIPO DI IMPIANTO	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4
Stazione di servizio	1000 mq.	1500 mq.	2500 mq.
Stazione di rifornimento	800 mq.	1200 mq.	2000 mq.
Chiosco	600 mq.	800 mq.	1000 mq.

2. La superficie da destinare alle attività complementari dell'impianto, ad esclusione delle aree coperte dalle pensiline, non può superare il 10% della superficie complessiva dell'area dell'impianto stesso, esclusa l'area occupata dalle corsie di accelerazione e decelerazione.
3. La superficie minima degli impianti stradali di distribuzione di carburante che hanno al proprio interno attività commerciali (negozi, bar, edicole, ristoranti e simili) deve essere aumentata del 250% della superficie commerciale di cui 180% destinata a parcheggio con un minimo di 300 mq. di cui 200 a parcheggio.

3.5 – SUPERFICI EDIFICABILI

- 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 nonché, per singola tipologia di impianto, i seguenti parametri:
 - a) Chiosco: trattasi di locali per ricovero addetti, dotato di servizi igienici.
La struttura non può superare la volumetria di 27 mc.;
 - b) Stazione di rifornimento: tali strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabilite per le zone all'interno delle quali ricadono; pertanto non devono essere superati gli indici previsti per le zone B, C1, C2, ed F e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza. Nella zona E, invece, va precisato che per la sottozona E4 si applicano le modalità previste per la zona C2, mentre per la restante parte della zona E la struttura non può superare i 300 mc. con un rapporto di copertura non superiore al 10% e può essere posizionata anche fuori dalla fascia di rispetto stradale a condizione che venga demolita una volta smantellato l'impianto stradale di distribuzione di carburanti;
 - c) Stazione di servizio: tali strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabilite per le zone all'interno delle quali ricadono; pertanto non devono essere superati gli indici previsti per le zone B, C1, C2, D e F e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza. Nella zona E, invece, va precisato che per la zona E4 si applicano le modalità previste per la zona C2, mentre per la restante parte della zona E la struttura non può superare i 600 mc. con un rapporto di copertura non superiore al 10% e può essere posizionata anche fuori dalla fascia di rispetto stradale a condizione che venga demolita una volta smantellato l'impianto stradale di distribuzione di carburanti.

3.6 – DISTANZE MINIME

- 1) La distanza minima tra impianti stradali di distribuzione di carburanti sono quelle fissate dall'art. 8 del Piano regionale carburanti approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 18 febbraio 1998, n. 3.
- 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 al punto 3.6.1, 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 ognuna delle zone.
- 3) È 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 dal punto 3.6.1.

3.7 – ATTIVITÀ COMPLEMENTARI.

- 1) Le attività di commercio al dettaglio in sede fissa di edicole e di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, possono essere esercitate, all'interno delle aree di servizio, nel rispetto del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114, della Legge 25 agosto 1991, n. 287 e della Legge 25 febbraio 1987, n. 67 nonché dei relativi piani comunali di settore.
- 2) È possibile il rilascio di autorizzazioni amministrative per l'apertura di edicole e di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande all'interno degli impianti di distribuzione di carburanti, in deroga la numero massimo previsto, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI STRADALI DI CARBURANTI
 - stazioni di servizio o di rifornimento;
 - superficie minima di servizio non inferiore a quella prevista dal punto 3.4.1;
 - erogato nell'anno precedente alla presentazione della domanda non inferiore a mc. 1.500 (mille e cinquecento);

- distanza minima da attività similari pari a mt. 1.000 (mille) ridotti a mt. 600 (seicento) all'interno dei centri abitati formalmente delimitati ai sensi del N.C.d.S.;
- sono ritenuti similari tutti gli esercizi in cui le attività riportate alla successiva lettera b) sono autorizzate anche congiuntamente ad altre.

b) SUPERFICIE MASSIMA CONCEDIBILE

- rivendita di giornali e riviste mq. 5
- pubblico esercizio di alimenti e bevande mq. 30

c) AREA LIBERA E PARCHEGGI

- l'area libera non deve essere inferiore a mq. 300 (trecento) e l'area destinata a parcheggio, parte dell'area libera, non deve essere inferiore a mq. 200 (duecento);
- l'area libera e l'area di parcheggio devono risultare in aggiunta alla superficie minima di servizio di cui al punto 3.4.1 e devono essere organizzate in modo tale da non interferire con il livello di sicurezza e di funzionalità dell'impianto.

- 3) Le autorizzazioni concesse per la rivendita di giornali e riviste e di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande in deroga al numero massimo previsto dai piani di settore, non possono essere trasferite in altro luogo salvo il trasferimento dell'impianto stesso nell'ambito comunale, nel qual caso e relativamente alle edicole e ai pubblici esercizi, devono essere sempre rispettati i requisiti di cui alle lettere a) b) e c) del precedente punto 3.7.2.

3.8 – ATTIVITÀ ACCESSORIE NELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE

- 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. Lgs. 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 rivolti prevalentemente 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;
- 2) Per area di pertinenza dell'impianto stradale di distribuzione di carburante si intende l'area su cui insiste l'impianto.
- 3) In presenza di carenza di servizio e relativamente ad attività rivolte al mezzo quali il lavaggio e grassaggio e ove l'area su cui insiste l'impianto sia insufficiente per un corretto servizio all'utente e non sia oggettivamente possibile ampliarla è da considerare area pertinente all'impianto anche l'area posta ai lati o antistante l'impianto, purché sia dimostrabile che le attività site nelle aree interessate formino tra loro un complesso funzionalmente unitario.

3.9 – ACCESSI

- 1) Sulle strade di quartiere e sulle strade locali in ambito urbano (art. 22 N.C.d.S. e art. 61 del relativo Regolamento), gli impianti stradali di distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi, ai requisiti previsti per i passi carrabili.
- 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 (tre) e raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a mt. 10 (dieci). La lunghezza delle corsie viene stabilita in sede di

rilascio, del permesso a costruire, in relazione alle caratteristiche del tratto stradale interessato. L'area occupata dalle corsie è da considerarsi aggiuntiva alla superficie del piazzale sopra indicata.

- 3) Il piazzale deve sempre essere separato dalla sede stradale da apposita aiuola spartitraffico di larghezza non inferiore a mt. 0,50 (zero e cinquanta) e non eccedente mt. 1,50 (uno e cinquanta), delimitato 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 e/o autorizzazione.
- 4) Il ciglio verso strada dello spartitraffico deve esser ubicato di norma a non oltre mt. 2,50 (due e cinquanta) dal ciglio della strada e comunque sempre in allineamento ai segnavia marginali; lo spartitraffico deve essere in allineamento agli arginelli stradali, ove esistono, e in ogni caso al ciglio esterno delle banchine stradali anche se non depolverizzate.
- 5) Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di qualsiasi genere, piantagioni od altro, eccedenti l'altezza di mt. 0,70 (zero e settanta) misurata sul piano della banchina stradale o degli accessi, a seconda della condizione più sfavorevole

Tale norma non si applica all'insegna sul palo indicante la società.

- 6) In corrispondenza degli accessi deve essere garantita, anche mediante opportuni sbancamenti, una visibilità minima così come definito geometricamente dalla specifica materia vigente (art. 16 N.C.d.S.).
- 7) Nel caso in cui in luogo delle banchine stradali esistano marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente 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 allineati con questi. In tale specifico caso, in corrispondenza degli accessi, ferme restando le già stabilite dimensioni dei medesimi, devono essere creati nei marciapiedi e da entrambi i lati, appositi inviti a 45° allo scopo di facilitare l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli. Nel caso di strada con marciapiedi in elevazione (rialzati), in corrispondenza degli accessi deve essere evidenziata la continuità del marciapiede con modalità definite di volta in volta dagli uffici tecnici comunali.
- 8) Deve essere perfettamente garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali e, a tal fine, 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.
- 9) Le opere di canalizzazione a servizio della strada, delle quali è indispensabile la copertura, devono essere tutte realizzate con strutture in calcestruzzo cementizio ed ove la lunghezza del tratto coperto superi i mt. 10 (dieci) devono essere provviste di idonei pozzetti di decantazione, ispezionabili, per garantire 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 e con prescrizioni e modalità impartite dal Comune.
- 10) 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 al punto 3.9.6 anche con le particolari prescrizioni tecniche che in tali casi, di volta in volta, saranno impartite dagli Uffici comunali preposti.
- 11) È vietato che un impianto stradale di distribuzione di carburanti abbia contemporaneamente accessi su due o più strade pubbliche. La prescrizione di cui al precedente comma può essere

ignorata solo nel caso in cui l'impianto preveda, a cura e spese del richiedente, un intervento di viabilità alternativa.

- 12) Gli accessi agli impianti di distribuzione carburanti devono avere le caratteristiche tecniche specifiche ai punti successivi:

1: Impianti ubicati all'interno dei centri abitati: (Z.T.O. "A – B – C")

- a) Rifornimento di benzine e di gasolio esclusivamente per autovetture ed autocarri con peso a pieno carico fino a t. 3,5:
fronte strada da mt. 25 (venticinque) a mt. 30 (trenta) con accessi da mt. 7,50 (sette e cinquanta) a mt. 10 (dieci) e aiuola spartitraffico centrale da mt. 10 (dieci), tipologia non prevista per strade con carreggiata a quattro corsie;

- b) Rifornimento di gasolio per tutti i veicoli:
fronte strada di mt. 60 (sessanta) con accessi di mt. 15 (quindici) e aiuola spartitraffico centrale di mt. 30 (trenta).

2: Impianti ubicati fuori dai centri abitati: (Z.T.O. "D – E")

- a) Rifornimento di benzine e di gasolio esclusivamente per autovetture ed autocarri con peso a pieno carico fino a t. 3,5:
fronte strada da mt. 25 (venticinque) a mt. 30 (trenta) con accessi da mt. 7,50 (sette e cinquanta) a mt. 10 (dieci) e aiuola spartitraffico centrale da mt. 10 (dieci);

- b) Rifornimento di gasolio per tutti i veicoli:
fronte strada da mt. 60 (sessanta) con accessi da mt. 15 (quindici) e aiuole spartitraffico centrale da mt. 30 (trenta);

c) Strade di scorrimento:

fronte strada da mt. 60 (sessanta) con accessi da mt. 15 (quindici) e aiuole spartitraffico centrale da mt. 30 (trenta) e due corsie di accelerazione e decelerazione opportunamente dimensionate in base alla velocità consentita sulla strada e comunque non inferiore a mt. 60 (sessanta) per l'accesso e mt. 75 (settantacinque) per l'uscita dall'area dell'impianto.

- 13) Le distanze degli accessi da dossi, curve, intersezioni, impianti semaforici, devono essere conformi a quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada ed alle seguenti particolari prescrizioni:

- a) all'interno dei centri abitati minimo mt. 12 (dodici);
b) fuori dai centri abitati minimo mt. 95 (novantacinque) (Z.T.O. "D – E")

In ogni situazione, a seconda delle caratteristiche geometriche e viabilistiche della strada, può essere richiesta l'esecuzione di inviti o smussi

Sono da considerarsi incompatibili gli accessi da due strade e gli accessi ubicati sotto canalizzazione semaforica.

La distanza da incroci e da accessi di rilevante importanza, non deve essere inferiore a mt. 95 (novantacinque) fra gli estremi degli accessi più vicini.

- 14) 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 (tre) raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a mt. 10 (dieci).

3.10 – ABBATTIMENTO DI PIANTAGIONI E MANOMISSIONI DI PERTINENZE STRADALI.

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.

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 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 ne è prescritta a cura e spese del richiedente la reintegrazione nel luogo indicato dal Comune ed in numero di 3 (tre) esemplari per ogni albero abbattuto.

3.11– INSEGNE

1. La Ditta Concessionaria dell'impianto di distribuzione carburanti ha la facoltà di esporre, nell'ambito del medesimo, l'insegna (anche luminosa) ed il nominativo della Società con l'eventuale dicitura di “Stazione di rifornimento” ovvero “Stazione di servizio” alle seguenti condizioni:
 - 1) le insegne poste parallele alla carreggiata o su pensiline devono avere dimensione massima di mq. 6 (sei).
 - 2) le insegne su paline (supporto proprio) devono avere dimensione massima di mq. 2 (due) se non collocate parallelamente all'asse della carreggiata;
 - 3) le insegne devono essere poste lungo il fronte stradale, lungo le corsie di accelerazioni e decelerazione ed 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 o distrazione o ingenerare confusione per l'uso dei 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 quella di disco o triangolo;
 - 8) l'insegna deve rispettare la distanza minima da tutti gli altri cartelli con un minimo di mt. 20 (venti).
2. Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al punto 3.11.1 precedente comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 24 del D.Lgs. 507/93. L'Amministrazione può disporre altresì la rimozione dell'impianto, 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.
3. Quanto previsto dall'art. 23 del N.C.d.S. e art. 52 del relativo regolamento per quanto riguarda i mezzi pubblicitari, è esteso anche nelle strade di tipo C e D.

3.12 – SEGNALETICA

- 1) Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale come previsto dal N.C.d.S.. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso e l'uscita, impedendo le manovre di svolta a sinistra.

3.13 – MODIFICHE POTENZIAMENTO E RISTRUTTURAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

- 1) Sugli impianti esistenti possono essere eseguiti i seguenti interventi:
 - opere di ordinaria e straordinaria manutenzione
 - modifiche di cui all'art. 3 lettera h della L.R. 28 giugno 1988, n. 3, e successive modificazioni e integrazioni.
 - Potenziameti delle condizioni previste dalla normativa regionale.
 - Ristrutturazioni, nel rispetto delle varie normative sull'inquinamento e di quanto espressamente previsto ai precedenti punti 3.2 (10-11-12-13-14-15-16) e ai punti 3.3 e 3.6.

- 2) La sostituzione dei serbatoi di stoccaggio, dando origini a rifiuti solidi e liquidi, deve avvenire nel rispetto del D.Lgs.22/97 e successive modificazioni ed integrazioni e del D.M. 20 ottobre 1998.
Al termine delle operazioni di rimozione dei serbatoi, prima di procedere al posizionamento di 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.

3.14 – SMANTELLAMENTO E RIMOZIONE

- 1) Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, deve essere richiesta l'autorizzazione edilizia allo smantellamento. L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione deve prevedere:
 - a) la cessazione delle attività complementari all'impianto;
 - b) il ripristino dell'area alla 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. In tal senso deve essere presentata idonea documentazione attestante l'assenza di episodi, anche pregressi, d' inquinamento del suolo.

3.15 – PRESCRIZIONI A TUTELA AMBIENTALE PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER USO PRIVATO.

- 1) I serbatoi di contenimento degli impianti ad uso privato devono avere le stesse caratteristiche tecniche degli impianti ad uso pubblico (cisterne 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.
- 2) Nell'area dove avviene il rifornimento dei mezzi è necessario porre in essere sistemi di protezione dell'inquinamento della falda idrica (impermeabilizzazione del piazzale, raccolta delle acque meteoriche, eventuali sistemi di contenimento versamenti di idrocarburi).

3.16 – DOCUMENTAZIONE E NORME GENERALI

- 1) La documentazione da allegare alla domanda di Permesso di costruire e di autorizzazione petrolifera è la seguente:
 - a – Relazione tecnica 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 – auto certificazione analitica 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 – planimetria dello stato di fatto in scala 1:200, rilevata 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 del lotto, nonché le servitù di vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame;
 - g – planimetrie in scala 1:100 di eventuali locali destinati ad attività complementari;
 - h – planimetria, in scala 1:500, con riportate le indicazioni quotate della pianivolumetria 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 e 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 del Comune.
- 2) Tale documentazione, ed eventuale altra documentazione prevista per la presentazione dei progetti dal regolamento Edilizio Comunale, deve essere redatta e firmata da un tecnico abilitato, nei modi e nei termini di legge, e controfirmata dal richiedente il permesso a costruire, nonché dall'avente titolo al permesso a costruire (titolare di un diritto reale sull'area interessata dall'intervento)
- 3) Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente normativa, valgono le norme statali e regionali vigenti.

Art. 46 - Coperture mobili – Gazebi – Berceaux - Pompeiane

Le coperture mobili (palloni pressostatici, pensiline e tettoie metalliche e simili) destinate a proteggere le attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, sono ammesse previo rilascio del Permesso di costruire, purché a servizio di impianti già esistenti o di quelli ammissibili secondo le norme delle diverse zone nel rispetto della vigente normativa statale e regionale.

Nelle Zone Territoriali Omogenee “B-C-E” sono ammissibili – una tantum – quali pertinenze della residenza le costruzioni di strutture lignee quali gazebo – berceaux – pompeiane anche in deroga agli indici di zona, purché definite dai seguenti limiti:

- Superficie coperta. max mq. 9,00
- Altezza: max ml. 2,80
- Distanze dai confini: min. ml. 3,00

Sono ammissibili costruzioni a confine previa autorizzazione del confinante.

Nelle costruzioni a schiera sono di norma prescritti interventi unitari tra due o più lotti al fine di accorpate in un unico organismo edilizio più interventi ammissibili.

È sempre possibile – e auspicabile – il collegamento organico di tali strutture con le preesistenze edificate.

La costruzione delle strutture di cui sopra è assoggettata a D.I.A.

Tra gli elaborati di progetto dovrà essere allegata una planimetria indicante lo stato di fatto dell'intera area di proprietà con relativa asseverazione della legittimità di tutti gli impegni edilizi esistenti.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione in presenza di impegni edilizi non legittimi.

TITOLO VI

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAP. I - DEROGHE

Art. 47 - Edifici in contrasto con le destinazioni del presente P.R.G.

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G., purché legittimi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di P.R.G.

Sono autorizzati i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Essi estendono comunque sul territorio di proprietà, al momento di entrata in vigore del presente P.R.G., un vincolo pari alla potenziale utilizzazione massima dello stesso edificio per l'uso consentito dal Piano Regolatore Generale.

Art. 48 - Deroghe

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalla prescrizione del P.R.G., limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 80 della legge regionale 28 giugno 1985, n. 61.

La limitata deroga di cui all'ultimo comma dell'art. 80 della legge R. 61/85 relativamente agli aumenti di volume o diminuzione delle distanze tra edifici è regolamentata dai seguenti casi:

- Per esigenze di isolamento termico e acustico:

non vengono conteggiate ai fini volumetrici e di superficie gli spessori di solaio superiori a cm. 25 e le murature di spessore superiore a cm. 30, sempre che tali maggiori spessori siano effettivamente necessari ai fini della coibentazione termica e/o acustica.

SCHEMA DI CONVENZIONE
(ART. 25.13 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.)

AII. A

CONVENZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 25.13 - 2° comma
DELLE N.T.A. DEL P.R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI SAN POLO DI PIAVE PROVINCIA DI TREVISO

Tra i signori

che agisce in atto nella sua qualità di Sindaco e quindi di legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato con deliberazione di Consiglio Comunale N..... in data.....
esecutiva a tutti gli effetti;

.....che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta..... all'uopo autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione..... N..... in data..... che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "La Ditta":

PREMESSO CHE:

- l'art.25.13 delle N.T.A. del P.R.G. stabilisce modalità e criteri per il rilascio del permesso di costruire l'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale ed industriale, od attività commerciale, ricadenti in zone non destinate ad attività produttiva dal vigente strumento urbanistico (o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità di zona);
- la Ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere il permesso di costruire su un'area di sua proprietà, più avanti individuata nelle sue coerenze catastali, un ampliamento dell'azienda esistente;
- trattandosi di area non destinata dal vigente strumento urbanistico a zona industriale, artigianale o commerciale (o con esauriti indici massimi di edificabilità di zona), il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla stipula della presente convenzione;
- i presupposti della convenzione debbono essere:
 - a) esistenza di un fabbricato adibito ad attività industriale, artigianale, commerciale od alberghiera;
 - b) occupazione di area non destinata a pubblici servizi;
 - c) esigenza documentata di adeguamenti derivanti dalle normative regionali, statali e comunitarie (art. 1 punto 5 L.R. 35/2002).
 - d) rispetto dei parametri edilizi di legge;
 - e) destinazione a parcheggio e/o verde privato di almeno il 10% della superficie di pertinenza oppure quantificare in base alla normativa di zona vigente;
 - f) definizione delle modalità di attuazione dell'ampliamento;
 - g) garanzie per il rispetto degli impegni assunti.

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Viene dato atto che sull'area censita del Comune di San Polo di Piave al Foglio mappali della superficie di mq..... catastali e me..... reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato destinato ad attività di produzione industriale (o ad attività commerciale).

Art. 2) Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 è destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune a "Zona....." e che la stessa area non è destinata a pubblici servizi.

Art. 3) La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto, per cui chiede il permesso di costruire, acquisito agli atti del Comune al N..... di prot.; gen. in data..... entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire.

Art. 4) La Ditta si impegna a portare il numero complessivo degli addetti, attualmente di a, entro mesi sei dal rilascio della licenza di agibilità per l'ampliamento di cui al citato progetto, che si impegna a chiedere entro il ricordato termine di tre anni dalla data di rilascio del richiesto permesso di costruire.

Art. 5) Viene dato atto, con il conforto del parere della Commissione Edilizia N..... in data che:

1) la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo (commerciale esistente, alla data del..... è di mq....., come già detto al precedente articolo 1;

2) la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq....

3) la superficie lorda del progettato ampliamento è di mq..... della superficie lorda dell'immobile esistente.

4) la superficie lorda dell'immobile esistente mq..... sommata a quella dell'ampliamento in progetto di mq....., forma un totale di mq....., che è inferiore al della superficie del lotto, di cui al punto 1 del presente articolo.

Art. 6) La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area della superficie di mq..... , pari al della superficie del lotto, a..... , ed a sistemare tale area a proprie cura e spese.

Art. 7) La Ditta a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fidejussoria n..... del.....dell'Istituto..... articolata nei seguenti tempi ed importi:

a) per rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6 relativi all'ampliamento, L..... (lire.....) per un periodo di quattro anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune;

b) per il rispetto integrale dei seguenti articoli da 9 a 11, relativi all'impegno ad eseguire opere di urbanizzazione, L..... (lire) per un periodo di quattro anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune. Ad ogni importo di L..... (lire.....) di lavoro compiuto, su certificato del Tecnico comunale, il Comune è obbligato a sottoscrivere lettera di svincolo parziale per l'importo dei lavori eseguiti.

Art. 8) La Ditta si impegna, a scomputo della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione, determinato in L..... (lire.....), a realizzare una parte dell'opera di urbanizzazione di cui al successivo articolo 9.

La quota parte del corrispettivo, pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonchè alla sistemazione dei luoghi, viene determinata in L..... (lire.....).

Art. 9) Viene concordemente pattuito che, in luogo del versamento in numerario della predetta somma stabilita in L.... (lire....) di cui al primo comma del precedente articolo 8, la Ditta si impegna a realizzare l'opera pubblica così descritta....., in conformità al progetto che viene allegato sub..... alla presente convenzione per formarne parte contestuale ed integrante, progetto composta da:

- Corografia in scala 1/25.000
- Planimetria in scala 1/1000 o 1/2000 catastale
- Profili longitudinali e trasversali
- Computo metrico estimativo
- Relazione Tecnico finanziaria.

Ai sensi degli articoli 1197 e 1198 del codice civile, la Ditta è tenuta alla garanzia per l'esecuzione dell'opera a perfetta regola d'arte, su collaudo dell'Ufficio Tecnico comunale, al fine dell'estinzione della precedente obbligazione.

Art. 10) In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 8, il Comune esonera la Ditta al pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 11) La Ditta inoltre si impegna:

- a) al vincolo d'uso decennale dell'immobile
- b) a non cedere in affitto i locali in parte o tutti ad altre ditte
- c) all'adeguamento alla legislazione vigente in materia di inquinamento
- d) a non ospitare lavorazioni insalubri di prima classe, nonché di seconda classe se situate all'interno di centri abitati e/o aggregati abitativi.
- e) a non frazionare l'attività, anche se tale frazionamento non comportasse l'esecuzione di opere edilizie.

Art. 12) Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre la Ditta, i suoi successori aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del signor conservatore da ogni analoga responsabilità.

Art. 13) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/6/1943 N. 666 e 28/1/1977 N. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

SCHEMA DI CONVENZIONE
(ART.25.13 delle N.T.A. del P.R.G.)

Al. B

CONVENZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 25.13 - 3° comma DELLE N.T.A.
DEL P.R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI SAN POLO DI PIAVE PROVINCIA DI TREVISO

Tra il Segretario Comunale,

che agisce in questo atto nella sua qualità di legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato con deliberazione di Consiglio Comunale N..... in data....., resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 47 - 3° comma - della Legge n. 142/90;

e il sig.....che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta..... all'uopo autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione..... N..... in data..... che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "La Ditta":

PREMESSO CHE:

l' art. 25.13 delle N.T.A. stabilisce norme per il cambiamento di destinazione d'uso di fabbricati adibiti ad attività produttiva - commerciale - alberghiera ricadenti in Z.T.O. diverse dalla "D" - la ditta ha richiesto di cambiare la destinazione d'uso del fabbricato adibito attualmente a in)

- trattandosi di area non destinata dal vigente strumento urbanistico a zona industriale, artigianale o commerciale, il rilascio della concessione è subordinato alla stipula della presente convenzione;

- i presupposti della convenzione debbono essere:

a) esistenza di un fabbricato adibito ad attività industriale, artigianale, commerciale od alberghiera esistente al 1° ottobre 1983;

b) occupazione di area non destinata a pubblici servizi;

c) almeno una delle seguenti documentate esigenze di:

1) riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva aziendale;

2) aumento del numero degli addetti;

3) igiene ambientale e sicurezza del lavoro;

4) applicazione delle leggi vigenti;

d) rispetto dei parametri edilizi di legge;

e) destinazione a parcheggio e/o verde privato di almeno il 10% della superficie del lotto di pertinenza e il 50% della stessa dovrà essere vincolata ad uso pubblico;

f) definizione delle modalità di attuazione dell'ampliamento;

g) garanzie per il rispetto degli impegni assunti.

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Viene dato atto che sull'area censita del Comune di San Polo di Piave al Foglio mappali della superficie di mq..... catastali e mq..... reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato destinato ad attività di produzione industriale (o ad attività commerciale o alberghiera) in essere fin dal 1° ottobre 1983.

Art. 2) Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 è destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune a "Zona Territoriale Omogenea." di Tipoe che la stessa area non è destinata a pubblici servizi.

Art. 3) La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto, per cui chiede la concessione per il cambiamento di destinazione d'uso acquisito agli atti del Comune al N..... di prot.; gen. in data..... entro tre anni dal rilascio della concessione.

Art. 4) La Ditta si impegna a portare il numero complessivo degli addetti, attualmente di a, entro mesi dal rilascio della licenza di agibilità per l'ampliamento di cui al citato progetto.

Art. 5) Viene dato atto, con il conforto del parere della Commissione Edilizia N..... in data che:

1) la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo (commerciale - alberghiero) esistente, alla data del..... è di mq....., come già detto al precedente articolo 1;

2) la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq....
(di cui mq.....adibiti a residenza del custode)

Art. 6) La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area della superficie di mq..... , pari al della superficie del lotto, a..... , ed a sistemare tale area a proprie cura e spese.

Art. 7) La Ditta a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fidejussoria n..... del.....dell'Istituto..... articolata nei seguenti tempi ed importi:

a) per rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6 , L..... (lire.....) per un periodo di quattro anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune;

b) per il rispetto integrale dei seguenti articoli da 9 a 11, relativi all'impegno ad eseguire opere di urbanizzazione, L..... (lire) per un periodo di quattro anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune. Ad ogni importo di L..... (lire.....) di lavoro compiuto, su certificato del Tecnico comunale, il Comune è obbligato a sottoscrivere lettera di svincolo parziale per l'importo dei lavori eseguiti.

Art. 8) La Ditta si impegna, a scapito della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione, determinato in L..... (lire.....), a realizzare una parte dell'opera di urbanizzazione di cui al successivo articolo 9.

La quota parte del corrispettivo, pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonché alla sistemazione dei luoghi, viene determinata in L..... (lire.....).

Art. 9) Viene concordemente pattuito che, in luogo del versamento in numerario della predetta somma stabilita in L.... (lire....) di cui al primo comma del precedente articolo 8, la Ditta si impegna a realizzare l'opera pubblica così descritta....., in conformità al progetto che viene allegato sub..... alla presente convenzione per formarne parte contestuale ed integrante, progetto composta da:

- Corografia in scala 1/25.000
- Planimetria in scala 1/1000 o 1/2000 catastale
- Profili longitudinali e trasversali
- Computo metrico estimativo

- Relazione Tecnico finanziaria.

Ai sensi degli articoli 1197 e 1198 del codice civile, la Ditta è tenuta alla garanzia per l'esecuzione dell'opera a perfetta regola d'arte, su collaudo dell'Ufficio Tecnico comunale, al fine dell'estinzione della precedente obbligazione.

Art. 10) In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 8, il Comune esonera la Ditta al pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 11) La Ditta inoltre si impegna:

- a) al vincolo d'uso dell'immobile
- b) a non cedere in affitto i locali in parte o tutti ad altre ditte
- c) all'adeguamento alla legislazione vigente in materia di inquinamento
- d) a non ospitare lavorazioni insalubri di prima classe, (nonchè di seconda classe se situate all'interno di centri abitati e/o aggregati abitativi) .
- e) a non frazionare l'attività, anche se tale frazionamento non comportasse l'esecuzione di opere edilizie.
- f) a costituire un vincolo di inedificabilità su tutta l'area di proprietà

Qualsiasi modifica degli impegni di cui ai punti precedenti dovrà essere oggetto di nuova convenzione;

Art. 12) Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre la Ditta, i suoi successori aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del signor conservatore da ogni analoga responsabilità.

Art. 13) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/6/1943 N. 666 e 28/1/1977 N. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

ALLEGATO “C”

**PRONTUARIO DI DEFINIZIONE INTERVENTI
EDILIZI IN Z.T.O. “A”
(Art. 24.2 – L.R. 37/1999)**

NORMATIVA

VETRINE

1) INTERVENTI su EDIFICI di PREGIO (soggetti a gradi di protezione)

A) Vettrine: Affacciate su strada o marciapiede

A1) Altezza: min. ml 2,40 max ml 2,80

Rapporto larghezza: compreso tra 4/3 e il rapporto aureo

Nel caso di vetrine con arco superiore, le dimensioni di cui sopra si intendono riferite al rettangolo circoscritto.

Nel caso di edifici con più affacci le tipologie delle vetrine debbono essere analoghe in tutti i prospetti.

A2) Allineamenti

Orizzontale: è obbligatorio l'allineamento superiore con le finestre esistenti.

Verticale: è obbligatorio l'allineamento con le finestre esistenti al 1° piano.

B) Vettrine: affacciate su portici sottoportici e gallerie

Le vetrine affacciate su portici – anche nel caso di nuova edificazione – dovranno rientrare nei limiti dei moduli del portico antistante.

B1) Altezze:

le altezze delle vetrine dovranno essere almeno 15 cm. Più basse dell'intradosso della chiave di volta dell'arco del portico antistante (ovvero dell'architrave) o del pulvino del pilastro.

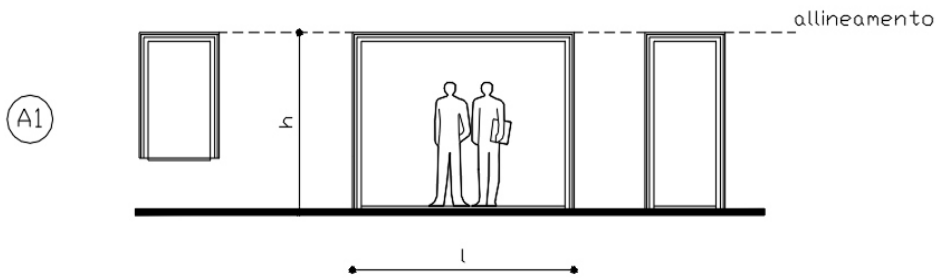
Negli interventi di restauro il rapporto di 4/3 delle dimensioni delle vetrine potrà essere variata in funzione dei fori dei portici preesistenti.

B2) Allineamenti:

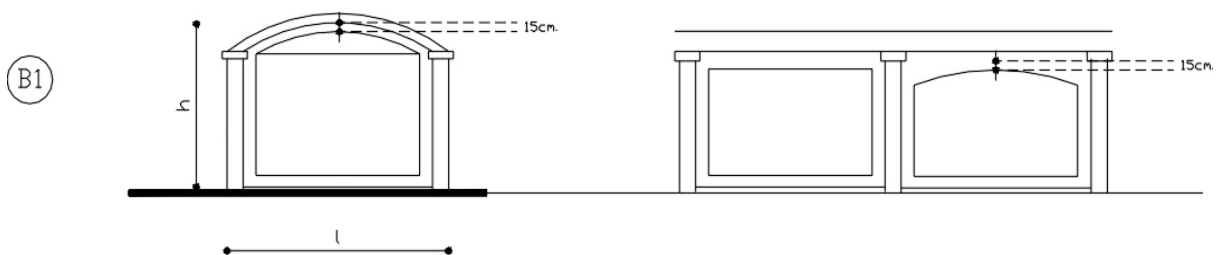
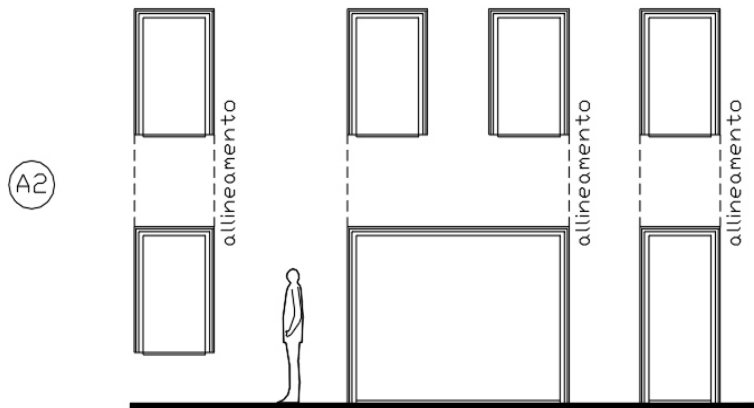
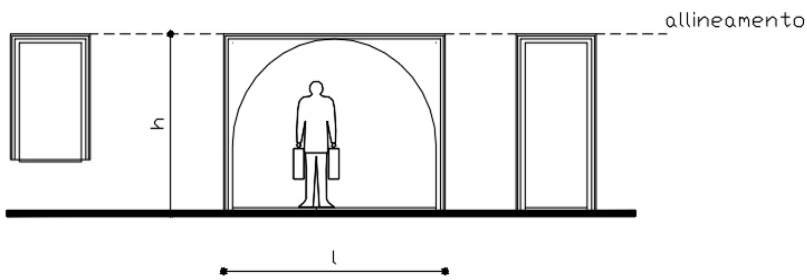
orizzontale: è obbligatorio l'allineamento superiore con le finestre di progetto;

verticale: è obbligatorio l'allineamento con le finestre di progetto al primo piano.

VETRINE TRABEATE



VETRINE CON ARCO SUPERIORE



l/h in funzione del foro del portico antistante

2) CORNICI DELLE VETRINE

A) Interventi di recupero

Le cornici delle vetrine, sono ammesse solo se conformi a tipologie storiche codificate nelle Z.T.O. “A”.

B) Nuovi interventi

Sono di norma preferibili le vetrine senza cornici (serramento a filo del paramento esterno o interno).

Pur tuttavia possono essere ammesse le cornici, purché realizzate entro i seguenti limiti:

- disegno semplice conforme alle tipologie esistenti in centro storico
- sporgenza massima dal paramento finito: cm. 5
- larghezza massima: cm. 20
- finiture: gli spigoli delle cornici sporgenti su luogo pubblico non potranno essere finiti “a spigolo vivo” ma “smussato” o “arrotondato”.

C) Quote verticali – Accessi

La quota della soglia delle vetrine dovrà essere collocata almeno a + 10cm. Dalla quota pavimento del negozio.

Accessi: Nel caso debbano superarsi dislivelli tra la quota dell'area pubblica antistante e la quota del pavimento del negozio, di norma gli scalini dovranno essere ricavati nello spessore del muro.

È ammesso il ricavo di uno scalino ($a=17$ $p=30$) antistante (su area pubblica) purché lo spazio pedonale relativo sia pari ad almeno mt. 2,00.

È ammesso uno scalino in più (fino a 3) ogni metro eccedente i mt. 2,00 di area pubblica antistante.

D) Materiali:

Sono ammessi oltre ai materiali della tradizione locale. Anche i seguenti materiali:

Pietre naturali:

Pietra d'Istria
Rosso Verona
Pietra Piasentina
Pietra Serena

Pietre artificiali:

Cemento bianco con granulometria fine

E) Infissi:

Montaggio esclusivamente a filo interno o a filo esterno alla muratura.

Materiali ammissibili:

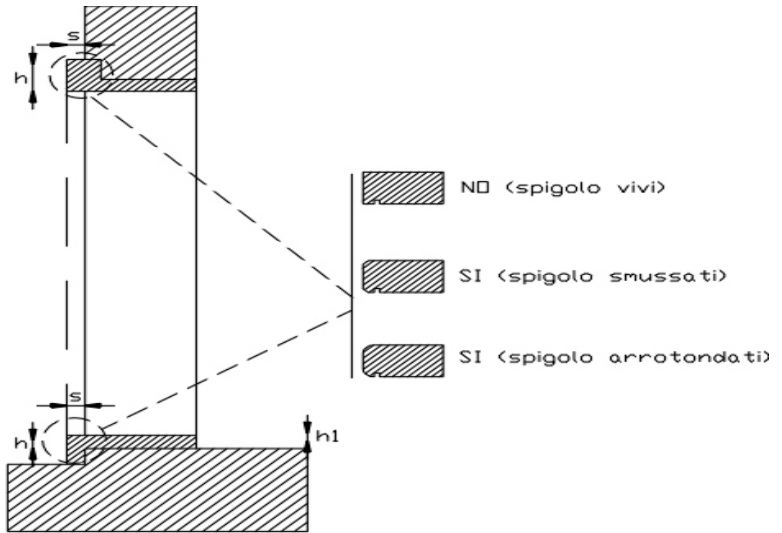
- Legno
- Metallo – ferro – acciaio – ottone
- Sono esclusi metalli anodizzati
- Vetri: sono ammessi solo vetri trasparenti o leggermente fumé.
- Le vetrate sporgenti su passaggi pubblici dovranno essere del tipo “antisfondamento”.

F) Colori:

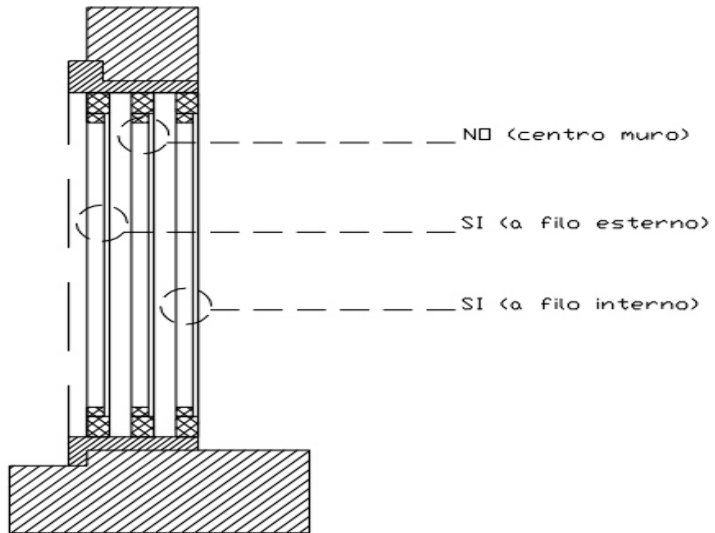
In mancanza di un piano del Colore, i colori dei paramenti esterni dovranno essere riferiti ai colori tradizionali rintracciabili nei fabbricati di pregio del centro storico.

SPORGENZE:
 $s < o = 5 \text{ cm.}$
 $h < o = 20 \text{ cm.}$

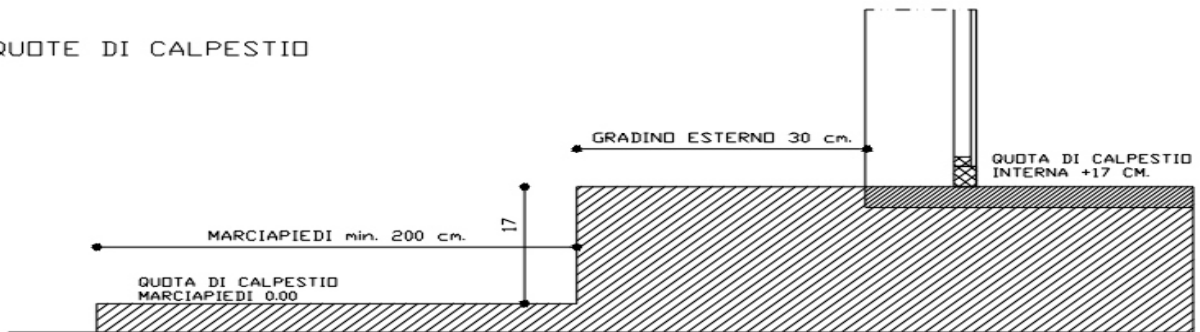
$h_1 \text{ min. } 10 \text{ cm.}$



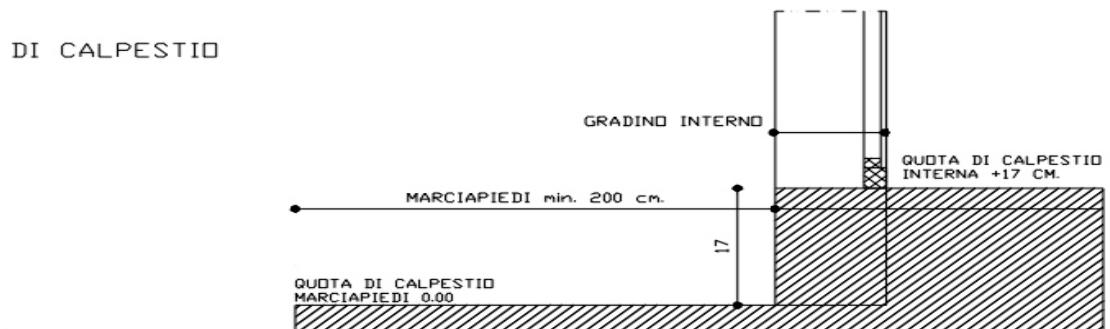
COLLOCAZIONE SERRAMENTO
 DI VETRINA



QUOTE DI CALPESTIO



QUOTE DI CALPESTIO



INSEGNE

Collocazione:

Le insegne debbono essere collocate esclusivamente in corrispondenza dei locali oggetto dell'insegna.

Non sono ammesse insegne ai piani superiori, se non interne ai locali (B3),.

Non sono ammesse insegne a bandiera (B2) su portici coperti.

Per ogni unità edilizia ovvero per ogni Unità Minima d'Intervento (U.M.I.) e comunque per ogni complesso edilizio avente una sua organica unitarietà stilistico-architettonica le tipologie delle insegne debbono essere uniformate.

È ammessa, nel caso di interventi interessanti anche aree pubbliche prospicienti (Park – verde – piazza ecc..) la collocazione delle insegne in area staccata dal complesso edilizio, purché le stesse vengano raggruppate in un'unica soluzione architettonica.

Posizione: TIPO B1 – (Parallela alla muratura)

Le insegne dovranno essere posizionate nella fascia compresa tra la quota + 15 cm (dal davanzale delle finestre adiacenti) e la quota dell'intradosso della piattabanda della vetrina più prossima.

Dimensioni:

Le dimensioni delle insegne potranno variare.

È comunque prescritta l'omogeneizzazione delle stesse all'interno delle singole unità edilizie e delle U.M.I.

Si consiglia il rapporto altezza/lunghezza compreso tra 1/3 e 1/4.

Fonti luminose:

Le fonti luminose non potranno essere intermittenti e comunque non dovranno essere dotate di effetti speciali luminosi.

Materiali:

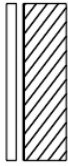
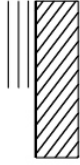
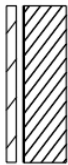
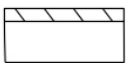

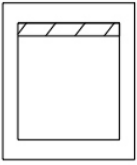


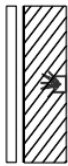
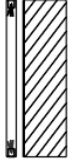
Sono ammessi oltre ai materiali propri della tradizione locale (pietra – legno ecc..) anche materiali metallici e in lega (ottone – bronzo).

Sono esclusi i metalli anodizzati e plastici.

Prescrizioni particolari:

Sono ammesse tipologie diverse purché conformi a insegne storicamente rintracciabili nel centro storico e desumibili dall'iconografia dei luoghi.

INSEGNE: sono ammesse le seguenti tipologie di insegne

TIPO	 A1) A pannello  A2) Vetrofania
POSIZIONE	 B1) Parallele alla muratura   B2) A bandiera   B3) Interne
ILLUMINAZIONE	 C1) Diretta (Sorgente luminosa esterna)  C2) Indiretta (Sorgente luminosa interna)  C3) Interna (Sorgente luminosa interna all'insegna)

ALLEGATO D

COMUNE DI SAN POLO DI PIAVE

Provincia di Treviso

VINCOLI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INEDIFICABILITA'

Ex art. 36.7 Norme Tecniche di Attuazione – P.R.G.

Repubblica Italiana

Il.....

*In nel mio studio, sito in innanzi a me
.....Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di e
residente in ed alla presenza dei testimoni, aventi i requisiti di legge come mi
confermano:*

.....

.....

premessò

- *di essere titolari dei seguenti immobili, siti in zona agricola (Z.T.O. "E") del
COMUNE DI SAN POLO DI PIAVE*

(descrizione catastale degli immobili: fabbricati e terreni)

Premesso altresì

- *Che il Comune di San Polo di Piave ha classificato i fabbricati di cui sopra (in tutto..... o in parte) non più funzionali al fondo agricolo ai sensi della L.R. 24/85 art. 4, il tutto come da allegata scheda di P.R.G. (P.R.G. Variante Generale – ex del. C.c. n°..... D.G.R.V. n°.....)*
- *Che è intenzione del titolare dare attuazione alle previsioni di P.R.G. giusto progetto presentato in C.E. il Prot.....*
- *Che i titolari dichiarano:*
 - *che tutti i fabbricati di cui alla premessa sono conformi alle norme urbanistiche;*
 - *che i fabbricati sono dotati dei servizi primari (acqua – rete energia elettrica..) e che gli stessi sono collegati alla strada comunale via.....;*
 - *che il sistema di smaltimento dei reflui è conforme al dettato dell'art. 9 della L.R, 24/85.*

Tutto ciò premesso,

1. *Ai sensi e per gli effetti dell'art. 36.7 delle N.T.A. del P.R.G., la destinazione della costruzione che verrà eseguita sull'immobile alle premesse descritte viene espressamente vincolata ad un uso..... come da progetto sopra richiamato (prot.....).*
2. *Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 36.7 delle N.T.A. del P.R.G. , il fondo catastalmente descritto alle premesse e la cui descrizione si da qui per integralmente riportata viene espressamente sottoposto a vincolo di inedificabilità, in quanto il progetto sopra richiamato assorbe tutta l' edificabilità ammessa dal P.R.G.*
3. *I vincoli di cui sopra vengono costituiti sui sensi dell'art. 36.7 delle N.T.A. del P.R.G. ; in particolare, quelli di cui ai superiori punti 1 e 2 vengono costituiti fino alla variazione dello strumento urbanistico comunale (P.R.G. - Piano Regolatore Comunale).*
4. *I vincoli di cui sopra hanno carattere reale, per cui, a richiesta di chiunque, potranno essere trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con espresso esonero, per il Signor Conservatore, da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.*
5. *Le spese e tasse tutte, inerenti e conseguenti al presente atto, staranno a carico della parte comparente.*
6. *Ai sensi e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985, n. 52 si dichiara:*
 - a) *da parte di..... che i beni oggetto del presente atto sono di loro titolarità esclusiva;*

E, richiesto, io Notaio ho ricevuto quest'atto, che, iscritto da persone di mia fiducia su un foglio per..... facciate, ho letto, presenti i testimoni, ai comparenti, che lo approvano e lo firmano qui di seguito, con i testimoni e con me Notaio.

F.to.....

F.to.....

TITOLO VII

ELABORATI DI P.R.G.

CAP. I - ELABORATI DI P.R.G.

Art. 49 - Elaborati del P.R.G.

49.1 - Tavole di progetto

Oltre alle presenti norme tecniche d'attuazione e al Regolamento Edilizio, il P.R.G. è composto nella sua parte progettuale dalle seguenti tavole numerate ai sensi della "Grafia e Simbologia Regionali unificate per l'elaborazione degli strumenti urbanistici" elaborate dal Dipartimento per l'urbanistica, della Regione Veneto, ai sensi dell'art. 104 della legge 40/80 (DGR. 2705/1983)

TAV. n. 13.1A - 33 - P.R.G. - Intero territorio Comunale – Zona Nord	scala 1:5000
TAV. n. 13.1B - 33 - P.R.G. - Intero territorio Comunale – Zona Sud	scala 1:5000
TAV. n. 13.2A - 34 - P.R.G. – Intero Territorio comunale Reti Tecnologiche – Zona Nord	scala 1:5000
TAV. n. 13.2B - 34 - P.R.G. – Intero Territorio comunale Reti Tecnologiche – Zona Sud	scala 1:5000
TAV. n. 13.3.1a- 35 - P.R.G. - Zone significative - Centro Nord	scala 1:2000
TAV. n. 13.3.1b- 35 - P.R.G. - Zone significative - Centro Sud S. Giorgio	scala 1:2000
TAV. n. 13.3.2- 36 - P.R.G. - Zone significative - Rai – Borgo Bianchi	scala 1:2000
TAV. n.13.3.3 - 37 - P.R.G. - Zone significative: Guizza	scala 1:2000
TAV. n. 13.3.4- 38 - P.R.G. - Centri Storici-(L.R. 80/80) Destinazione d'uso del suolo. Centro –Borgo Garioi	scala 1:1000
TAV. n. 13.3.5- 39 - P.R.G. – Centri Storici (L.R. 80/80) Destinazione d'uso del suolo: S. Giorgio	scala 1:1000
TAV. n. 13.3.6a- 40 - P.R.G. - Zone significative - Centro Nord Ambiti di intervento	scala 1:2000
TAV. n. 13.3.6b- 40 - P.R.G. - Zone significative - Centro Sud – S. Giorgio Ambiti di intervento	scala 1:2000
TAV. n. 13.3.7- 41 - P.R.G. - Zone Significative - Rai – Borgo Bianchi Ambiti d'intervento	scala 1/2000
TAV. n.13.3.8- 42 - P.R.G. - Zone Significative - Guizza Ambiti d'intervento	scala 1/2000
TAV. n.13.3.9- 43 - P.R.G. - Centri Storici L.R. 80/80 Ambiti d'intervento: Centro, Borgo Garioi	scala 1/1000

TAV. n.13.3.10-44 - P.R.G. –Centri Storici (L.R. 80/80)
Ambiti d'intervento: S. Giorgio

scala 1/1000

TAV. n. 14 - 45 - P.R.G. - Verifica del dimensionamento (Tabulati)

Formano altresì parte integrante del P.R.G. i seguenti elaborati:

- Schedatura dei fabbricati in zona agricola ex art. 12 L.R. 24/85
- Schedatura dei fabbricati di pregio in zona agricola ex art. 10 L.R. 24/85
- Schedatura attività produttive in zona impropria
- Schedatura di individuazione e classificazione fabbricati ex art. 4 L.R. 24/85

- Regolamento Edilizio
- Norme Tecniche d'Attuazione
- Relazione di P.R.G.
- Relazione annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ex art. 4 L.R. 24/85

- Relazione di P.R.G. Socio-demografica (Integrazione) (v. del. c.c. n°. 68/88)

49.2 - Tavole d'indagine

Oltre alle precedenti tavole normative, fanno parte - a corredo della fase conoscitiva del territorio interessato - le tavole di indagine.

Tali tavole, qui di seguito riportate secondo la sopra citata dizione della "Grafia e Simbologia Regionali unificate per la elaborazione degli strumenti urbanistici", devono intendersi soltanto come tavole di indagine e pertanto non determinanti effetti normativi sul territorio.

Gli elaborati per i quali è espressamente richiamata la del. C.c. n°. 68/88 non sono stati allegati alla presente Variante Generale.

Pur tuttavia gli stessi debbono intendersi acquisiti a corredo della stessa.

- TAV. n.1.1 - 1 - Ambiti amministrativi sovracomunali e comunali (v. del. C.c. n°. 68/88)
scala 1:50000
- TAV. n.2.1 - 2 - Analisi storica dell'insediamento al Catasto Austriaco (v. del. C.c. n°. 68/88)
scala 1:25000
- TAV. n.2.2 - 3 - Analisi storica dell'insediamento:
Tavolette I.G.M. (anni 1950-1960) (v. del. C.c. n°. 68/88)
scala 1:25000
- TAV. n.2.3 - 4 - Analisi storica dell'insediamento - Stato Attuale (v. del. C.c. n°. 68/88)
scala 1:25000
- TAV. n.2.4 - 5 - Trasformazioni Significative dell'assetto urbano - Centri Storici
Centri Agricoli (L.R. 24/85) (v. del. C.c. n°. 68/88)
scala 1:1000
- TAV. n.3 - 6 - Quadro di riferimento alla pianificazione a livello superiore
Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (v. del. C.c. n°. 68/88)
scala 1:50000
- TAV. n.3a - 6 - Quadro di riferimento alla pianificazione a livello superiore
Piano Territoriale Provinciale
scala 1:10000
- TAV. n.4 - 7 - Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti (v. del. C.c. n°. 68/88)
scala 1:25000
- TAV. n. 5 - 8 - Pianificazione e programmazione Comunale in atto
scala 1:10000
- TAV. n.6.1 - 9 - Destinazione d'uso prevalenti dell'edificato
scala 1:10000
- TAV. n.6.2a - 10 - Classi di età degli edifici
scala 1:10000
- TAV. n.6.2b - 11 - Numero dei piani degli edifici
scala 1:1000
- TAV. n.6.2c - 12 - Tipologia degli edifici
scala 1:10000
- TAV. n.6.2d - 13 - Distribuzione territoriale degli alloggi (elaborati computerizzati)
Omessa vedi scheda "A"
- TAV. n.6.3 - 14 - Attività ed attrezzature primarie

	scala 1:10000
TAV. n.6.3b - 15 - Attività e strutture primarie	(v. del. C.c. n° 68/88) scala 1/5000
TAV. n.6.4 - 16 - Attività ed attrezzature secondarie	scala 1:10000
TAV. n.6.5 - 17 - Attività ed attrezzature terziarie	scala 1:10000
TAV. n.6.6 - 18 - Attività ed attrezzature turistiche	(v. del. C.c. n° 68/88) scala 1:10000
TAV. n.7 - 19 - Infrastrutture di collegamento	(v. del. C.c. n° 68/88) scala 1:10000
TAV. n. 8 A - 20 – Intero Territorio Comunale – Zona Nord Opere di urbanizzazione Infrastrutture tecnologiche a rete	scala 1:5000
TAV. n. 8 B - 20 – Intero Territorio Comunale - Zona Sud Opere di urbanizzazione Infrastrutture tecnologiche a rete	scala 1:5000
TAV. n. 9A - 21 – Intero Territorio Comunale – Zona Nord Opere di urbanizzazione Servizi ed impianti di interesse comune	scala 1: 5000
TAV. n. 9B - 21 – Intero Territorio Comunale – Zona Sud Opere di urbanizzazione Servizi ed impianti di interesse comune	scala 1:5000
TAV. n.10.1 - 22 - Carta geomorfologica	(v. del. C.c. n° 68/88) scala 1:10000
TAV. n.10.2 - 23 - Carta geolitologica	(v. del. C.c. n° 68/88) scala 1:10000
TAV. n.10.3 - 24 - Carta geopedologica ed Agronomica	(v. del. C.c. n° 68/88) scala 1:10000
TAV. n.10.4 - 25 - Carta idrogeologica	(v. del. C.c. n° 68/88) scala 1:10000
TAV. n.10.5 - 26 - Carta delle colture intensive e di pregio	(v. del. C.c. n° 68/88) scala 1:10000
TAV. n.10.6 - 27 - Carta della tutela degli investimenti e dell'integrità del territorio	(v. del. C.c. n° 68/88) scala 1:1000
TAV. n.10.7 - 28 - Carta della classificazione socio - economica delle aziende agricole	(v. del. C.c. n° 68/88) scala 1:10000
TAV. n.10.8 - 29 - Carta del paesaggio agrario	(v. del. C.c. n° 68/88) scala 1:10000
TAV. n.10.9 - 30 - Carta delle penalità ai fini edificatori	(v. del. C.c. n° 68/88) scala 1:10000

TAV. n. 11 - 31 - Vincoli e servitù (v. del. C.c. n° 68/88)
scala 1:10000

TAV. n. 12 - 32 - Beni Culturali (v. del. C.c. n° 68/88)
scala 1:10000

TAVOLE DI SCHEDATURA

C.S.A – INTERO TERRITORIO COMUNALE – Zona Nord (sc. 1/5000)
C.S.B - INTERO TERRITORIO COMUNALE – Zona Sud (sc. 1/5000)
C.S.C – CAPOLUOGO – Zona Nord (sc. 1/2000)
C.S.D – CAPOLUOGO Zona Sud – S. Giorgio (sc. 1/2000)
C.S.E - Rai – Borgo Bianchi (sc. 1/2000)

C.S.5 – Codici di schedatura – (L.R. 24/85)
Rilevazione cartografica fabbricati di pregio ex art. 10 Catasto Austriaco
(v. del. c.c.n°. 68/88) (sc. 1/5000)

Fanno parte integrante dell'indagine del P.R.G. le seguenti cartografie:

- Relazione geologica (a cura soc.tà GeoTre) – (v. del. c.c. n°. 68/88)
- Relazione agronomica (a cura soc-tà Agriteco) – (v. del. c.c. n°. 68/88)

SCHEDA:

Schede : (ex grafia e simbologia della R.V.)

A : Consistenza del Patrimonio immobiliare. (Tabulati computerizzati)

B : Beni ambientali (v. del. c.c. n. 68/1988)

C : Attività produttive

D : Attività commerciali e direzionali

E : Attività turistiche (v. del. c.c. n. 68/1988)

F : Attività primarie (v. del. c.c. n. 68/1988)

G : Servizi pubblici ed attrezzature di interesse comune

Schedatura dei fabbricati del Centro Storico (L.R. 80/80) (v. del. c.c. n. 68/1988)