

INDICE:

<b>PARTE PRIMA.....</b>	<b>5</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
ART. 1 - PRESCRIZIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) E RICHIAMO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE.....	5
ART. 2 - CONTENUTI DEL P.R.G. ....	5
ART. 3 - ELABORATI DEL P.R.G.....	6
ART. 4 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	7
ART. 5 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.: VALIDITÀ DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE APPROVATE IN DATA ANTERIORE ALLE PRESENTI N.T.A.	8
ART. 6 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI: CRITERI DI PROGETTAZIONE E PROCEDURE.....	9
Tipo di strumento urbanistico.....	9
Estensione dell'ambito .....	9
Composizione urbanistica .....	9
Le strade .....	9
Piste ciclabili e percorsi pedonali.....	10
Aree a parcheggi e verde .....	10
Altre indicazioni progettuali.....	10
I procedimenti.....	11
ART. 7 - RAPPORTI DI DIMENSIONAMENTO.....	11
per insediamenti di carattere residenziale .....	11
per insediamenti produttivi di carattere artigianale – industriale – agroindustriali (cantine vitivinicole ) .....	12
per insediamenti di carattere commerciale .....	12
per insediamenti a carattere direzionale .....	13
per insediamenti turistico - alberghieri.....	13
ART. 8 - NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE .....	13
ART. 9 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ISOLATE ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA.....	15
Attività produttive compatibili .....	15
Attività produttive individuate con scheda planivolumetrica di intervento .....	15
Attività produttive da bloccare .....	16
Attività produttive da trasferire .....	16
ART. 10 - EDIFICI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE .....	16
Gradi di protezione .....	16
Gradi di intervento nei centri storici .....	19
Mutamento della destinazione d'uso.....	19
ART. 11 - DISTANZE DA RISPETTARE .....	21
Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio .....	21
Distanza tra i confini di proprietà e le aree pubbliche.....	21
Distanze dai corsi d'acqua.....	22
Distanze dai Cimiteri .....	22
Distanze dei fabbricati da particolari manufatti .....	22
Distanze da costruzioni esistenti poste a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti punti .....	23
ART. 12 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.....	23
ART. 13 - DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI .....	24
Allineamento .....	24
Passaggio coperto .....	24

Sagome limite dei nuovi interventi e ampliamenti .....	24
Progettazione unitaria.....	24
Area d'intervento unitario .....	24
Preesistenza edilizia.....	25
Andamento delle falde dei tetti .....	25
Coni visuali significativi.....	25
Percorsi pedonali .....	25
Percorsi ciclabili .....	25
Percorsi turistici.....	25
Filari alberati, alberature e siepi.....	25
Parcheggi .....	25
Piazza pedonale .....	26
Corte/chiostrina .....	26
Area di pertinenza.....	26
Accesso carraio.....	26
Verde d'arredo.....	26
Siepi e vegetazione di schermatura .....	26
Viabilità di progetto.....	26
Spazio pubblico .....	27
Fronte Unitario .....	27
ART.13 BIS - INDICAZIONI DI DETTAGLIO .....	27
ART. 14 - TIPOLOGIE EDILIZIE .....	27
Tradizionale, all'antica.....	28
Isolata o unifamiliare.....	28
Bifamiliare o binata .....	28
A schiera.....	28
In linea, a cortina, a corte .....	28
Piccolo condominio .....	28
A blocco.....	28

**PARTE SECONDA..... 29**

**ZONIZZAZIONE..... 29**

ART. 15 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN Z.T.O.....	29
ART. 16 - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI.....	31
Zone residenziali (Z.T.O. A - B- C.) .....	31
Zone produttive (Z.T.O. D) .....	32
Zone agricole (Z.T.O. E) .....	33
Zone di interesse collettivo (Z.T.O. F).....	33
ART. 17 - Z.T.O. "A" - CENTRO STORICO.....	34
ART. 18 - Z.T.O. "B.1" - RESIDENZIALE INTENSIVA DI COMPLETAMENTO .....	36
ART. 19 - Z.T.O. "B.2" - RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA DI COMPLETAMENTO .....	37
ART. 20 - Z.T.O. "B3" - RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE / TRASFERIMENTO .....	38
ART. 21 - Z.T.O. "C1.1" - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO.....	41
ART. 22 - Z.T.O. "C1.2" - RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO.....	42
ART. 23 - Z.T.O. "C1.3" - RESIDENZIALE A VILLE E GIARDINI.....	43
ART. 24 - Z.T.O. "C2" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE .....	44
ART. 25 - Z.T.O. "D1.2" -PRODUTTIVE COMMERCIALI DI RISTRUTTURAZIONE.....	46

ART. 26 - Z.T.O. "D1.3 SPECIALE" -SISTEMA DELLE CANTINE .....	47
ART. 27 - Z.T.O. "D2" -PRODUTTIVE ARTIGIANALI / INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO.....	49
ART. 28 - Z.T.O. "D2.E" -PRODUTTIVE INDUSTRIALI / ARTIGIANALI DI ESPANSIONE. ....	50
ART. 29 - Z.T.O. "D3"SPECIALE - ZONE TURISTICO ALBERGHIERE.....	51
ART. 30 - Z.T.O. "E" - ZONE AGRICOLE.....	53
Definizione delle zone agricole.....	53
Disciplina generale.....	53
Unità di intervento.....	54
Caratteri generali dell'edificazione.....	55
Norme di dettaglio sottozona.....	60
ART. 31- Z.T.O. "F/A/B/C/D/E" - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI GENERALE PUBBLICA UTILITÀ.....	63
Aree per l'Istruzione.....	64
Aree per attrezzature di interesse comune.....	64
Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport.....	64
Aree a parcheggi pubblici / piazza .....	64
Attrezzature sportive ricreative private di interesse pubblico.....	65
ART. 32 - AREE A VERDE PRIVATO .....	65
ART. 33 - FASCE DI TUTELA .....	66
Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità.....	66
Fasce di rispetto fluviale.....	66
Fasce di rispetto cimiteriale.....	67
Fasce di rispetto dagli elettrodotti .....	67
Aree a vincolo ambientale.....	68
Aree a vincolo idrogeologico golenale soggette a tutela paesaggistica .....	68
Grotte.....	68
Fasce a tutela dei corpi idrici, dei pozzi, dei punti di prelievo e delle sorgenti. ....	68
ART. 34 - DISPOSIZIONI RELATIVE AD IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE ED ATTIVITÀ AFFERENTI. ....	68

**PARTE TERZA..... 69**

**IL SISTEMA AMBIENTALE ..... 69**

ART. 35 - ZONE DI RISPETTO NATURALISTICO - AMBIENTALE.....	69
ART. 36 - RECEPIMENTO E TUTELA DELLE ZONE SIC, ZPS E CONTERMINI.....	72
ART. 37 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DI PIAZZOLE DI SOSTA E RISTORO .....	74
ART. 38 - DISPOSIZIONI RELATIVE A ZONE OSSERVATORIO E CONI VISUALI SIGNIFICATIVI DA TUTELARE .....	74
ART. 39 - CRITERI E PRESCRIZIONI GENERALI PER LA TUTELA E LA RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO.....	75
ART. 40 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'IMPIEGO E SPARGIMENTO DEI LIQUAMI DI ALLEVAMENTO ZOOTECNICI.....	76
ART. 41- NORME PER LA DIFESA DELLA VEGETAZIONE NEI CANTIERI.....	76
Difesa di superfici vegetali.....	76
Difesa delle parti aeree degli alberi.....	77
Difesa delle radici degli alberi nel caso di ricariche del suolo.....	77
Difesa delle radici degli alberi in caso di abbassamento del suolo.....	77
Difesa delle radici degli alberi nel caso di scavi di breve durata.....	77

Difesa delle radici degli alberi nel caso di scavi di lunga durata .....	77
Difesa delle radici degli alberi nel caso di costruzione di murature .....	78
Difesa delle radici degli alberi nel caso di transito .....	78
Difesa degli alberi in caso di abbassamento della falda freatica.....	78
Difesa degli alberi nel caso di pavimentazioni impermeabili .....	78

**PARTE QUARTA..... 79**

**DISPOSIZIONI FINALI..... 79**

ART. 42 - NORME DI SALVAGUARDIA .....	79
ART. 43 - REVOCA DEL P.R.G. VIGENTE.....	79
ART. 44 - MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE.....	79

**ALLEGATI.....80**

Repertorio attività produttive isolate individuate con scheda planivolumetrica di intervento

# ***PARTE PRIMA***

## ***DISPOSIZIONI GENERALI***

### **Art. 1 - Prescrizioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e richiamo alla legislazione vigente**

Le presenti forniscono indicazioni e prescrizioni per la disciplina delle iniziative pubbliche e private tendenti alla trasformazione urbanistica del territorio ed allo sviluppo edilizio.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale sono inoltre disciplinate anche dal Regolamento Edilizio e dagli altri Regolamenti comunali e dalle Leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto.

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.

Le norme di attuazione del P.R.G. esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico

L'intero territorio del Comune di S. Pietro di Feletto è dichiarato "zona a rischio sismico", pertanto l'edificazione di qualsiasi manufatto è soggetto alle specifiche norme e prescrizioni di cui alla Legge 2-2-1974 n. 64 nonché a quelle di cui al D.M. 14.01.2008 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Art. 2 - Contenuti del P.R.G.**

Il P.R.G., redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:

- la rete delle principali vie di comunicazione stradale, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altre attrezzature varie;
- la suddivisione in zone di tutto il territorio comunale in zone territoriali omogenee (Z.T.O.), con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- l'indicazione delle aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quelle da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale oltre a quelle sottoposte a speciali normative e le modalità per la determinazione delle quantità relative a ciascun intervento;
- i vincoli da osservare nelle zone interessate da emergenze di carattere storico, ambientale e paesaggistico e sulle opere di valore storico – paesaggistico ed ambientale;
- le Norme Tecniche di Attuazione del Piano;
- il Regolamento Edilizio Comunale;
- i Repertori normativi allegati alle N.T.A.;
- l'elaborato 14 di Verifica del dimensionamento.

### Art. 3 - Elaborati del P.R.G.

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

*PRG: zonizzazione*

*scala*

Tavola	13.1.1	PRG: Intero territorio comunale – Settore Nord (carta tecnica regionale)	1:5000
Tavola	13.1.2	PRG: Intero territorio comunale – Settore Sud (carta tecnica regionale)	1:5000
Tavola	13.1.3	PRG: Intero territorio comunale – Settore Nord (base catastale compensata)	1:5000
Tavola	13.1.4	PRG: Intero territorio comunale – Settore Sud (base catastale compensata)	1:5000

*PRG: Zone significative*

Tavola	13.3.1	PRG: RUA (base catastale compensata)	1:2000
Tavola	13.3.2	PRG: S. PIETRO DI FELETTO (base catastale compensata)	1:1000
Tavola	13.3.3	PRG: S. MARIA DI FELETTO (base catastale compensata)	1:2000
Tavola	13.3.4	PRG: S. MARIA DI FELETTO NORD (base catastale compensata)	1:2000
Tavola	13.3.5	PRG: S. MICHELE DI FELETTO (base catastale compensata)	1:2000
Tavola	13.3.6	PRG: BAGNOLO (base catastale compensata)	1:2000
Tavola	13.3.7	PRG: CASOTTO (base catastale compensata)	1:2000
Tavola	13.3.8	PRG: AL MORO (base catastale compensata)	1:2000
Tavola	13.3.9	PRG: BORG ANESE (base catastale compensata)	1:2000
Tavola	13.3.10	PRG: CREVADA (base catastale compensata)	1:2000
Tavola	13.3.11	PRG: ZTO A - S. PIETRO DI FELETTO	1/1000/500
Tavola	13.3.12	PRG: ZTO A – BORG DOIMO	1/1000/500
Tavola	13.3.13	PRG: ZTO A - BORG ANTIGA	1/1000/500
Tavola	13.3.14	PRG: ZTO A - BORG LOZZO	1/1000/500
Tavola	13.3.15	PRG: ZTO A - BORG ANESE	1/1000/500
Tavola	13.3.16	PRG: ZTO A - BORG COLLE	1/1000/500

Tavola	13.3.17	PRG: ZTO A - BORGO CASTAGNE'	1/1000/500
Tavola	13.3.18	PRG: ZTO A - BORGO ALL'EREMO	1/1000/500
Tavola	13.3.19a	PRG: Fabbricati soggetti a grado di protezione su Planimetria CTR (Territorio comunale settore Nord)	1:5000
Tavola	13.3.19b	PRG: Fabbricati soggetti a grado di protezione su Planimetria CTR (Territorio comunale settore Sud)	1:5000
Elaborato	13.3.19c	PRG: Repertorio edifici e manufatti di valore storico - artistico-ambientale (art. 10 L.R. 24/85, art. 28 L.R. 61/85 – L. 80/80) e relativo grado di protezione assegnato .	
Elaborato	13.3.20	PRG: Repertorio schede di rilevamento degli annessi non più funzionali alle esigenze del fondo (art. 4 comma 2 , L.R. 24/85).	
Elaborato	14	Verifica del Dimensionamento	
Elaborato	15	Relazione Generale	
Elaborato	16	Norme Tecniche di Attuazione	
Elaborato	17	Regolamento Edilizio Comunale	

Fanno altresì parte del P.R.G. gli elaborati di analisi e verifica che hanno formato il Piano, anche se non esplicitamente richiamati.

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati di dettaglio superiore.

Qualora vi siano differenze numeriche tra quanto riportato nel Repertorio Normativo e lo stato di fatto, prevale lo stato di fatto.

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

Il P.R.G. si attua a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) e Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.), secondo le Leggi Regionali N. 61/85 e N. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni

I P.U.A. sono:

- Piani Particolareggiati (P.P.) e Piani di Lottizzazione di cui agli articoli 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Piani per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;

- Piani di Recupero (P.R.) di cui all'art. 28 della Legge 5 agosto 1987, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Piano ambientale di cui all'art. 27 della L.R. 16 agosto 1984, n. 40 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Programma integrato di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 e successive modificazioni ed integrazioni;

In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto il P.U.A., il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (I.E.D.).

#### **Art. 5 - Modalità di attuazione del P.R.G.: validità dei piani urbanistici attuativi e delle concessioni edilizie approvate in data anteriore alle presenti N.T.A.**

Il P.R.G. definisce le zone ove l'edificazione è soggetta alla preventiva approvazione ed esecuzione di uno o più strumenti urbanistici attuativi.

Rispetto alle previsioni del P.R.G., i P.U.A. possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizioni di zona, conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche previste dal P.R.G., nel rispetto del punto 2 e successivi dell'art. 11 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

Nelle aree in cui il P.R.G. prevede l'esecuzione di un P.P., decorso il periodo di 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G. il vincolo di P.P. decade, ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 1187/1968. Tali zone, in assenza di strumento urbanistico pubblico adottato entro i termini sopra stabiliti, salvo che non si provveda ad una motivata reiterazione del vincolo per altri 5 anni, potranno essere attuate anche con strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata.

Nelle zone dichiarate "aree degradate", ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978, è possibile intervenire con Piano di Recupero; qualora l'ambito di degrado non sia individuato dal PRG o normato espressamente dalle presenti Norme, esso va individuato con la procedura di cui all'art. 50 comma 4 lettera a) della LR 61/85.

Lo strumento di coordinamento di cui all'art. 21 della L.R. 11/2004, il Comparto, è sempre applicabile al P.P., al P. di R., al Piano Attuativo d'Ufficio, ovvero anche agli interventi diretti spettanti a più soggetti in diretta attuazione del P.R.G.

Nell'area in cui vige uno strumento urbanistico attuativo approvato prima dell'approvazione del PRG, gli interventi edilizi sono regolamentati dalle Norme dello stesso. Salvo che non si proceda ad una contestuale variante di adeguamento del Piano attuativo alle indicazioni del nuovo PRG. Allo scadere dello stesso subentrano le Norme e le disposizioni generali anche relativamente alle indicazioni ed ai parametri di zona.

Sono fatte salve eventuali diverse disposizioni dettate per le singole zone ed aree nel Repertorio Normativo.

In generale nell'attività edilizia sono ammessi distacchi diversi da quelli indicati nelle singole zone e/o aree nel caso di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ferma restando la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; sono fatte salve eventuali diverse disposizioni dettate per le singole zone ed aree nei Repertori allegati.

È sempre ammessa la previsione planivolumetrica per l'applicazione dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

Sono fatte salve le possibilità attuative mediante Programmi Integrati di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale in attuazione dell'art. 16 della Legge 17.2.1992 n. 179 e



successive modificazioni ed integrazioni purché venga debitamente definita e dimostrata la pubblica utilità.

#### **Art. 6 - Strumenti Urbanistici Attuativi: criteri di progettazione e procedure.**

1. Tipo di strumento urbanistico. In generale sulle zone di espansione sia residenziali sia produttive l'intervento attuativo viene demandato all'iniziativa privata: pur tuttavia, in caso di inerzia dei privati o di disaccordo tra le parti, ovvero in presenza di istanze specifiche, l'A.C. si riserva la possibilità di intervenire direttamente a mezzo di quanto previsto dalle norme regionali.
2. Estensione dell'ambito. L'estensione territoriale di ciascuna zona di espansione è indicata nelle tavole di P.R.G. con apposita grafia. Rispetto alle previsioni del P.R.G. gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Le modifiche sopra riportate non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.
3. Composizione urbanistica. La composizione urbanistica deve essere razionalmente concepita ed inserirsi armonicamente nell'intorno di progetto; in caso di preesistenze di valore storico, architettonico, ambientale queste dovranno essere opportunamente riqualficate e tutelate. Il piano attuativo provvederà a definire il grado di protezione di eventuali fabbricati notevoli se non segnalati dal P.R.G.  
Tutte le opere di urbanizzazione devono essere realizzate senza barriere architettoniche.
4. Le strade. Le nuove strade urbane devono avere dimensioni proporzionate alle funzioni assegnate, comunque la larghezza non deve essere inferiore a m. 7,00 e la dimensione di una carreggiata non deve essere inferiore a m. 3,50; i marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo di m. 1,50. Qualora non vengano previsti marciapiedi è d'obbligo la realizzazione di una banchina inerbata di larghezza minima pari a ml. 2,00 su ambo i lati.  
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 di inversione di marcia degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m. 14 per le zone residenziali e m. 20 per le zone commerciali, artigianali e industriali.  
Il Comune si riserva la possibilità di non riconoscere come area pubblica e quindi di non concedere lo scomuto, di opere di urbanizzazione che non siano a servizio generale della Comunità ovvero servano non più di tre lotti; le stesse vengono considerate come private e pertanto non soggette a limitazioni di larghezza; in tal caso l'innesto sullo spazio pubblico può essere chiuso con un cancello opportunamente motorizzato ed arretrato rispetto alla linea di traffico.  
Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del P.R.G. in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste - assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, etc - hanno un valore indicativo e vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del P.R.G.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono, nel rispetto dei principi informatori del P.R.G. - salvo la consegna nei punti dovuti - prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, fermo restando il volume edificabile.

5. Piste ciclabili e percorsi pedonali. Le piste ciclabili devono essere realizzate anch'esse in sede propria e precluse, con opportuni ostacoli, al transito dei mezzi motorizzati ed inoltre devono essere progettate secondo le indicazioni contenute nell'apposito manuale redatto dalla Giunta Regionale del Veneto.

I percorsi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a m. 2,00 ed essere realizzati con materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli e di facile manutenzione.

6. Aree a Parcheggio e verde. Le aree da destinare a servizi pubblici come il "verde" e i "parcheggi" devono essere localizzate, preferibilmente, in ambiti dove sono già presenti o previsti spazi per analoghe funzioni.

Le aree per il parcheggio devono essere realizzate in sede propria e devono avere profondità adeguata.

7. Altre indicazioni progettuali. Nelle generalità della progettazione degli spazi scoperti si deve tener conto dei seguenti indirizzi:

- a) Gli incroci stradali sono da sistemare, anche attraverso dissuasori di velocità, in modo che sia garantita sia la sicurezza veicolare che quella dei pedoni;
- b) Le pavimentazioni degli spazi destinati alla circolazione veicolare devono essere distinte da quelle riservate alla sosta effettiva (parcheggi pubblici e privati). Gli spazi a parcheggio di superficie devono essere realizzati utilizzando materiali e soluzioni tecniche che assicurino la permeabilità delle superfici onde evitare ristagni d'acqua, con esclusione di pavimentazioni completamente in materiale ghiaioso; in particolare negli spazi effettivi di sosta è consigliato l'utilizzo di pavimentazioni carrabili che permettano la crescita di manto erboso (tipo "Linea verde", "Green parking" o simile). Fanno eccezione gli spazi a parcheggio riservati per le persone disabili.
- c) Lungo i percorsi dovranno essere disposte alberature, e barriere di verde, ove possibile, tenendo conto della loro funzione che potrà essere a difesa del traffico, a difesa dell'ambiente (rumori, inquinamento gas, vento, particolari sistemazioni paesistiche - culturali, ecc..).
- d) La previsione di costruzioni di edifici con portici e gallerie pubbliche e/o di uso pubblico dovrà essere inserita nel piano attuativo.
- e) I portici e gallerie pubbliche e/o di uso pubblico, da definire in sede di permesso di costruire, devono avere un'altezza minima di m. 3,00, mentre i portici di uso privato devono avere un'altezza minima di m. 2,40.

Nella progettazione si dovrà valutare - oltre a quanto sopra - anche gli aspetti di seguito elencati:

- f) I giardini privati (quelli pertinenti al lotto edificabile) dovranno essere realizzati prevedendo che almeno un 30% dello scoperto risultante dalla massima edificazione sia destinato alla messa a dimora di alberature tipiche del luogo ed a verde inerbito.
- g) Nella disposizione delle principali reti tecnologiche si dovrà evitare, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree a servizi come per es. i nuclei di verde e le piazze.

- h) Le cabine di trasformazione elettrica è preferibile che siano realizzate all'interno di volumi utilizzati anche per altri scopi, ovvero in aderenza alle costruzioni; se isolate, siano elementi mascherati con siepi ed elementi arborei.
- i) Particolare cura dovrà essere dedicata alla progettazione dell'illuminazione degli spazi pubblici e privati, facendo sì che questi contribuiscano alla valorizzazione delle immagini architettoniche nelle ore buie e che diano sicurezza a chi usufruisce dei luoghi e dei percorsi. La progettazione dovrà prevedere soluzioni rivolte al contenimento del consumo energetico ed alla riduzione dell'inquinamento luminoso.
8. I procedimenti. Le procedure per l'approvazione dei piani urbanistici attuativi sono stabilite dalla L.R. 23.04.2004 n. 11 art. 20 e seguenti, e dalle sue successive eventuali modifiche ed integrazioni.

Parimenti sono determinate dall'art. 61 della medesima legge Regionale le procedure per eventuali piani attuativi di iniziativa pubblica o d'“ufficio” qualora manchi l'accordo tra i proprietari dell'ambito assoggettato, o da assoggettare, a strumentazione urbanistica attuativa.

Per l'esecuzione delle sistemazioni previste da un Piano attuativo (costruzioni, ricostruzioni, o modificazioni di immobili appartenenti a privati), l'Autorità Comunale ha la facoltà di intimare ai proprietari, a norma dell'articolo 23 della citata Legge Urbanistica, un congruo termine per la loro esecuzione con eventuale diffida ed espropriazione degli inadempienti.

Così pure, allorché per effetto dell'esecuzione del Piano un edificio o manufatto esistente venga offerto alla vista e costituisca - a giudizio dell'Autorità Comunale - un deturpamento generale del luogo, specie riguardo alla nuova importanza che vengono ad assumere gli spazi per effetto del Piano, il Comune ha la facoltà di intimare l'esecuzione di opere minime di adeguamento secondo un progetto predisposto dalla A.C. e da notificarsi alle proprietà nelle forme di rito.

## **Art. 7 - Rapporti di dimensionamento .**

Nelle zone soggette a Piani Urbanistici Attuativi o negli interventi comportanti le destinazioni sotto citate, le dotazioni minime di spazi pubblici soggette a cessione o vincolo di destinazione ad uso pubblico - salvo diversa indicazione definita anche graficamente per singola zona negli elaborati del P.R.G. - sono di seguito riportate:

### 1. per insediamenti di carattere residenziale:

#### 1.1) Superfici per opere di urbanizzazione primaria:

- strade come da progetto
- spazi a verde : 5.00 mq/ab
- parcheggi : 3.50 mq/ab
- Totale : 8.50 mq/ab (a)

#### 1.2) Superfici per opere di urbanizzazione secondaria:

- aree per l'istruzione 4.50 mq/ab.
- aree per attrezzature di interesse collettivo
- per chiese e servizi religiosi 4.50 mq/ab

- aree a verde pubblico e per impianti sportivi      13.00 mq/ab
- Totale      22.00 mq/ab (b)
- Totale (a)+(b)      30.50 mq/ab

Alle quantità di cui al punto a) si aggiungono, ai sensi dell'art. 26 comma 4 della L.R. 61/1985, idonei spazi per il gioco ed il parco nella misura minima di mq. 3,00 / abitante da insediare ed individuati in appezzamenti di superficie non inferiore a mq.1000.

Solo qualora non sia possibile o conveniente individuare spazi di detta dimensione minima, si può dar corso alla monetizzazione degli stessi.

Le modalità di utilizzo delle opere di urbanizzazione citate al presente articolo vanno opportunamente convenzionate.

Qualora in fase successiva all'attuazione del piano attuativo, vengano realizzate nuove superfici non previste nel dimensionamento originario, la dotazione complessiva di spazi pubblici, da verificarsi in sede di concessione edilizia, dovrà comunque rispettare i rapporti previsti ovvero gli spazi pubblici potranno essere ricavati all'interno della superficie fondiaria, ovvero – qualora possibile - anche in locale interrato o sulla copertura - ovvero potranno essere monetizzati sulla base di costi reali di intervento.

Per la determinazione della capacità insediativa residenziale dei Piani attuativi si assume un valore pari a: **1 abitante = 150 mc.**

2. per insediamenti produttivi di carattere artigianale – industriale – agro industriali (cantine vitivinicole) :

2.1) aree per opere di urbanizzazione primaria;

- viabilità : come da progetto;
- parcheggi pubblici: 10% della Superficie Territoriale.

2.2) aree per opere di urbanizzazione secondaria: 10% della superficie territoriale.

L'Amministrazione Comunale può consentire la riduzione delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria fino al 4% della quantità previste (2% negli interventi nelle zone di completamento) mediante convenzione con cui il Comune riceve il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

3. per insediamenti di carattere commerciale

Negli interventi destinati o comportanti insediamenti commerciali previste dal P.R.G. la dotazione di spazi pubblici (Verde e Parcheggi) dovrà corrispondere almeno alla superficie lorda di pavimento intesa come sommatoria delle superfici di tutti i piani derivanti da tutte le destinazioni previste.

Per le porzioni ad uso commerciale le superfici a standards dovranno corrispondere alle superfici lorde di pavimento come sommatoria di tutti i piani calcolate anche in riferimento alla L.R. 15/04.

Le nuove strutture commerciali dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- piccole strutture di vendita (< 150 mq):
  - a) tipologia: strutture di vendita di vicinato;
  - b) dotazione di area libera scoperta: min. 1,00 mq/mq della superficie di vendita;

- c) parcheggio di uso pubblico : min. 0,50 mq/mq della superficie commerciale;
- medie strutture di vendita (150<S< 1500 mq)
  - a) tipologia: media struttura di vendita;
  - b) dotazione di area libera scoperta: min. 1,80 mq/mq della superficie di vendita;
  - c) Parcheggio di uso pubblico: min. 0,70 mq/mq della superficie di vendita;  
min. 0,50 mq/mq della superficie commerciale;

#### 4. per insediamenti a carattere direzionale

Nelle zone destinate ad insediamenti direzionali previste dal P.R.G. la dotazione di spazi pubblici (Verde e Parcheggi) dovrà corrispondere almeno alla superficie lorda di pavimento intesa come sommatoria delle superfici di tutti i piani e di tutte le destinazioni previste.

Negli interventi edilizi a carattere direzionale da eseguirsi nelle zone di completamento la dotazione di spazi pubblici da asservire ad uso pubblico convenzionato dovrà corrispondere almeno all'80% della superficie lorda di pavimento intesa come sommatoria delle superfici di tutti i piani e da tutte le destinazioni previste.

È data, in generale, prevalenza alla destinazione a parcheggio.

#### 5. per insediamenti turistico-alberghieri

Nelle zone destinate ad insediamenti turistico-alberghieri previste dal P.R.G., la dotazione di spazi a Verde e Parcheggi da asservire ad uso pubblico dovrà corrispondere almeno a:

per il parcheggio ad uso pubblico, esclusi gli spazi di manovra, si dovrà garantire una dotazione minima di 8 mq/ospite.

per il verde la dotazione minima è di 5 mq /ospite.

La dotazione di parcheggio privato dovrà garantire 1 mq di area a park ogni 10 mc. di edificio.

### **Art. 8 - Norme per l'edilizia esistente.**

I fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PRG vincolano le aree di proprietà in funzione della volumetria e dell'indice di edificabilità della zona di appartenenza.

Sugli edifici esistenti in tutto il territorio comunale legittimamente assentiti sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui agli artt.14 e 15 del R.E.C.

Sugli edifici esistenti nelle Z.T.O. B - C - D - E sono sempre consentiti gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo e Ristrutturazione edilizia fatto salvo, comunque, eventuali limitazioni disposte sui fabbricati notevoli con i Repertori di cui all'art. 3.

Sugli edifici contenenti attività produttive localizzate in zona impropria e sugli edifici non più funzionali al fondo agricolo sono consentiti gli interventi di riutilizzo o, nel caso, quelli previsti nelle specifiche schede di dettaglio allegate alle presenti Norme.

I fabbricati esistenti che contengano destinazioni d'uso in contrasto con quelle di zona del P.R.G., purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione e non siano quelli di cui al successivo art. 9, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva.

Negli interventi edilizi sull'esistente tutti i volumi accessori, se distinti, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, devono essere ricomposti col corpo di fabbrica principale ovvero devono essere armonicamente connessi con l'edificio principale sia nelle forma sia nei materiali. La ricomposizione non può interessare fabbricati di valore storico ambientale con Grado di protezione 1 o 2.

Sugli scoperti degli edifici esistenti alla data di approvazione del presente Piano, qualora non dotati di parcheggi nella misura richiesta dalla L.122/89, è ammessa l'edificazione, anche in sostituzione di volumi precari condonati ai sensi della L.47/85 e successive modifiche ed integrazioni, nella misura massima di mq. 20 di superficie utile per ogni alloggio, anche a confine, nel caso l'intervento interessi almeno due proprietà contigue, anche in difformità dai parametri delle NTA vigenti, ovvero in conformità al solo Codice Civile, di volumi ad uso accessorio a garage/autorimessa comune per una superficie coperta non superiore ai 2/5 dell'area libera di intervento e non eccedenti i ml. 2,40 di altezza, da realizzarsi in unico corpo di fabbrica secondo un progetto approvato da tutte le proprietà interessate e risultante come migliorativo dell'attuale situazione urbanistico edilizia. Nel caso, l'accordo tra le parti va opportunamente registrato.

Tali volumi esclusivamente ad uso parcheggio coperto di pertinenza non saranno presi in considerazione ai fini del distacco tra corpi di fabbrica e nel calcolo della volumetria edificabile di progetto.

Per gli edifici uni-bifamiliari esistenti alla data di adozione del PRG e per dimostrata necessità di adeguamento funzionale, igienico sanitario ovvero per la ricomposizione volumetrica sul fabbricato principale di eventuali corpi precari o aggiunti oggetto di condono edilizio di cui alla L.R.47/85 è ammissibile nell'arco di validità del PRG - salvo che nelle ZTO tipo "A" e negli edifici con grado di protezione 1 e 2 - un aumento volumetrico massimo di mc. 150 per unità edilizia applicabile una sola volta anche in eccedenza all'indice di edificabilità di cui al Repertorio Normativo.

Il P.R.G. individua con apposita simbologia alcuni edifici o parti, che costituiscono pericolo e disagio nei confronti della sicurezza alla circolazione e per la incolumità delle persone ivi residenti. Per tali edifici è da incentivare la demolizione con ricostruzione su diverso sedime, nell'area di pertinenza o in aree adiacenti comunque ricadenti fuori dall'area di vincolo. In questi casi per gli edifici esistenti saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria. Gli arretramenti saranno determinati in sede di esame della pratica, nel rispetto delle normative della zona in cui la ricostruzione avviene.

Ai fini del recupero del patrimonio edilizio è ammessa la ricostruzione di fabbricati crollati, dei quali residuino frazioni dei muri, a condizione che siano garantite tutte le seguenti condizioni:

- a) esistenza dei muri perimetrali che consentano di individuare il sedime e ciò risulti nelle cartografie edilizie depositate presso l'ufficio tecnico e/o gli enti competenti (Catasto, Ufficio del Registro,...) dalle quali emergono dati certi ed incontrovertibili;
- b) il rispetto della volumetria originaria ricavabile dalla citata documentazione;
- c) il rispetto integrale della tipologia originaria, come risultante da documentazione fotografica e/o iconografica e, nel rispetto della tipologia degli edifici già presenti nella zona.

Nel caso di manufatti realizzati anteriormente alla data del 1 settembre 1967 è ammesso il loro recupero esclusivamente quando gli stessi abbiano una struttura edilizia ben definita, costituita da muri perimetrali in muratura o pilastri in mattoni/c.a. e coperture in legno/coppi.

Non è invece ammesso il recupero di "manufatti precari" che siano realizzati prevalentemente con elementi strutturali, verticali e/o orizzontali, tipo pali di legno o pali di cemento e/o elementi in lamiera, salvo che questi manufatti non siano stati regolarmente dichiarati al Catasto alla data del 30 aprile 2011.

## **Art. 9 - Attività produttive isolate esistenti in zona impropria.**

Le attività produttive isolate esistenti in zona impropria si suddividono in:

- Attività produttiva compatibile;
- Attività produttiva individuata con scheda planivolumetrica di intervento;
- Attività produttiva da bloccare;
- Attività produttiva da trasferire;

1. Attività produttive compatibili. Il PRG individua sul territorio comunale attività produttive isolate che sono ritenute compatibili con la situazione urbanistico edilizia esistente.

Sugli immobili così identificati sono consentiti:

- la destinazione d'uso esistente;
- il restauro e la ristrutturazione senza alcun ampliamento ed a condizione che gli interventi siano volti al mantenimento dell'attività esistente e senza aumento delle unità immobiliari;
- l'inserimento di volumi destinati ad impianti tecnologici e/o per l'adeguamento igienico - sanitario con un massimo di 50 mc. da realizzarsi in aderenza al fabbricato di riferimento. Distanze ed altezze sono quelle tipiche della zona in cui ricade l'immobile.

L'immobile individuato può sempre assumere le destinazioni della zona di appartenenza.

2. Attività produttive individuate con scheda planivolumetrica di intervento. Le attività produttive isolate identificate dal PRG su edifici in zona impropria, classificati "compatibili" in base al ridotto impatto ambientale, sono suscettibili di conferma e di ampliamento concertato; gli interventi sugli immobili sono regolamentati da apposita "scheda d'intervento" contenuta nel Repertorio allegato alle presenti Norme.

Gli ampliamenti devono essere contenuti negli ambiti indicati nella scheda succitata ed avvenire sulla base dello schema planivolumetrico di massima proposto: la quantità di ampliamento massima concedibile è quella riportata nella scheda.

Le disposizioni degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi eventualmente riportati nelle schede di progetto, sono indicative dei criteri di tutela ambientale da perseguire nella riorganizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.

La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche necessariamente la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante.

Per quanto riguarda le distanze, si dovranno rispettare almeno i disposti del Codice Civile.

Con la presentazione del progetto di ampliamento dell'attività produttiva dovrà essere presentato anche il progetto per la definitiva sistemazione dell'area scoperta di pertinenza, che deve essere conclusa prima del rilascio del certificato di agibilità.

Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, che sarà parte integrante del progetto e che regolerà l'attuazione degli stessi.

Gli edifici ammessi ad ampliamento mantengono la destinazione d'uso vigente e non possono venire alienati per almeno dieci anni dalla data di agibilità.

3. Attività produttive da bloccare. Sono così classificate le attività produttive isolate generalmente ubicate in zona impropria o su immobili di particolare significato architettonico che pur presentando motivi di interesse economico e sociale, risultano di fatto incompatibili con il sito per molestia, rumorosità, tipo di produzione ed impatto ambientale.

Sugli immobili classificati in questa categoria è consentita:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria a condizione che gli interventi siano unicamente volti al mantenimento dell'attività esistente, senza aumento delle unità immobiliari.

4. Attività produttive da trasferire. Sono attività produttive che per localizzazione nel contesto urbano, tipo di lavorazione, rumorosità, emissioni e/o scarichi ovvero presenza su immobili non confacenti con l'attività produttiva, vanno necessariamente delocalizzate: gli immobili interessati sono individuati con apposito simbolo nelle tavole di PRG.

L'immobile individuato può sempre assumere le destinazioni della zona di appartenenza.

### **Art. 10 - Edifici di valore storico, architettonico, ambientale.**

Nelle tavole di P.R.G. e nel "Repertorio degli edifici e manufatti di valore storico, artistico e ambientale" sono individuati gli edifici, i gruppi di edifici e le costruzioni da considerare quali beni ambientali e culturali del territorio comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985 e dell'art. 28 della L.R. 61/1985.

Con la stessa metodologia valutativa sono individuati dal PRG gli edifici ricadenti all'interno dei Centri o nuclei Storici individuati ai sensi della L.R. 80/80.

Tali edifici sono sottoposti a differenti gradi di tutela, in relazione al pregio ambientale, formale ovvero all'interesse storico paesaggistico e sono assoggettati a specifiche norme di intervento ed utilizzo.

Nella specifiche tavole del PRG (tavole 13.3.19a, 13.3.19b e nell'elaborato 13.3.19c) sono individuati i beni da sottoporre a tutela in base al particolare valore storico e ambientale, alle caratteristiche tipologiche e costruttive di ogni fabbricato, nonché allo stato di conservazione dei suoi caratteri originari.

#### 1. Gradi di protezione.

Vengono distinti i seguenti gradi di protezione:

##### *1.1 Grado di protezione 1*

Edifici di valore storico-artistico assoluto di cui interessi la conservazione delle caratteristiche tipologiche ovvero di elementi sia interni sia esterni costituenti un tutto organico. In tale categoria si riscontrano quei manufatti edilizi che per caratteristiche formali, motivi architettonici, opere di finitura e decorazione sono esempi significativi dell'espressione artistica di ogni epoca.

Su questi edifici non sono ammessi gli interventi con la procedura di cui all'art. 6 della L. 443 del 21/12/2001.



### *1.2 Grado di protezione 2*

Edifici antichi in continuità con le tradizioni del luogo di cui interessi la conservazione ed il ripristino di tutti gli elementi esterni e di parziali elementi interni. Si identificano in questa categoria gli edifici che per attributi tipologici, costanti strutturali ed elementi architettonici, riferiscono la continuità di una tradizione, di un costume o esprimono anche solo parzialmente (a causa di alterazioni o modifiche) un esempio significativo della "cura edilizia" tipica del territorio.

### *1.3 Grado di protezione 3*

Edifici di valore storico e/o paesistico, anche parzialmente compromessi, di cui interessi la conservazione/ripristino dei caratteri originari. Sono classificati in questo modo gli edifici che pur non possedendo attributi architettonici o culturali significativi e/o assoluti tuttavia esprimono un esempio significativo della "cultura edilizia" del territorio e ne seguono comunque le tradizioni.

Ai gradi di protezione sopra citati vengono assegnate le seguenti metodologie e prescrizioni di intervento:

- *Grado di protezione 1 - Restauro filologico*

È preordinato a mantenere o riportare allo stato originale il fabbricato, valorizzandolo in funzione delle attuali esigenze ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni e sistemi originali. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'insieme dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali tipici non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate. Gli interventi potranno prevedere:

  - a) interventi sulle strutture al fine di consolidarle;
  - b) ricomposizione attuata con elementi originari e sulla base di documentazione attendibile al fine di riportare il manufatto allo stato originario;
  - c) possibilità di eliminazione di alterazioni o aggiunte per riportare l'edificio alla sua struttura originaria.
  
- *Grado di protezione 2 - Risanamento conservativo*

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti (struttura portante originaria e modello distributivo), nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie. Gli interventi possono prevedere le seguenti operazioni:

  - a) *Murature portanti*: rifacimento con identico materiale e tecniche costruttive se a vista oppure rifacimento con materiali diversi se le murature portanti sono intonacate. La posizione di tali murature deve essere mantenuta; è in ogni caso consentito aprire fori interni secondo le modalità previste. È consentito il consolidamento delle murature portanti esterne ed interne. Tali operazioni di consolidamento devono essere eseguite mantenendo posizioni, quote e dimensioni originarie; sono ammesse anche per le murature esterne parziali sostituzioni di parti non più recuperabili purché si usino materiali e tecniche uguali a quelle originarie. Le operazioni di consolidamento statico possono essere eseguite solo se ve ne sia la necessità, anche per le fondazioni delle murature stesse e previa espressa autorizzazione.

- b) *Solai*: per quanto riguarda i solai anche la quota, nei casi di demolizione e rifacimento, deve essere riconfermata. Sono perciò consentite anche lievi modifiche di quota qualora l'altezza netta interna sia inferiore a m. 2.4 o abbia un'altezza massima superiore a m. 3. Tale spostamento di quota è consentito, purché non comporti modifiche o spostamento di fori o altri componenti esterni. Qualora si reputi necessaria per ragioni statiche la sostituzione dei solai in legno, oltre all'utilizzo dei materiali tradizionali, è consentito il rafforzamento degli stessi mediante travi metalliche.
- c) *Collegamenti verticali interni*: demolizioni e rifacimento con materiali e tecniche originarie se in pietra o legno (o ferro per le ringhiere).
- d) *Sporti di copertura e della cornice*: demolizione e rifacimento con materiali, tecniche e dimensioni tradizionali;
- e) *Porte e portoni*: limitate modifiche indispensabili per nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e le modifiche rispettino la distribuzione dei fori della facciata.
- f) *Manto di copertura*: rifacimento con materiali e tecniche tradizionali mantenendo pendenza ed andamento originali.

Non è ammesso aumento di volume.

Non è consentito l'intervento di ristrutturazione mediante completa demolizione e successiva ricostruzione; se eseguito, l'intervento realizzato verrà considerato a tutti gli effetti come un nuovo fabbricato.

- *Grado di protezione 3 – Restauro / ristrutturazione*

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli organismi principali interni ed esterni, con la modifica parziale dell'impianto dei fori, degli elementi costruttivi, in modo da adeguare l'edificio alle nuove esigenze.

Oltre alle opere previste nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nel risanamento, l'intervento di ristrutturazione può comportare:

- a) *murature interne portanti*: demolizione completa e rifacimento anche in posizione diversa e con materiali diversi;
- b) *murature esterne portanti*: demolizione parziale e rifacimento con tecniche e materiali tradizionali;
- c) *solai*: demolizione completa e rifacimento con quote e materiali conformi a quelli originari;
- d) *collegamenti verticali interni*: demolizione e rifacimento con quote, materiali e posizioni anche diverse da quelle originari;
- e) *sporti di copertura e della cornice*: demolizione e rifacimento con materiali, tecniche e dimensioni tradizionali. E' in ogni caso consentita la realizzazione di coperture di protezione di modeste dimensioni realizzate con strutture e materiali leggeri;
- f) *porte e portoni*: creazione di nuovi fori purché le modifiche rispettino la distribuzione dei fori della facciata;
- g) *finestre*: spostamento di quota e posizione, creazione di nuove finestre, purché siano compatibili con l'unitarietà del prospetto nella distribuzione dei fori;
- h) *copertura*: non è ammessa la modifica della quota; si può derogare e consentire anche una modifica alla quota del colmo esistente, a condizione che l'intervento determini o un miglioramento strutturale globale dell'intero edificio o ne aumenti la sicurezza o ne migliori le caratteristiche energetiche; inoltre le caratteristiche del manufatto dovranno essere compatibili con le tipologie esistenti e dovranno armonizzarsi con gli edifici

contigui. In generale la copertura dovrà essere realizzata con materiali tradizionali (travi in legno e manto di coppi in cotto) ed avere una pendenza compresa tra il 35% e 45%. Per migliorare l'illuminazione e l'aerazione dei locali si possono installare aperture a raso in falda.

## 2. Gradi di intervento nei centri storici.

All'interno dei nuclei storici vanno identificati e valutati in sede di concessione edilizia anche i volumi accessori pertinenti o collegati/collegabili al fabbricato di intervento, secondo i seguenti gradi di intervento:

### 2.1 Grado di intervento 4a

Edifici di nessun carattere o parti di un complesso edilizio di valore, di cui non si possa escludere la demolizione e la ricostruzione anche su sedime parzialmente diverso per essere coordinato ai caratteri della tipologia storica di riferimento. L'eventuale ricomposizione volumetrica non può interessare fabbricati di valore storico ambientale con grado di protezione 1 o 2, e nel caso di grado di protezione 3 deve potersi nettamente distinguere il manufatto originario.

### 2.2 Grado di intervento 4b

Edifici o parti di complesso edilizio di valore ritenuti di nessun valore storico - artistico - ambientale, con evidenti caratteristiche di superfettazione e di cui è implicita la demolizione.

## 3. Mutamento della destinazione d'uso.

Tutti gli edifici soggetti a tutela con grado di protezione potranno essere recuperati a fini residenziali, anche con aumento del numero delle unità immobiliari.

Gli edifici con grado di protezione 1 potranno modificare la loro destinazione d'uso con la sola destinazione residenziale.

Le porzioni rustiche degli edifici con qualsiasi grado di protezione, qualora accorpate al fabbricato residenziale, sono considerate non più funzionali alle esigenze del fondo e possono mutare la loro destinazione d'uso secondo quanto sopra stabilito.

Al fine del recupero degli edifici con grado di protezione è consentito mantenere la destinazione residenziale anche per locali di altezza inferiore a m 2,70; qualora i locali risultino di altezza inferiore a m 2.40 dovranno essere utilizzati come vani accessori alla residenza stessa (ripostiglio, bagno, magazzino, disbrigo, ecc..).

Per le destinazioni commerciali l'altezza minima non può essere inferiore a m 2.70.

Le aree di pertinenza degli edifici di valore contrassegnati col grado di protezione 1 e 2 sono soggette a vincolo in funzione della tutela del fabbricato a cui si riferiscono.

Le indicazioni dimensionali contenute nelle schede di censimento sono da ritenersi indicative; i dati di dettaglio saranno quelli derivanti dal rilievo dello stato di fatto.

Con la presentazione del progetto per il recupero dell'immobile dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione definitiva dell'area scoperta di pertinenza cioè dell'ambito minimo di tutela e degli eventuali volumi accessori collegati.

*3.1 Le destinazioni d'uso ammissibili oltre a quella residenziale sono le seguenti:*

- a) magazzini e depositi purché non vi sia deposito di materiali sullo scoperto;
- b) laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nei limiti sotto specificati;
- c) uffici, studi professionali, ecc.;
- d) ristoranti e trattorie tipiche e piccole attività commerciali di servizio alla residenza di superficie lorda < 250 mq. se dotate di opportuna area a parcheggio;
- e) sedi di Enti ed Associazioni senza scopo di lucro;
- f) tutte le attività di supporto dell'agricoltura (per i soli edifici in zona agricola);
- g) attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Tutte le destinazioni d'uso non residenziali sopra riportate sono ammissibili purché compatibili con le destinazioni d'uso delle relative Z.T.O. a cui appartiene il fabbricato in considerazione. Nel caso in cui la destinazione d'uso non sia compatibile con quelle previste dalla specifica zona, a cui appartiene il fabbricato, l'intervento di recupero e trasformazione può essere ammissibile previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

Gli interventi finalizzati alle variazioni d'uso degli immobili, con esclusione della residenza per la quale è indispensabile sia soddisfatto il requisito del park nella misura di 1 mq ogni 10 mc. di fabbricato e/o assicurata la realizzazione di tre posti auto della superficie minima di mq. 38 , sono ammissibili purché sia garantita la presenza, in un intorno coerente e comunque nel raggio di ml. 100, di idonei spazi asserviti ad uso pubblico nella misura di almeno 5,00 mq a verde e 5,00 mq a parcheggio per ogni mq di superficie lorda; la superficie del parcheggio non potrà essere asfaltata e dovrà essere posta in posizione di secondo piano rispetto alla veduta principale.

Gli interventi di cambio d'uso finalizzati alla realizzazione di attività per la somministrazione di alimenti e bevande (trattorie tipiche) non dovranno prevedere più di 50 posti a sedere. Per insediare laboratori ed attività artigianali, il volume lordo pertinente l'attività non deve superare i 1000 mc. complessivi, la superficie utile netta di pavimento non deve essere maggiore di 250 mq. e non vi deve essere deposito – nemmeno temporaneo - di merci all'aperto.

Non è ammessa in tutti questi interventi la monetizzazione degli standards a parcheggio.

*3.2 Sono escluse categoricamente:*

- a) attività produttive moleste od inquinanti;
- b) attività industriali salvo che non si tratti della parte direzionale di una azienda locale;
- c) depositi all'aperto non connessi all'attività agricola;
- d) discoteche, sale da ballo, ecc.;
- e) tutte le destinazioni che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia od essere in contrasto con il carattere della zona di appartenenza;
- f) le attività insalubri.

Sono manufatti di valore storico, architettonico, ambientale, riconducibili a grado di protezione 1 (uno) anche i capitelli, le fontane, gli elementi di memoria storica collettiva - anche qualora non identificati con specifica scheda di segnalazione - per questi manufatti l'intervento consentito è il solo restauro.

Fatta eccezione per gli edifici con Grado di protezione 1 e 4, il Consiglio Comunale su conforme parere favorevole del Responsabile del Servizio Tecnico e sulla base di una documentazione particolareggiata (rilievo strumentale rappresentato almeno in scala 1/50 in

piante, sezioni in numero adeguato, prospetti, abbondante documentazione fotografica estesa ai 4 fronti ed anche agli interni) può assegnare al singolo edificio o ai vari corpi di fabbrica che lo compongono - che possono rappresentare un caratteristico ambiente di valore estetico e tradizionale anche in relazione all'ambiente circostante - un grado di protezione diverso limitato ad un grado in più o in meno rispetto a quello assegnato e che ne possa maggiormente garantire la salvaguardia.

La variazione che aumenta il livello di vincolo non è considerata variante urbanistica, mentre quella che riduce il grado di vincolo è considerata variante solo se estingue il grado di vincolo. In questo ultimo caso la variazione deve seguire la procedura di cui ai commi 6 e 7 dell'art. 50 della L.R. 61/1985.

I gradi di Protezione 4 sono rivolti a fabbricati che devono essere demoliti (4b) o demoliti e ricostruiti (4a) mediante eventuale accorpamento ai fabbricati tutelati cui si riferiscono e comunque secondo le modalità indicate dagli eventuali progetti planivolumetrici previsti dal PRG.

## **Art. 11 - Distanze da rispettare**

La metodologia di misurazione della distanza che dovrà essere rispettata nella nuova edificazione o nell'ampliamento dei fabbricati tra edifici, dai confini, dalle strade, dalle Ferrovie, dai corsi d'acqua e da altri elementi significativi è definita dal R.E.C.

### 1. Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio.

Nelle zone residenziali di interesse architettonico ambientale (Z.T.O. A), per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale. Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti valgono le specifiche indicazioni contenute nella cartografia di PRG in scala 1:1000 nel rispetto comunque delle norme previste dal Codice Civile.

In tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o non finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00; si considera finestrata la parete interessata da fuori che costituiscono vedute ai sensi dell'articolo 900 del Codice Civile.

### 2. Distanza tra i confini di proprietà e le aree pubbliche.

La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, e comunque non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

Solo in caso di Piano Attuativo possono essere autorizzati:

- l'edificazioni a confine con spazi pedonali, piazze e opere pubbliche e/o di uso pubblico;
- un allineamento diverso ed a minore distanza rispetto a quanto previsto dalle Norme di zona e comunque in presenza di un allineamento prevalente precostituito.

I nuovi edifici e relativi piani interrati dovranno in ogni caso rispettare la distanza di m. 5,00 da viabilità ed aree a parcheggio esistenti e di progetto indicati nel P.R.G.

Il Responsabile del Servizio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia Ambientale, può prescrivere la costruzione secondo un allineamento precostituito.

### 3. Distanze dai corsi d'acqua.

Sono corsi d'acqua pubblici del territorio comunale:

- Fiumi: Monticano;
- Torrenti: Crevada, Valbona, Valli Chiadema, Salera, Val di Maria di Feletto, Cervano, Rivalta o Rivalzo detto Della Madonna di Loreto.

Le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua predetti sono stabilite in ml. 20 misurate dal confine demaniale, fatta salva la minore distanza di ml. 10 prevista all'interno delle zone residenziali e produttive.

Per i fossi e canali di scolo pubblici, anche se non individuati sulla cartografia di PRG, le distanze minime sono stabilite in ml. 10. Dovranno in ogni caso essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 41 della L.R. 11/2004, fatta salva l'esclusione dei fiumi e torrenti sopraelencati.

### 4. Distanze dai Cimiteri

La distanza minima delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml. 200, fatte salve minori distanze stabilite o autorizzate da decreti delle competenti Autorità Sanitarie, secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

Nella eventualità della previsione di ampliamento di un cimitero stabilita dal P.R.G., le distanze di cui sopra si intendono a partire dal limite della zona di ampliamento.

### 5. Distanze dei fabbricati da particolari manufatti

Per particolari manufatti si stabiliscono di seguito le distanze minime da osservare:

#### 5.1 *Per le abitazioni o locali destinati alla presenza continuativa di persone:*

- a) dagli edifici industriali ove si svolgano attività classificate insalubri di 1° classe ai sensi del RD. 1265/34, secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'Art. 216 della medesima legge, ml. 20 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie;
- b) dai depositi di materiali insalubri e pericolosi ml. 50, fatte salve diverse distanze stabilite dalle autorità proposte all'applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplosivi;
- c) dalle pubbliche discariche ml. 150, fatte salve diverse disposizioni delle autorità sanitarie;
- d) dagli impianti di depurazione ml. 50, fatte salve diverse disposizioni delle autorità sanitarie;
- e) dagli impianti militari, con esclusione delle caserme dei Carabinieri, ml. 100, salvo diverse disposizioni derivanti da specifiche leggi in materia.

#### 5.2 *Per tutte le costruzioni:*

Viene fissato un limite di tutela assoluta di m. 10 dal punto di captazione delle acque destinate a consumo umano, salvo deroga concessa dalle autorità sanitarie; all'interno

di tale tutela sono consentite solo opere di presa e costruzioni di servizio; all'interno del limite di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, di demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento di rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame;
- l) l'insediamento di fognature e pozzi perdenti per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Dovrà essere comunque rispettato il disposto dell'art. 21 del D. Lgs. n. 152/1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

6. *Distanze da costruzioni esistenti poste a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti punti.*

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua a distanza inferiore a quella prevista da Norme e disposizioni vigenti in materia di fasce di tutela possono essere ampliati in conformità agli indici e parametri di zona purché l'ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

- a) pericolo per la circolazione;
- b) impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
- c) precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

## **Art. 12 - Utilizzazione degli indici**

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici gli elementi caratteristici, o caratterizzanti, prescritti o indicati nella progettazione architettonica del P.R.G. o da quelle successive di strumento attuativo, i volumi tecnici e di servizio.

Tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono.

In particolare non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie: i camini, gli abbaini, le serre, i giardini d'inverno, le parti coperte - compresi i percorsi pedonali - purché pubbliche o di uso pubblico, i pergolati, gli elementi di arredo quali cassette porta-attrezzi da giardino, i gazebi e, in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano.

Agli effetti della determinazione del volume deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate. Non vengono calcolati i volumi accessori relativi ad edifici residenziali esistenti di cui al 10° comma dell'art. 9 del R.E.C.

L'indice di edificabilità previsto per ogni zona non può essere utilizzato al di sotto del 75% di quello ammissibile; l'indice minimo può essere raggiunto anche in tempi diversi sulla base della approvazione di un progetto che comunque garantisca il rispetto di cui sopra.

### **Art. 13 -Definizioni e caratteristiche degli interventi**

#### 1. Allineamento

Indica il fronte di edificazione cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare.

L'allineamento è una norma di carattere prescrittivo e, nel caso sia posto lungo una strada, individua la distanza di rispetto dalla strada stessa. Esso è costituito dall'allineamento sullo stesso fronte di almeno 3 fabbricati.

L'allineamento obbligatorio può riferirsi anche a specifiche distanze dalla strada in rapporto alla altezza della edificazione.

#### 2. Passaggio coperto

Indica elementi pubblici, di uso pubblico o privato, esistente o da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici, con funzioni e forme atte a consentire il passaggio tra spazi delimitati da edificazione continua.

In caso di nuove costruzioni il passaggio coperto indicato dal P.R.G. deve intendersi indicativo come posizione.

#### 3. Sagome limite dei nuovi interventi e ampliamenti

Indica lo spazio di massimo inviluppo su cui devono sorgere i nuovi volumi e gli ampliamenti. Nel caso di ampliamento il nuovo volume dovrà preferibilmente essere in aderenza a quello esistente.

#### 4. Progettazione unitaria

Indica lo spazio in cui è obbligatoria la progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi.

La progettazione unitaria dovrà definire gli elementi planivolumetrici, la forometria, i tipi di materiali ammissibili per l'esterno dell'edificio, l'organizzazione degli spazi scoperti, ecc.

L'ipotesi di progettazione unitaria approvata con il primo intervento attuato, può essere modificata con un analogo progetto che tenga conto di quanto già eventualmente autorizzato.

#### 5. Area di intervento unitario.

Indica l'ambito minimo di intervento costituito da edifici, aree scoperte, anche con destinazione pubblica o di uso pubblico, ricompreso all'interno di un nucleo storico. In tali ambiti sarà consentita la nuova edificazione, così come prevista nella progettazione di dettaglio, la variazione della destinazione d'uso degli edifici esistenti, unicamente in esecuzione di una progettazione unitaria che preveda la realizzazione e l'eventuale cessione delle aree destinate a viabilità, a standards pubblico quali verde e parcheggio.



6. Preesistenza edilizia

Per preesistenza edilizia si intende qualunque fabbricato avente orditura portante realizzata in muratura di qualsiasi genere, per il quale sia dimostrabile la regolarità urbanistico-edilizia, attraverso idonea documentazione (licenza, autorizzazione-concessione edilizia, ecc.);

7. Andamento delle falde dei tetti

Indicano quale sia l'andamento di copertura dei tetti, determinando con ciò anche la tipologia - di massima - preferenziale per la copertura.

8. Coni visuali significativi

Danno indicazioni di luoghi in cui si dovrà procedere con una progettazione che mantenga e sviluppi la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata.

In presenza di coni visuali individuati dal PRG si dovranno limitare le altezze delle recinzioni, le altezze dei corpi di fabbrica e la sistemazione del terreno. Ove previsto, la messa dimora di nuove alberature dovrà avvenire secondo le prescrizioni del Responsabile dell'Area Tecnica, sentita la Commissione Edilizia Ambientale.

9. Percorsi pedonali

Tali percorsi sono indicativi di tracciati tra punti notevoli e significativi dell'insediamento urbano o del paesaggio. Detti itinerari dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e/o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati al tipo di insediamento.

10. Percorsi ciclabili

Tali percorsi sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano. Dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e/o pubbliche in armonia con quanto contenuto nel "manuale per la progettazione di itinerari ed attrezzature ciclabili" edito dalla Regione Veneto nel 1992.

11. Percorsi turistici

Tali percorsi sono indicativi di tracciati ciclo-pedonali tra punti significativi dello spazio extraurbano.

Di questi tracciati si dovrà tener conto nelle nuove progettazioni private e/o pubbliche, tenendo presente la possibilità di esecuzione per stralci funzionali, scaglionati nel tempo e con materiali e dimensioni adeguati.

12. Filari alberati, alberature e siepi

Spazi destinati alla piantumazione di alberatura e siepi (secondo le indicazioni grafiche), per marcare i percorsi principali e divisioni naturali tra le aree. Le essenze da mettere a dimora dovranno essere tipiche del luogo.

13. Parcheggi

Spazi destinati alla sosta e manovra degli autoveicoli la cui organizzazione dovrà essere risolta con la progettazione degli edifici e delle aree di loro pertinenza. Tali spazi sono

generalmente di uso privato ma divengono di uso pubblico quando si riferiscono ad edifici con destinazioni di interesse pubblico.

14. Piazza pedonale

Spazio generalmente scoperto, circondato da edifici, destinato prevalentemente all'uso pedonale, generalmente pavimentato, alberato ed attrezzato per un uso collettivo. Nella progettazione potrà assumere forma diversa da quella indicata nei grafici di P.R.G., fermo restando la quantità dimensionale definita.

15. Corte/chiostrina

Spazio scoperto determinato da insieme di costruzioni, con lo scopo primario di dar luce alle diverse parti degli edifici, spesso con la presenza di porticati e con eventuali sovrastanti loggiati sui lati ove sorgono gli edifici. La corte di norma va sistemata a giardino e/o lastricato, il cui uso può essere pubblico o privato.

16. Area di pertinenza

Indica lo spazio in cui all'interno possono ricadere ambiti di progettazione unitaria, unità minima d'intervento e spazi scoperti.

Con gli interventi all'interno delle aree di pertinenza dovrà essere presentato il progetto di sistemazione delle aree scoperte, realizzabili per parti e riferendo l'intervento minimo all'ambito di almeno una progettazione unitaria.

In caso di più progettazioni unitarie, qualora si intervenga con tempi diversi, il primo progetto generale può essere modificato con uno analogo che tenga conto di quanto già autorizzato, relativamente all'unità minima di intervento.

17. Accesso carraio

Spazio destinato all'ingresso di pedoni e/o veicoli in una determinata proprietà. La localizzazione planimetrica - qualora indicata dal P.R.G. - è da ritenere preferenziale ad altre soluzioni, tuttavia in caso di necessità, l'accesso potrà essere opportunamente spostato.

18. Verde d'arredo

Luogo deputato per la piantumazione di alberature il cui uso è quello di servizio complementare all'edificato storico di un luogo che si vuole riqualificare, o comunque di un luogo che per le sue caratteristiche è meritevole di tutela.

19. Siepi e vegetazione di schermatura

Spazio destinato alla piantumazione di arbusti ed alberature con lo scopo di creare una barriera naturalistica tra l'edificato e l'area "aperta"; mentre nell'area agricola ha lo scopo di favorire la ricomposizione del paesaggio agrario dei campi chiusi e semichiusi, la nidificazione e il riparo degli animali.

Nelle generalità degli interventi, la piantumazione di arbusti, siepi e alberature dovrà essere effettuata con essenze tipiche del luogo.

20. Viabilità di progetto

Indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali.

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n° 503 del 24 luglio 1996 - Legge n° 13 del 9 gennaio 1989 e successive modificazioni ed integrazioni.

21. Spazio pubblico

Spazio riconducibile a piazza pedonale, verde pubblico, parcheggio e servizi in genere, da progettare e realizzare con gli interventi proposti.

22. Fronte unitario

Per fronte unitario si intende il prospetto di un fabbricato, anche appartenente a diverse proprietà, che rimane regolare sia come altezza (misurata rispetto alla linea di colmo) sia come sagoma per tutto il suo sviluppo.

**Art. 13 bis – Indicazioni di dettaglio.**

- a) Le superfici di zona indicate nell'Elaborato 14 di Dimensionamento, i sedimi dei fabbricati e la loro collocazione sul lotto, la delimitazione delle particelle catastali, le individuazioni viarie, contenute negli elaborati di PRG sono da considerarsi indicative e non probatorie della reale consistenza e coincidenza rispetto ad elaborazioni di livello superiore e/o a rilievi eseguiti sul posto.
- b) Negli interventi relativi agli ambiti o singole zone ove il PRG prescrive con apposita simbologia la "Cautela geologica", viene prescritta la presentazione di un dettagliato ed approfondito studio geologico, idrogeologico e geomorfologico da presentarsi sotto forma di Perizia Giurata finalizzato ad identificare tutti gli aspetti che possono incidere sulle trasformazioni edilizie ed urbanistiche. Lo studio deve elencare nel dettaglio le misure di salvaguardia da adottare, le opere da realizzare al fine di porre in sicurezza l'intervento proposto e le aree immediatamente circostanti.

Nelle aree contenenti la simbologia "cautela geologica" si dovrà prestare una particolare attenzione ad eventuali nuove edificazioni e ristrutturazioni, per le quali si ritiene necessaria la verifica, attraverso opportune indagini puntuali, delle caratteristiche geomeccaniche e geotecniche dei terreni di fondazione come definito dal D.M. 11.3.88.

- c) Negli interventi relativi agli ambiti ove il PRG prescrive con apposita simbologia la "Cautela tecnica", la progettazione delle opere deve essere particolarmente approfondita e dettagliata, basarsi su accurato rilievo dello stato di fatto, e tendente a:
  - minimizzare l'impatto ambientale prevedendo forme di mascheramento con essenze arboree adeguate;
  - ridurre al minimo l'alterazione ambientale prevedendo l'uso di materiali e colori consoni alla tradizione ed all'ambiente di intervento;
  - ridurre al minimo gli interventi a danno delle proprietà private contermini.

**Art. 14 - Tipologie edilizie.**

I fabbricati di progetto indicati nelle planimetrie planivolumetriche di P.R.G. in scala 1/2000 o superiore sono indicativi per forme, dimensione ed ubicazione.

Dovranno in ogni caso essere mantenute nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe ed essere codificate, nel caso di strumento urbanistico attuativo, con lo strumento stesso.

1. Tradizionale, all'antica

Tipo edilizio le cui soluzioni formali e distributive si ispirano, con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici e per la persecuzione di elementi caratterizzanti, alle preesistenze storiche tipiche della zona; sono ammesse libere interpretazioni e ridisegni complessivi delle forme in conseguenza di dettagliate analisi, ma queste potranno essere oggetto di valutazione da parte del Responsabile del Servizio Tecnico.

2. Isolata o unifamiliare

Tipo edilizio caratterizzato da un'unità architettonica isolata.

3. Bifamiliare o binata

Tipo edilizio caratterizzato da due unità ripetute o simili, orizzontali e/o sovrapposte.

4. A schiera

Tipo edilizio determinato da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); è ammessa l'interruzione (minimo ml. 3.00) tra parti con pareti cieche e con minimo 4 unità.

5. In linea, a cortina, a corte

Tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi e/o altri usi, sviluppati su uno o più piani serviti da parti comuni.

6. Piccolo condominio

Tipo edilizio caratterizzato da un'unità architettonica anche polifunzionale (residenza, uffici) composta da max.8 alloggi, sviluppati in orizzontale o verticale, su più piani serviti da parti comuni.

7. A blocco

Tipi edilizi costituenti complessi anche polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.

## **PARTE SECONDA**

### **ZONIZZAZIONE**

#### **Art. 15 - Suddivisione del territorio in Z.T.O.**

Il territorio comunale, secondo le indicazioni del P.R.G., è suddiviso in:

zone A	parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
zone B1 e B2	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, caratterizzate da indici in conformità all'art.2 del DM 1444/'68. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, la caratterizzazione dipende dall'indice di edificabilità e dalle tipologie ammesse.
zone B3	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, caratterizzate da indici in conformità all'art.2 del DM 1444/'68 e dalla presenza di situazioni - in generale - non conformi al tessuto urbanistico previsto dal PRG e come tali assoggettate ad interventi particolari di ripristino e/o sostituzione delle volumetrie esistenti.
zone C1.1-C1.2-C1.3	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B e caratterizzate da indici in conformità all'art. 2 del DM 1444/'68 . La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
zone C2	parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
zone D1.1	parti di territorio destinate ad insediamenti commerciali di servizio agli insediamenti residenziali.
zone D1.2	parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali, artigianali, commerciali di completamento e/o ristrutturazione.

Zone D1.3 speciale	parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi a servizio delle attività vitivinicole.
zone D2 e D2/e	parti di territorio destinate a insediamenti produttivi per impianti industriali, artigianali, commerciali esistenti e di espansione.
zone D3	parti di territorio destinate ad insediamenti turistico alberghieri.
zone E	parti di territorio destinate all'agricoltura. Le zone E sono ulteriormente suddivise in più sottozone denominate E1-E2-E3.
Zone F tipo: a/b/c/d	parti di territorio destinate per le attrezzature pubbliche e/o di interesse generale che si dividono: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;</li> <li>▪ aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;</li> <li>▪ aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti;</li> <li>▪ aree per parcheggi.</li> </ul>
zone F tipo: e	parti di territorio destinate alle attrezzature private ma comunque di interesse collettivo per attività: sportivo-ricreativo, culturale - turistico - ricreativo - assistenziale
zone verde privato (VP)	parti di territorio, assimilabili alle zone residenziali, con parchi e giardini privati da tutelare.
Norme e disposizioni speciali	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fasce di tutela;</li> <li>▪ Impianti di distribuzione carburanti;</li> <li>▪ Aree riservate alla raccolta dei rifiuti;</li> <li>▪ Aree boscate;</li> <li>▪ Zone di rispetto naturalistico – ambientale;</li> <li>▪ Apertura ed uso delle cave;</li> <li>▪ Strade a traffico limitato (non asfaltate);</li> <li>▪ Piazzole di sosta e ristoro;</li> <li>▪ Zone osservatorio e con visuali;</li> <li>▪ Prescrizioni tutela e riqualificazione del territorio agricolo;</li> <li>▪ Disposizioni per l'impiego dei liquami di allevamenti zootecnici;</li> <li>▪ Norme per la difesa della vegetazione nei cantieri;</li> <li>▪ Norme transitorie e di salvaguardia;</li> <li>▪ Revoca del P.R.G. vigente;</li> <li>▪ Modifiche conseguenti a varianti legislative;</li> </ul>

## **Art. 16 - Destinazioni d'uso ammissibili**

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti Norme Tecniche.

Le varie destinazioni possono essere limitate in quantità o qualità in riferimento alle singole zone omogenee e/o nei Repertori progettuali delle specifiche Z.T.O.

L'insediamento di nuove attività commerciali di cui alla L.R. 15/04 può avvenire esclusivamente nelle Z.T.O. "A, B, C1, C2 e D" del PRG alle condizioni sotto riportate: qualora non espressamente indicato nelle tabelle di riferimento delle ZTO, le volumetrie destinate ad attività commerciali/direzionali non devono eccedere il limite del 10% della volumetria massima prevista in ciascuna singola zona.

Nelle Z.T.O. A e nei borghi storici rurali sono ammesse unicamente piccole strutture di vendita ( $S_v < 150$  mq.).

Per i parcheggi delle attività commerciali valgono le disposizioni di cui agli artt. 16 , 17 e 18 della L.R. 15/04 con la precisazione che le superfici suddette non sono monetizzabili ad eccezione di quelli della Z.T.O. "A".

Per i nuovi insediamenti commerciali complementari ed integrati alla residenza (commercio al dettaglio), la superficie lorda di pavimento ( $S_l$ ) non potrà essere superiore a due volte la superficie di vendita ( $S_v$ ).

Le medie strutture commerciali con superficie lorda di pavimento ( $S_l$ ) superiore a mq. 1000 e non superiore a mq 1500 non sono insediabili se non nelle zone C2 indicate nello specifico Repertorio delle stesse, ovvero nelle zone D.

L'insediamento di queste attività è soggetto alla approvazione di progetto di dettaglio che analizzi la situazione della viabilità pubblica esistente, individui le eventuali opere di adeguamento necessarie e determini le superfici da destinare a parcheggi e verde di pertinenza.

In questo caso e fermi restando gli obblighi di cui all'art. 19 della L.R. 15/04, dovrà anche essere prodotta dal richiedente una specifica documentazione progettuale (da concordare con l'Amministrazione Comunale) dalla quale possa evincersi la riduzione al minimo, anche nelle ore di punta, delle interferenze con la viabilità ordinaria.

Gli interventi oltre i 150 mq. di superficie di vendita vanno comunque convenzionati.

In generale valgono le seguenti ulteriori specificazioni:

### 1. Zone residenziali (Z.T.O. A - B - C)

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) negozi;
- b) studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- c) magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni o seminterrati e con superficie max. di mq. 250;
- d) laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni o seminterrati e con superficie max. di mq. 250;
- e) autorimesse pubbliche e private;
- f) alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- g) banche uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- h) cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc.;
- i) attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- j) attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;

- k) tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Consiglio Comunale, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale;
- l) per in nuovi laboratori dell'artigianato di servizio e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 251.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive non devono contrastare con l'edilizia al contorno.

Sono escluse:

- a) attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;
- b) attività insalubri;
- c) attività rumorose;
- d) attività comportanti un anomalo afflusso di autoveicoli o comportanti la presenza ed il passaggio costante di veicoli pesanti;
- e) depositi all'aperto;
- f) stalle, scuderie, allevamenti, ecc., escluse quelle esistenti alla data di adozione del presente Piano, discoteche, sale da ballo, ecc.;
- g) tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Consiglio Comunale, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Al fine di agevolare interventi residenziali a favore di soggetti richiedenti - riconosciuti portatori di handicap o di situazioni di gravità ai sensi della Legge 104/92 o con invalidità civile al 100%, ai sensi del D.L. 173/88 convertito nella L. n. 291/88 integrato dalla L. 295/90 - nelle sole zone territoriali di tipo B e C, su motivata richiesta della parte interessata e a esito positivo dell'istruttoria redatta dall'ufficio tecnico, la sola volumetria a destinazione residenziale, realizzabile sulla base dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per la singola zona territoriale, può essere totalmente o parzialmente localizzata anche in area contigua a destinazione agricola - nel rispetto dei parametri e delle disposizioni previste dalle NTA per detta zona e a condizione che l'edificio trovi collocazione entro un raggio massimo di ml 25,00 dalla linea che delimita la zona territoriale omogenea e a condizione che il volume realizzato nell'area a destinazione agricola non superi la volumetria di mc. 450,00 - previa deliberazione favorevole del Consiglio comunale che dovrà valutare la documentazione a corredo dell'istanza per quanto attiene alle specifiche necessità del richiedente e con riferimento alle caratteristiche di fruibilità del fabbricato da parte della persona con disabilità. Contestualmente alla presentazione dell'istanza il richiedente, se persona non disabile, dovrà produrre specifico atto d'obbligo con il quale si impegna a vincolare l'immobile ad uso di persone disabili.

Successivamente, all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativi, è istituito a cura del titolare del permesso, un vincolo di durata decennale - da trasciversi presso la conservatoria dei registri immobiliari - di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti che non siano persone con disabilità, ai sensi dell'art. 10 comma 6 della Legge Regionale n. 16/2007.

## 2. Zone produttive (Z.T.O. D)

Salvo le eventuali limitazioni previste nelle Norme di Zona seguenti, sono in generale consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività artigianali, industriali, commerciali, direzionali, artigianato di servizio, studi professionali e commerciali, autorimesse;
- b) attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;



- c) attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
- d) uffici, magazzini, depositi;
- e) impianti tecnici compresi gli impianti per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare;
- f) è ammessa la residenza dell'imprenditore, o di un custode, a servizio di ciascun lotto avente superficie minima di mq. 2000, o di attività con superficie utile unitaria di almeno mq. 1000. Ai volumi destinati alla residenza dell'imprenditore o del custode potranno corrispondere superfici utili complessive non superiori a mq. 140 e comunque per una volumetria non superiore a 500 mc vuoto per pieno che andranno scomputati dai parametri generali previsti per l'edificazione. Il rilascio del permesso di costruire dovrà essere preceduto dalla costituzione di un vincolo, trascritto nei registri immobiliari, che non renda possibile l'alienazione dell'alloggio dal/i fabbricato/i oggetto di custodia;
- g) attività in ambito sportivo.

### 3. Zone agricole (Z.T.O. E)

Si possono insediare, secondo le norme previste dal successivo art. 30 e in conformità a quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/2004:

- a) case di abitazione per la conduzione del fondo;
- b) annessi rustici costituiti da silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- c) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- d) impianti tecnici, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili, impianti per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare;
- e) attività agrituristiche;
- f) piccole attività commerciali di superficie lorda < 250 mq. se dotate di opportuna area a parcheggio;
- g) sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali;
- h) non sono consentiti nuovi allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc..) di tipo intensivo, quelli esistenti devono essere a Norma secondo le disposizioni di Legge in materia;

### 4. Zone di interesse collettivo (Z.T.O. F)

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Tutte le attività definibili di pubblico interesse;
- b) Tutte le opere di difesa del territorio;
- c) Tutte le aree per servizi pubblici o di uso pubblico (verde e parcheggi);
- d) Tutte le opere ed i servizi accessori per il tempo libero e lo sport;
- e) Tutte le opere per lo svago, il divertimento, l'acculturazione;
- f) Tutte le opere a servizio e tutela della salute;
- g) Tutte le opere destinate alla tutela ed incolumità pubblica;
- h) Tutte le destinazioni definibili di pubblica utilità che possono partecipare alla completezza degli impianti ed ad alleviarne gli oneri di gestione.

## **Art. 17 - Z.T.O. "A" - Centro storico.**

Il PRG individua, con ambito o con perimetro, specifiche zone a carattere storico del territorio comunale assoggettate o da assoggettare a pianificazione di dettaglio.

In assenza di strumento urbanistico attuativo approvato, a meno che siano interventi previsti dalla progettazione di dettaglio del PRG appositamente redatta in scala 1/1000 o superiore, non è consentita nuova edificazione ma potranno essere ammessi gli interventi singoli previsti dall'art. 3, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle modalità di intervento indicate dal grado di protezione eventualmente assegnato dal PRG.

I gradi di protezione e le disposizioni generali di intervento sono quelli riportati all'art. 10 delle presenti Norme Tecniche.

In mancanza di strumento attuativo approvato, per le opere di risanamento e di ristrutturazione, i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico; non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico - artistico o ambientale.

È ammessa la demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 1 punto 6 lettera b) della L. 443/2001 salvo che il bene non sia tutelato con grado di protezione che non lo contempli.

I progetti di intervento sugli immobili inclusi in tale zona dovranno essere accompagnati da una esauriente analisi storico-critica e dovranno ottenere, qualora riferitesi a beni vincolati ai sensi di Legge, la preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

Per eventuali nuove costruzioni i parametri edilizi verranno determinati dallo studio particolareggiato del Piano attuativo o dalla progettazione esecutiva della A.I.U. eventualmente prevista qualora l'intervento sia individuato dalla progettazione planivolumetrica del P.R.G., e non potranno superare i limiti di cui all'art.7 del D.M. 1444/68.

Le indicazioni di uso del suolo, dei percorsi pedonali su aree private, della sistemazione degli stessi scoperti privati, contenute nella progettazione planivolumetrica del P.R.G. (Borghi storici), non sono prescrittive ma indicative di una soluzione preferenziale finalizzata al complessivo recupero ambientale e funzionale del nucleo.

Le aree pedonali e carraie pubbliche esistenti rimarranno tali salvo diversa indicazione della progettazione planivolumetrica del P.R.G.

In queste zone le recinzioni saranno conseguenti al carattere storico ovvero realizzate con materiali e forme della tradizione locale (sasso-pietra-legno), ovvero realizzate con essenze arboree/arbustive e rete metallica di altezza non superiore a ml. 1,20.

In tali zone vige l'obbligo di conservazione delle essenze arboree e dei tappeti erbosi di rilievo: eventuali variazioni devono essere precedute da uno studio dettagliato da sottoporre all'approvazione del Responsabile del Servizio Tecnico.

Oltre alle documentazioni di cui sopra, i progetti relativi ai fabbricati, parchi, giardini, ecc.. inclusi nelle zone A devono essere accompagnati da un'esauriente documentazione fotografica ambientale: nel caso di aree a parco contenenti essenze di particolare pregio o dimensione è prescrittiva una perizia di un agronomo o di un perito agroforestale che attesti e garantisca che gli interventi edilizi previsti non comportano pericolo per la conservazione delle stesse.

Per questa zona, infine, si intendono valide tutte le norme di cui al D.Lgs. 42/04.

Inoltre valgono le seguenti disposizioni:

Destinazione d'uso	Quelle previste all'art. 16 punto 1 delle presenti norme. Per gli edifici con valore di bene storico - architettonico - ambientale segnalati nel Repertorio vale quanto specificato all'art. 10.
Interventi ammessi	Tutti quelli di cui all'art. 3, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni nel rispetto del grado di protezione assegnato all'unità edilizia da eventuale Piano attuativo approvato ovvero quello previsto dal PRG nelle tavole di dettaglio in scala 1/1000 o superiore.
Modalità d'intervento	Intervento edilizio diretto e/o previa approvazione dello strumento attuativo. Nel caso di aree con strumento attuativo approvato – in regime di attuazione dello stesso - prevalgono le norme di dettaglio in esso contenute che si intendono qui di seguito riportate.
Altezza	Per la nuova edificazione viene fatto riferimento all'altezza massima indicata nell'eventuale strumento attuativo approvato. Qualora si tratti di intervento in attuazione diretta l'altezza prevista non può comunque essere maggiore di quella prevista all'art. 8 del D.M. 1444/'68 ovvero la maggiore tra i fabbricati storici contermini.
Distanza dalle strade	Per la nuova edificazione vige l'allineamento preconstituito o l'indicazione planivolumetrica del P.R.G., ovvero del Piano attuativo approvato.
Distanze dai confini	Per la nuova edificazione minimo m. 5.00 o distanze diverse previo accordo tra le parti opportunamente registrato salvo che l'intervento avvenga nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche del PRG. È consentita l'edificazione in aderenza.
Distanze dai fabbricati	Per la nuova edificazione m. 10 salvo che l'intervento avvenga nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche del PRG.
Finitura scoperti	Deve essere prevista una sistemazione definitiva degli scoperti a giardino con alberatura e/o cortile pavimentato. È data priorità alla sistemazione a verde inerbito ed arborato. La pavimentazione deve avvenire con materiali della tradizione locale.
Prescrizioni di intervento particolari	Negli ambiti soggetti ad A.I.U. è ammessa la modifica dell'ambito stesso nei limiti di cui all'art. 48, comma 1-quater della L.R. 11/2004.

**Art. 18 - Z.T.O. "B.1" - Residenziale intensiva di completamento.**

Destinazione d'uso	Quelle previste all'Art. 16 punto 1 delle presenti norme. Per gli edifici con valore di bene storico - architettonico - ambientale segnalati nel Repertorio vale quanto specificato all'art. 10.
Indice di edificabilità fondiaria	1,80 mc/mq
Modalità d'intervento	Con intervento edilizio diretto. Nel caso di aree con obbligo di strumento il permesso di costruire segue l'approvazione del Piano.
Rapporto d copertura	50% del lotto effettivo.
Altezza	Max. m. 9,50, con ultimo piano mansardato , o salvo diversa indicazione prevista da specifico Piano attuativo di iniziativa pubblica.
Distanza dalle strade	Minimo m. 5,00.
Distanze dai confini	Minimo m. 5,00.
Distanze dai fabbricati	Minimo m. 10,00.
Coordinamento	Gli edifici vanno connessi planimetricamente ed altimetricamente con quelli contermini esistenti. In questo senso vengono assunti, anche in deroga alle distanza dalla strada pubblica indicata dalle Norme di zona, eventuali allineamenti prevalenti esistenti costituiti da almeno n. 3 fabbricati.
Finitura scoperti	Deve essere prevista una sistemazione definitiva degli scoperti a giardino con alberatura e/o cortile pavimentato. È data priorità alla sistemazione a verde inerbatato ed arborato. Per le aree a parcheggio vale quanto disposto all'art. 6 .

**Art. 19 - Z.T.O. "B.2" - Residenziale semi-intensiva di completamento.**

Destinazione d'uso	Quelle previste all'Art. 16 punto 1 delle presenti norme. Per gli edifici con valore di bene storico - architettonico - ambientale segnalati nel Repertorio vale quanto specificato all'art. 10.
Indice di edificabilità fondiaria	1,40 mc/mq.
Rapporto di copertura	Max. 50% del lotto effettivo.
Modalità d'intervento	Con intervento edilizio diretto. Nel caso di aree con obbligo di strumento attuativo il permesso di costruire segue l'approvazione del Piano.
Altezza	Max m. 7.50 , salvo diversa indicazione di specifico Piano attuativo che potrà definire una maggiore altezza, comunque mai superiore a m. 9.50, con ultimo piano mansardato .
Distanza dalle strade	Minimo m. 5,00.
Distanze dai confini	Minimo m. 5,00 .
Distanze dai fabbricati	Minimo m. 10,00.
Coordinamento	Gli edifici vanno connessi planimetricamente ed altimetricamente con quelli contermini esistenti. In questo senso vengono assunti, anche in deroga alle distanza dalla strada pubblica indicata dalle Norme di zona, eventuali allineamenti prevalenti esistenti costituiti da almeno n. 3 fabbricati.
Finitura scoperti	Deve essere prevista una sistemazione definitiva degli scoperti a giardino con alberatura e/o cortile pavimentato. È data priorità alla sistemazione a verde inerbato ed arborato. Per le aree a parcheggio vale quanto disposto all'art. 6 .

**Art. 20 - Z.T.O. “B3” - Residenziale di ristrutturazione / trasferimento .**

Destinazione d’uso	Quelle previste all’ Art. 16 punto 1 delle presenti norme. Per gli edifici con valore di bene storico-architettonico-ambientale segnalati nel Repertorio vale quanto specificato all’art. 10.
Indice di edificabilità territoriale	Variabile, come da repertorio ambiti sotto riportato.
Indice di utilizzazione fondiaria	Variabile, come da repertorio ambiti sotto riportato.
Rapporto di copertura	Max. 60% del lotto effettivo.
Modalità d’intervento	Le aree sono soggette a progettazione unitaria estesa a tutto l’ambito così individuato, ovvero, qualora indicato dal PRG, a Piano attuativo. Le aree individuate dal PRG sono dichiarate ambiti di degrado ai sensi dell’art. 50 della LR 61/85.
Distanza dalle strade	Minimo m. 5.00.
Altezza	Max m. 7.50 , salvo diversa indicazione di specifico Piano attuativo che potrà definire una maggiore altezza, comunque mai superiore a m. 9.50, con ultimo piano mansardato.
Distanze dai confini	Minimo m. 5,00.
Distanze dai fabbricati	Minimo m.10,00.
Coordinamento	Gli edifici vanno connessi planimetricamente ed altimetricamente con quelli contermini esistenti. In questo senso vengono assunti, anche in deroga alle distanza dalla strada pubblica indicata dalle Norme di zona, eventuali allineamenti prevalenti esistenti costituiti da almeno n. 3 fabbricati.
Prescrizioni di intervento particolari ZTO B3-52	Sulla zona così identificata, di notevole interesse paesaggistico, è oggi identificato un complesso edilizio ad uso agroindustriale (allevamento maiali) di rilevante impatto ambientale. In considerazione dell’interesse paesaggistico della zona e considerato che attualmente nell’ambito esaminato è localizzato un complesso edilizio ad uso agroindustriale (allevamento maiali) di rilevante impatto ambientale, si ritiene di prescrivere unicamente la possibilità di riconversione del volume esistente ai fini residenziali attraverso un piano di recupero nei limiti di un indice di utilizzazione fondiaria, riferibile in termini volumetrici ad una altezza virtuale di m. 3.00, rapportato alla superficie coperta oggi esistente, non superiore a 0,7 mq/mq. Il restante volume dovrà essere demolito. Eventuali ipotesi di compensazioni o crediti edilizi sono demandati al nuovo strumento di pianificazione ai sensi della LR n. 11/2004.” I parametri da applicare (distacchi - altezze ecc..) e la tipologia di riferimento in ambedue i casi sono quelli della zona agricola E1.
Prescrizioni di intervento particolari ZTO B3-241	Sulla zona così identificata nel PRG 1989, già edificabile e soggetta a Piano attuativo unitario, caratterizzata dalla presenza, su una delle proprietà , di un volume produttivo, si individuano i seguenti criteri per la assegnazione delle rispettive carature di edificabilità: <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle proprietà inedificate alla data di adozione del PRG un indice di edificabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq;</li> <li>• alle proprietà già edificate con volumi produttivi un indice di utilizzazione fondiaria, riferibile in termini volumetrici ad una altezza virtuale di m. 3.00, rapportato alla superficie coperta oggi esistente non superiore a 1,50 mq/mq.</li> </ul>

<p>Prescrizioni di intervento particolari ZTO B3 -175</p>	<p>La zona identificata con codice B3-175 è destinata alla sistemazione del centro abitato di Rua, mediante predisposizione di un Piano attuativo che ponga particolare attenzione al sistema della viabilità, al coordinamento planivolumetrico con la edificazione circostante, alla sistemazione delle aree a parcheggio e verde , esistenti e previste.</p> <p>L'indice territoriale previsto di 1 mc/mq v`a` calcolato sulla base del perimetro di piano attuativo obbligatorio indicato in cartografia di PRG.</p> <p>Il volume esistente, soggetto a demolizione e ricostruzione ed indicato dal PRG sull'attuale incrocio, va trasferito a parità di cubatura all'interno dell'area stessa e sommato alla volumetria prevista dall'indice territoriale.</p> <p>La demolizione ed il relativo recupero volumetrico vale, comunque, per tutte le volumetrie esistenti.</p>
<p>Prescrizioni di intervento particolari ZTO B3 -84</p>	<p>La zona è attualmente occupata da una attività produttiva isolata che in base al progetto di PRG ricadrebbe all'interno di ambiti residenziali.</p> <p>L'edificazione residenziale viene concessa per il trasferimento e sostituzione della volumetria esistente.</p> <p>I criteri per il conteggio della volumetria di detta zona vengono così determinati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle eventuali porzioni di proprietà edificate o non alla data di adozione del PRG un indice di edificabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq;</li> </ul> <p>alle proprietà già edificate con volumi produttivi un indice di utilizzazione fondiaria, riferibile in termini volumetrici ad una altezza virtuale di m. 3,00, rapportato alla superficie coperta oggi esistente, non superiore a 1,50 mq/mq.</p>
<p>Prescrizioni di intervento particolari ZTO B3 -469</p>	<p>La zona è attualmente occupata da una attività produttiva isolata di rilevante impatto ambientale (officine meccaniche) il cui trasferimento viene considerato prioritario ai fini della salvaguardia paesaggistica. L'edificazione residenziale concessa in sostituzione della volumetria esistente , la quale va opportunamente demolita, deve essere integrata e distribuita nel piano attuativo generale indicato dal PRG e ricomprendente anche la zona C2- 611.</p> <p>I criteri per il conteggio della volumetria di detta zona vengono così determinati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle eventuali porzioni di proprietà edificate o non alla data di adozione del PRG un indice di edificabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq;</li> </ul> <p>alle proprietà già edificate con volumi produttivi un indice di utilizzazione fondiaria, riferibile in termini volumetrici ad una altezza virtuale di m. 3,00, rapportato alla superficie coperta oggi esistente non superiore a 1,50 mq/mq.</p>
<p>Finitura scoperti</p>	<p>Deve essere prevista una sistemazione definitiva degli scoperti a giardino con alberatura e/o cortile pavimentato. È data priorità alla sistemazione a verde inerbito ed arborato.</p> <p>Per le aree a parcheggio vale quanto disposto all'art. 6 .</p>
<p>NOTE</p>	<p>Le zone B3 incentivanti trasformazioni a tutela del paesaggio e dell'ambiente ovvero dell'interesse comune vengono definite " ZTO B3 di ristrutturazione mediante trasferimento". Le attività in esse ricomprese vanno considerate attività da bloccare e quindi soggette alle limitazioni di cui all'art. 9 delle presenti NTA.</p>

**REPERTORIO DELLE ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE "B3"**

<b>Z.T.O. B 3 – Zone residenziali di ristrutturazione</b>			
Stato di fatto		Stato di progetto	
frazione	codice di zona	Indice di edificabilità territoriale (mc./mq.)	Indice di utilizzazione fondiario (mq./mq.)
Bagnolo	313	3,2	--
Bagnolo	307	2,2	--
Rua di Feletto	184	2	--
Rua di Feletto	210	2,1	--
Rua di Feletto	374	1,4	--
S. Maria di Feletto	447	1,8	--
<b>Z.T.O. B 3 – Zone residenziali di trasferimento</b>			
Crevada	537	l'attuazione della presente area sarà regolamentata dal piano integrato approvato.	
Crevada	537	2,5	1,4
Borgo Anese	84	1	1,5
Rua di Feletto	175	1	--
Rua di Feletto	241	1	1,5
S. Michele di Feletto	469	1	1,5
S. Pietro di Feletto	52	--	0,7



**Art. 21 - Z.T.O. "C1.1" - Residenziale estensiva di completamento.**

Destinazione d'uso	Quelle previste all' Art. 16 punto 1 delle presenti norme. Per gli edifici con valore di bene storico - architettonico - ambientale segnalati nel Repertorio vale quanto specificato all'art. 10.
Indice di edificabilità fondiaria	1,20 mc/mq.
Rapporto di copertura	Max. 50% del lotto effettivo.
Modalità d'intervento	Con intervento edilizio diretto. Nel caso di aree con obbligo di strumento attuativo il permesso di costruire segue l'approvazione del Piano attuativo.
Tipologia edilizia	Case singole , binate, a schiera , in linea e piccoli condomini.
Altezza	Max m. 6.50.
Distanza dalle strade	Minimo m. 5,00.
Distanze dai confini	Minimo m. 5,00.
Distanze dai fabbricati	Minimo m. 10,00.
Coordinamento	Gli edifici vanno connessi planimetricamente ed altimetricamente con quelli contermini esistenti. In questo senso vengono assunti, anche in deroga alle distanza dalla strada pubblica indicata dalle Norme di zona, eventuali allineamenti prevalenti esistenti costituiti da almeno n. 3 fabbricati.
Finitura scoperti	Deve essere prevista una sistemazione definitiva degli scoperti a giardino con alberatura e/o cortile pavimentato. È data priorità alla sistemazione a verde inerbato ed arborato. Per le aree a parcheggio vale quanto disposto all'art. 6 .

**Art. 22 - Z.T.O. "C1.2" - Residenziale semi-estensiva di completamento.**

Destinazione d'uso	Quelle previste all'Art. 16 punto 1 delle presenti norme. Per gli edifici con valore di bene storico - architettonico - ambientale segnalati nel Repertorio vale quanto specificato all'art. 10.
Indice di edificabilità fondiaria	1.00 mc/mq
Rapporto di copertura	Max. 50% del lotto effettivo.
Modalità d'intervento	Con intervento edilizio diretto o con specifico Piano attuativo, qualora indicato nelle tavole di P.R.G.
Tipologia edilizia	Case singole , binate, a schiera, in linea e piccoli condomini.
Altezza	Max m. 6,50.
Distanza dalle strade	Minimo m. 5,00.
Distanze dai confini	Minimo m. 5,00.
Distanze dai fabbricati	Minimo m. 10,00 .
Coordinamento	Gli edifici vanno connessi planimetricamente ed altimetricamente con quelli contermini esistenti. In questo senso vengono assunti - anche in deroga alle distanza dalla strada pubblica indicata dalle Norme di zona. Eventuali allineamenti prevalenti esistenti costituiti da almeno n. 3 fabbricati.
Finitura scoperti	Deve essere prevista una sistemazione definitiva degli scoperti a giardino con alberatura e/o cortile pavimentato. È data priorità alla sistemazione a verde inerbatato ed arborato. Per le aree a parcheggio vale quanto disposto all'art. 6 .

**Art. 23 - Z.T.O. "C1.3" - Residenziale a ville e giardini.**

Destinazione d'uso	Quelle previste all'Art. 16 punto 1 delle presenti norme. Per gli edifici con valore di bene storico - architettonico - ambientale, segnalati nel Repertorio vale quanto specificato all'art. 10.
Indice di edificabilità fondiaria	0,75 mc/mq.
Rapporto di copertura	Max. 40% del lotto effettivo.
Modalità d'intervento	Con intervento edilizio diretto.
Tipologia edilizia	Case singole, a schiera.
Altezza	Max m. 6.50 .
Distanza dalle strade	Minimo m. 5,00 .
Distanze dai confini	Minimo m. 5,00.
Distanze dai fabbricati	Minimo m. 10,00.
Finitura scoperti	Deve essere prevista una sistemazione definitiva degli scoperti a giardino con alberatura e/o cortile pavimentato. È data priorità alla sistemazione a verde inerbito ed arborato. Per le aree a parcheggio vale quanto disposto all'art. 6 .

**Art. 24 - Z.T.O. "C2" - Residenziale di espansione.**

Destinazioni d'uso	Quelle previste all'Art. 16 punto 1 delle presenti norme. La destinazione commerciale massima assentibile, in termini di superficie lorda, è indicata nella Tabella di seguito allegata e solo limitatamente al piano terra delle costruzioni. È d'obbligo il trasferimento di attività incompatibili.
Indice di edificabilità territoriale	Variabile, come da repertorio ambiti sotto riportato. L'indice va calcolato sull'intero ambito così come perimetrato nelle tavole di PRG., senza distinzione di zona. Qualora all'interno dell'ambito soggetto a PUA vi siano viabilità e/o altre aree pubbliche esistenti queste non devono essere considerate ai fini del calcolo della cubatura massima realizzabile.
Rapporto di copertura	Max.40 % del lotto effettivo.
Modalità d'intervento	L'edificazione è subordinata all'esistenza di uno specifico Piano attuativo approvato.
Tipologie edilizie	Unifamiliari isolate, binate, a schiera, in linea, a corte, a cortina, piccoli condomini e a blocco, solo nelle zone in cui è ammessa porzione commerciale superiore al 10%.
Altezza	Max m. 6,50. Nelle sole zone ove è prevista la possibilità di volumi a destinazione commerciale in percentuale superiore al 10%, è consentita un'altezza max di m. 8,50, con ultimo piano mansardato
Distanza dalle strade	Minimo m. 7,50.
Distanze dai confini	Minimo m. 5,00.
Distanze dai fabbricati	Minimo m. 10,00.
Standards Urbanistici minimi obbligatori	Nello strumento attuativo devono essere presenti le aree per servizi almeno nella quantità minima prevista dalla legislazione vigente. Le aree a servizi indicate dalle tavole del P.R.G. nei singoli ambiti, sono considerate standard minimo residenziale obbligatorio e prevalente nel caso in cui questo sia maggiore di quello previsto dalla legislazione vigente, per l'attuazione delle stesse. La loro posizione e dimensione, graficizzate nel PRG, sono ritenute vincolanti, salvo indicazioni diverse del piano attuativo, che saranno oggetto di valutazione da parte degli organi comunali preposti.
Finitura scoperti	Deve essere prevista una sistemazione definitiva degli scoperti a giardino con alberatura e/o cortile pavimentato. È data priorità alla sistemazione a verde inerbito ed arborato. Per le aree a parcheggio vale quanto disposto all'art. 6.
Edilizia pubblica e/o convenzionata	Giusta prescrizione di DGR n. 1159 del 18 marzo 2005, pubblicata sul BUR n.38 del 12.04.2005, per la disciplina dell'Edilizia Pubblica e/o convenzionata, si rinvia a specifico e apposito regolamento del Comune.
Prescrizioni particolari per la ZTO C2-208	Sul fronte est dell'ambito soggetto a P.d.L. dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arboree tipiche del luogo.

Prescrizioni particolari per la ZTO C2-375 e C2-423	L'accesso agli ambiti di Lottizzazione viene definito sulla base di uno schema di viabilità facente riferimento al protocollo di intesa n. 1194, rep. 1413, del 14/01/2002 tra il Comune di Conegliano ed il Comune di S. Pietro di Feletto. L'attuazione dei due Piani di Lottizzazione potrà avvenire solo dopo l'avvenuta esecuzione della nuova viabilità sovracomunale.
Prescrizioni particolari per la ZTO C2-292	In tale ambito, per esigenze di coordinamento con l'esistente, è ammessa anche la tipologia a blocco con una altezza max di ml. 9,50.
Prescrizioni particolari per la ZTO C2-124	In sede di strumento urbanistico attuativo la volumetria della cantina vitivinicola esistente deve essere obbligatoriamente ricomposta e conseguentemente il suo volume va considerato all'interno del volume complessivo che viene espresso dall'ambito in forza dell'indice di edificabilità territoriale allo stesso riconosciuto.
Prescrizioni particolari per le ZTO C2-83 e C2-89	In sede di strumento urbanistico attuativo dovranno essere previste idonee mitigazioni arboree lungo tutto il confine est della nuova zona di espansione e adottate soluzioni tipologiche e compositive tali da armonizzare gli interventi al particolare contesto. L'attuazione delle due zone di espansione C2-83 e C2-89 dovrà avvenire secondo un disegno organico e funzionale in particolare per la sistemazione delle aree a servizi.

#### **REPERTORIO DELLE ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE C2**

<b>Z.T.O. C2 – Zone residenziali di espansione</b>			
Dati Generali		Indice di Edificabilità Territoriale (mc./mq.)	% max di superficie lorda commerciale
frazione	codice di zona		
Al Moro	375	0,6	10 %
Al Moro	423	0,6	10 %
Bagnolo	280	0,6	10 %
Bagnolo	284	1,25	35 %
Bagnolo	287	1,25	35 %
Bagnolo	292	1	10 %
Borgo Anese	83	0,6	10 %
Borgo Anese	89	0,25	10 %
Casotto	117	0,6	10 %
Casotto	120	0,6	10 %
Casotto	124	0,6	10 %
Casotto	139	0,6	10 %
Casotto	141	1	10 %
Crevada	521	0,6	10 %
Crevada	625	0,6	35 %
Rua di Feletto	185	0,8	10 %
Rua di Feletto	202	0,6	10 %
Rua di Feletto	208	0,8	10 %
Rua di Feletto	226	0,8	10 %
S. Maria di Feletto	397	0,8	20 %
S. Maria di Feletto	425	0,6	10 %
S. Maria di Feletto	439	0,6	10 %
S. Maria di Feletto	440	0,6	10 %
S. Michele di Feletto	611	0,6	10 %
S. Pietro di Feletto	45	0,6	10 %

**Art. 25 - Z.T.O. “D1.2” -Produttive commerciali di ristrutturazione.**

Destinazioni d’uso	<p>Tutte le destinazioni di cui all’ Art. 16 punto 2 con esclusione di strutture alberghiere.</p> <p>La destinazione d’uso commerciale è prevista per una porzione non superiore al 50% della superficie coperta lorda di ciascun intervento edificatorio, salvo che non si provveda a diversa determinazione a mezzo di specifico Piano attuativo.</p> <p>In questo caso il piano individuerà la quota di commerciale ammissibile, in rapporto al contesto esistente ed alla possibilità di realizzazione delle opere di urbanizzazione conseguenti.</p>
Rapporto di copertura	50% della superficie del lotto.
Modalità d’intervento	<p>Previa approvazione di specifico Piano Attuativo, qualora prescritto nelle tavole di P.R.G. In assenza di strumento attuativo saranno consentiti unicamente gli interventi previsti dall’art. 9 per le “attività produttive da bloccare”.</p> <p>Laddove è previsto l’intervento a mezzo di Piano attuativo, le aree così individuate dal PRG , sono dichiarate ambiti di degrado ai sensi dell’art. 50 della L.R. 61/85.</p>
Tipologia edilizia	Salvo che non si provveda alla redazione di un PdR, in generale le tipologie da privilegiare , in caso di demolizione e ricostruzione, sono di tipo non prefabbricato (i.e. non “a capannone”) in considerazione dell’aspetto ambientale e paesaggistico.
Altezza	<p>Max m. 8,50.</p> <p>Maggiori altezze possono essere autorizzate solo in presenza di un Piano Attuativo approvato con previsioni planivolumetriche o per documentate eccezionali esigenze tecniche.</p>
Distanza dalle strade	Minimo m. 10,00, ovvero su allineamento preconstituito salvo diversa indicazione contenuta nello specifico Piano attuativo approvato.
Distanze dai confini	Minimo m. 5,00.
Distanze dai fabbricati	Minimo m. 10,00, salvo minori distanze previste dal Piano attuativo o sulla base di specifiche esigenze produttive.
Standards Urbanistici minimi obbligatori	<p>Nello strumento attuativo devono essere presenti le aree per servizi, nella quantità minima prevista dalla legislazione vigente.</p> <p>Le aree a servizi indicate dalle tavole del PRG nei singoli ambiti sono considerate standard minimo obbligatorio per l’attuazione delle stesse.</p> <p>La loro posizione e dimensione, graficizzate nel PRG, sono ritenute vincolanti, salvo indicazioni diverse del piano attuativo, che saranno oggetto di valutazione da parte degli organi comunali preposti.</p>
Finitura scoperti	<p>Deve essere prevista una sistemazione definitiva degli scoperti, prioritariamente a verde, con alberature in ragione minima di 1 pianta d’alto fusto ogni 40 mq. di scoperto e spazi di manovra e parcheggio per la sosta dei veicoli e degli automezzi pesanti.</p> <p>Per le aree a parcheggio vale quanto disposto all’art. 6 .</p>

## Art. 26 - Z.T.O. “ D1.3 Speciale ” - Sistema delle cantine

Le zone sono così individuate in rapporto alla specificità delle attività che è strettamente legata all'attività agricola. Pertanto non saranno possibili in futuro trasformazioni delle stesse in destinazioni produttive di altro tipo se non verso destinazioni compatibili con la zona agricola.

Ogni intervento dovrà essere rivolto al rispetto degli eventuali caratteri storico-architettonici degli edifici, nonché al mantenimento e valorizzazione degli elementi ambientali e paesaggistici caratteristici del sito in esame e del suo intorno significativo.

Destinazioni d'uso	<p>Solo per attività agroindustriali, accessorie e collaterali all'attività agricola vitivinicola.</p> <p>È ammissibile un'eventuale porzione ad uso commerciale, se esclusivamente dedicata alla vendita dei prodotti di propria trasformazione e/o produzione, per una superficie comunque non superiore al 20% della superficie utile.</p> <p>È ammessa una porzione agrituristica di servizio non superiore al 10% della superficie utile, nonché quanto previsto dall'art. 16 punto 2 lettera f) delle presenti Norme.</p>
Rapporto di copertura	Variabile, come da repertorio ambiti sotto riportato.
Modalità d'intervento	<p>Con intervento edilizio diretto, previa approvazione di un progetto unitario esteso a ciascun intero ambito, così individuato nelle tavole del PRG e comprendente anche le eventuali opere accessorie e di sistemazione ambientale previste.</p> <p>Il Progetto va redatto con particolare cura al fine di ridurre l'impatto ambientale delle volumetrie previste, con particolare riferimento ai con visuali significativi esistenti e segnalati dal PRG.</p> <p>Le aree a parcheggio vanno collocate in secondo piano rispetto alla veduta principale dalla viabilità pubblica e comunque nell'intorno aziendale e nel raggio massimo di ml. 200 dal fabbricato aziendale.</p>
Tipologia edilizia	<p>Le tipologie da osservare sono quelle tradizionali delle zone agricole con limite massimo di fronte unitario di ml. 30. E' vietato l'utilizzo di elementi prefabbricati (i.e. "non a capannone") e di coperture piane, di elementi costruttivi contrastanti col carattere paesaggistico della zona agricola collinare.</p> <p>L'eventuale parte interrata dei fabbricati non deve eccedere il sedime degli stessi, salvo che per esigenze tecniche di collegamento e ventilazione.</p> <p>Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate secondo le modalità previste per le zone agricole.</p>
Altezza	<p>Max m. 7,50.</p> <p>Maggiori altezze possono essere autorizzate solo in presenza di una previsione planivolumetrica di dettaglio e sulla base di documentate esigenze produttive.</p>
Distanza dalle strade	Minimo m. 15.00.
Distanze dai confini	Minimo m. 5,00.
Distanze dai fabbricati	Minimo m. 10,00, salvo minori distanze previste dal Piano attuativo o sulla base di specifiche esigenze produttive.
Standards Urbanistici minimi obbligatori	Il progetto unitario dovrà prevedere la realizzazione di aree a servizi, nella quantità minima prevista dalla legislazione vigente.

Finitura scoperti	<p>Deve essere sistemata prioritariamente a verde, con alberature in ragione minima di 1 pianta d'alto fusto ogni 40 mq. di scoperto e spazi di manovra e parcheggio per la sosta dei veicoli e degli automezzi pesanti.</p> <p>A tutela di viste significative dalla viabilità pubblica vanno poste adeguate schermature arboree al fine di celare o ridurre l'impatto visivo di eventuali volumi od elementi tecnici emergenti (silos ecc..).</p> <p>Per le aree a parcheggio vale quanto disposto all'art. 6 .</p>
Prescrizioni di intervento particolari per la Zto D1.3-158	<p>Il rilascio del permesso di costruire relativo alle previsioni della ZTO D1.3-158 è subordinato alla stipula di una convenzione urbanistico-edilizia, approvata dal Consiglio Comunale, che regolamenti e garantisca la cessazione e il trasferimento di ogni e qualsiasi attività oggi esistente all'interno della ZTO C2-124 nei volumi identificati dal PRG come " attività da trasferire n. 1 ". I volumi attualmente occupati dall'attività all'interno della zona C2-124 dovranno essere obbligatoriamente riconvertiti alla funzione residenziale, anche mediante interventi di demolizione e nuova costruzione.</p> <p>All'interno della ZTO D1.3-158 la porzione di edificio eventualmente ricadente nell'ambito di vincolo naturalistico-ambientale dovrà essere necessariamente completamente interrata; la progettazione dovrà garantire e salvaguardare il corretto inserimento ambientale ed il rispetto idrogeologico anche mediante interventi di ricomposizione paesaggistica e dendrologia.</p>

### **REPERTORIO DELLE ZONE D1.3 speciale**

<b>Z.T.O. D1.3 speciale - Sistema delle cantine</b>		
frazione	codice di zona	rapporto di copertura ammesso
Borgo Anese	69	10 %
Borgo Anese	73	25 %
Borgo Anese	624	30 %
Casotto	158	25 %
Casotto	859	30 %
Crevada	600	40 %
Crevada	601	20 %
S. Maria di Feletto	457	20 %
S. Michele di Feletto	465	20 %
S. Pietro di Feletto	62	30 %
S. Pietro di Feletto	65	20 %
S. Pietro di Feletto	66	40 %
S. Pietro di Feletto	67	30 %
S.Maria di Feletto	415	30 %



**Art. 27 - Z.T.O. "D2" -Produttive artigianali / industriali di completamento.**

Destinazioni d'uso	Tutte le destinazioni di cui all'Art. 16 punto 2, con esclusione di nuove strutture alberghiere. È ammissibile la destinazione d'uso commerciale per una superficie lorda non superiore al 20% della superficie utile, salvo che non si provveda a modificare la percentuale, fino ad un max del 50%, a mezzo di Piano attuativo.
Rapporto di copertura	40% della superficie del lotto effettivo.
Modalità d'intervento	Con intervento edilizio diretto, salvo diversa indicazione del PRG.
Tipologia edilizia	Salvo che non si intervenga su fabbricato già esistente, la tipologia dovrà essere del tipo non prefabbricato (i.e. "non a capannone"), con caratteristiche tipologiche dei fabbricati tradizionali
Altezza	Max m. 7,50.
Distanza dalle strade	Minimo m. 10.00, ovvero su allineamento precostituito.
Distanze dai confini	Minimo m. 5,00.
Distanze dai fabbricati	Minimo m. 10,00, salvo minori distanze dimostrabili sulla base di specifiche esigenze produttive.
Standards Urbanistici minimi obbligatori	Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di aree a servizi, nella quantità minima prevista dalla legislazione vigente.
Finitura scoperti	Deve essere sistemata prioritariamente a verde con alberature in ragione minima di 1 pianta d'alto fusto ogni 40 mq. di scoperto e spazi di manovra e parcheggio per la sosta dei veicoli e degli automezzi pesanti. A tutela di viste significative dalla viabilità pubblica vanno poste adeguate schermature arboree al fine di celare o ridurre l'impatto visivo di eventuali volumi od elementi tecnici emergenti (silos etc.). Per le aree a parcheggio vale quanto disposto all'art. 6.
Prescrizioni particolari per la Zto D2-154	In tale zona urbanistica collocata nella frazione di Casotto, il rapporto di copertura è fissato al 40% della superficie del lotto effettivo, con un'altezza massima di ml. 6,50. E' ammessa, altresì, a servizio di ciascuna attività con superficie utile unitaria di almeno mq. 500, la residenza con volumetria massima di mc. 500.

**Art. 28 - Z.T.O. “D2.e” -Produttive industriali / artigianali di espansione.**

Destinazioni d'uso	Tutte le destinazioni di cui all'Art. 16 punto 2 con esclusione di nuove strutture alberghiere. È ammissibile la destinazione d'uso commerciale per una superficie lorda non superiore al 50% della superficie utile.
Rapporto di copertura	40% della superficie del lotto effettivo.
Modalità d'intervento	L'edificazione è subordinata all' esistenza di uno specifico piano attuativo approvato .
Tipologia edilizia	Sono da prevedere esclusivamente tipologie di tipo non prefabbricato (i.e. “non a capannone”) in considerazione dell'aspetto paesaggistico dell'intorno, da realizzarsi comunque con materiali e forme tradizionali.
Altezza	Max m. 7,50.
Distanza dalle strade	Minimo m. 10,00.
Distanze dai confini	Minimo m. 5,00.
Distanze dai fabbricati	Minimo m. 10,00.
Standards Urbanistici minimi obbligatori	Nello strumento attuativo devono essere presenti le aree per servizi almeno nella quantità minima prevista dalla legislazione vigente. Le aree a servizi, indicate dalle tavole del P.R.G. nei singoli ambiti, sono considerate standard minimo residenziale obbligatorio e prevalente nel caso in cui questo sia maggiore di quello previsto dalla legislazione vigente, per l'attuazione delle stesse. La loro posizione e dimensione, graficizzate nel PRG, sono ritenute vincolanti, salvo indicazioni diverse del piano attuativo, che saranno oggetto di valutazione da parte degli organi comunali preposti.
Finitura scoperti	Deve essere sistemata prioritariamente a verde con alberature in ragione minima di 1 pianta d'alto fusto ogni 40 mq. di scoperto e spazi di manovra e parcheggio per la sosta dei veicoli e degli automezzi pesanti. A tutela di viste significative dalla viabilità pubblica vanno poste adeguate schermature arboree al fine di celare o ridurre l'impatto visivo di eventuali volumi od elementi tecnici emergenti (silos ecc..). Per le aree a parcheggio vale quanto disposto all'art. 6.

### Art. 29 - Z.T.O. “D3 speciale” - Zone Turistico alberghiere.

Non saranno possibili in futuro trasformazioni di dette attività in destinazioni produttive di altro tipo se non verso destinazioni compatibili con la zona agricola.

Ogni intervento dovrà essere rivolto al rispetto degli eventuali caratteri storico-architettonici degli edifici, nonché al mantenimento e valorizzazione degli elementi ambientali e paesaggistici caratteristici del sito in esame e del suo intorno significativo”.

Destinazioni d’uso	Attrezzature ricettive turistiche alberghiere (albergo, motel, chateau relais, ristoranti, ecc..).
Rapporto di copertura	Variabile, come da repertorio ambiti sotto riportato.
Modalità d’intervento	Con intervento edilizio diretto, previa approvazione di un progetto unitario esteso a ciascun intero ambito, così individuato nelle tavole del PRG e comprendente anche le eventuali opere accessorie e di sistemazione ambientale previste. Il Progetto va redatto con particolare cura al fine di ridurre l’impatto ambientale delle volumetrie previste, con particolare riferimento ai coni visuali significativi esistenti e segnalati dal PRG. Le aree a parcheggio vanno collocate in secondo piano rispetto alla veduta principale dalla viabilità pubblica e comunque nell’intorno aziendale e nel raggio massimo di ml. 200 dal fabbricato aziendale.
Altezza	Max m. 7,50 .
Tipologia edilizia	Tradizionale, in linea, isolata, con copertura a falde e manto di finitura in coppi.
Distanza dalle strade	Minimo m. 10,00.
Distanze dai confini	Minimo m. 5,00.
Distanze dai fabbricati	Minimo m. 10,00.
Standards Urbanistici minimi obbligatori	Il progetto unitario dovrà prevedere la realizzazione di aree a servizi, nella quantità minima prevista dalla legislazione vigente.
Prescrizioni particolari per la Zto D3- 225	Per la presente zona, il progetto unitario dovrà garantire il massimo rispetto e tutela nei confronti di “Villa Cosulich”.

**REPERTORIO DELLE ZONE TURISTICO ALBERGHIERE D3Speciale**

<b>Z.T.O. D 3 Speciale – Zone turistico alberghiere</b>		
frazione	codice di zona	indice di edificabilità fondiario
Bagnolo	253	1.00
Borgo Anese	95	1.00
Borgo Anese	864	0.75
Rua di Feletto	225	1.00
S. Maria nord	107	0.65
S. Pietro di Feletto	29	0.65
S. Pietro di Feletto	143	0.34
Borgo Anese	622	0.75

## **Art. 30 - Z.T.O. "E" - Zone agricole.**

### 1. Definizione delle zone agricole.

Sono definite Zone Territoriali Omogenee di tipo E le parti del territorio comunale destinate all'uso agricolo e forestale.

Per tali zone il PRG regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali ed antropici del territorio.

Il PRG individua, con apposita grafia, le parti del territorio riservate agli usi agricoli e disciplina gli interventi ammessi nel rispetto della tutela delle risorse rurali, favorendo, nel contempo, il recupero del patrimonio edilizio esistente.

### 2. Disciplina generale.

La zona agricola del Comune di San Pietro di Feletto è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- *sottozona di tipo E1*: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata, di massima tutela ambientale e buona integrità, suddivisa a sua volta in:

- E1.1 : aree caratterizzate da una produzione tipica o specializzata;
- E1.2 : area di tutela boschiva;

- *sottozona di tipo E2* : aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

- *sottozona di tipo E3* : aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo - produttivi e per scopi residenziali;

In tutto il territorio agricolo:

- le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle consentite dalle leggi in materia e dalla pianificazione di livello regionale;
- la localizzazione dei tracciati riguardanti costruzioni di opere a rete (strade, canali, ecc..) deve aver riguardo, se possibile, all'integrità territoriale delle aziende agricole;
- è vietato effettuare movimenti di terra che non siano strettamente legati all'uso agricolo dei suoli, asportare materiali inerti, alterare corsi d'acqua, abbattere macchie e filari alberati, in assenza delle necessarie autorizzazioni;
- la nuova edificazione, sia essa residenziale sia produttiva, deve essere in armonia con le caratteristiche architettoniche e con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale;
- va preservata l'organizzazione complessiva dei segni fisici che costituiscono il supporto strutturale del paesaggio: assetto fondiario, sistemazione idraulico-agraria, strade rurali, manufatti e costruzioni principali o accessorie, ecc..;
- tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario devono essere salvaguardati e valorizzati secondo quanto previsto dagli artt. 35, 36 e 39 delle presenti Norme. Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione di esemplari abbattuti o vetusti;

- le recinzioni sono ammesse solamente come conterminazione degli edifici (per conterminazione si intende la delimitazione dell'area scoperta risultante dalla planimetria catastale del fabbricato, e comunque con un max di 2000 mq). Devono essere realizzate con semplice rete metallica e paletti dell'altezza max di 1,5 ml, ad eccezione dei fronti stradali, dove è consentita la realizzazione di uno zoccolo in calcestruzzo dell'altezza max di cm 25. Nelle rimanenti zone di campagna sarà invece possibile realizzare le recinzioni esclusivamente con fili di ferro posti ad interasse minimo di cm 50, su pali di legno dell'altezza max di 1,5 ml. Sono ammesse anche le staccionate in legno a condizione che queste siano a semplice disegno di altezza max 1,2 ml ed assicurino uno spazio libero non inferiore a 50 cm tra gli elementi che le compongono. È sempre ammessa, anzi preferibile, la messa a dimora di siepi con piante tipiche del luogo;
- le finiture dovranno essere di tipo tradizionale;
- le forature dovranno essere dimensionate in armonia con quelle tradizionali, i serramenti e gli scuri dovranno essere in legno, o comunque materiali la cui finitura esterna abbia caratteristiche simili al legno; non sono ammesse persiane avvolgibili e serramenti metallici in genere; per gli edifici a prevalente destinazione produttiva è possibile realizzare serramenti esterni con materiali diversi purché in armonia con i restanti edifici del fondo e con i caratteri della zona in cui sono inseriti;
- negli interventi sugli edifici esistenti, si deve fare il possibile per rispettare o ripristinare le caratteristiche tipologiche e formali e le regole compositive proprie della tradizione;
- i piani interrati sono ammessi, a condizione che siano completamente interrati rispetto all'andamento naturale del terreno e che non implicino la rimodellazione di questo. Le rampe esterne di accesso sono ammesse solo in presenza di documentate esigenze e dovranno comunque essere oggetto di uno studio progettuale particolarmente accurato che ne minimizzi l'impatto;

Nelle zone agricole non sono consentite:

- attrezzature o impianti per lo sport ed il tempo libero (quali ad esempio campi da golf, calcio, tennis, piscine) salvo che queste non siano di uso strettamente privato e realizzate nell'area di pertinenza dell'edificio;
- depositi di materiali a cielo libero ed in particolare i depositi di materiale edile o inerte;
- le pavimentazioni esterne realizzate con materiali impermeabili tali da alterare significativamente l'aspetto dell'ambiente agricolo;
- aggetti di copertura su facciate e timpani così pure poggiali e terrazze ed ogni altro elemento a sbalzo. La cornice di gronda non potrà superare la larghezza di cm 50 sui fronti principali e cm 10 sui timpani;
- installazione di insegne e cartelloni pubblicitari;
- la tombinatura dei fossi e dei canali salvo tratti limitati necessari all'esecuzione di accessi agricoli necessari alla conduzione del fondo;

### 3. Unità di intervento.

Si definisce unità d'intervento, al fine dell'applicazione degli indici e delle prescrizioni di cui alle presenti norme, salvo quanto previsto per le singole sottozone, il fondo rustico così come definito dall'art. 2 lettera b) della L.R. 24/85, costituito da terreni in proprietà ed in regolare affitto con contratto scritto e registrato avente data certa anteriore a quella di presentazione della domanda di concessione edilizia, dove i terreni in proprietà devono rappresentare almeno il 50% dell'intera superficie.

I terreni, facenti parte del fondo rustico, posti al di fuori del territorio comunale non sono computabili per la determinazione dell'edificabilità, a meno che non abbiano una superficie catastale inferiore a quella ricadente nel territorio comunale e risultino in possesso al titolare da almeno 7 anni dalla data di richiesta, con esclusione del passaggio dell'azienda tra parenti in linea diretta. L'indice di edificabilità, relativamente agli annessi rustici, per i terreni fuori comune è quello previsto dalla sottozona a livello di protezione maggiore.

Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle presenti norme, possono essere considerate, le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua, purché oggetto di coltivazione e ricadenti in zona agricola.

#### 4. Caratteri generali dell'edificazione.

##### 4.1 *Edifici residenziali.*

Ogni nuova edificazione realizzata all'interno della zona agricola deve risultare in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri:

a) *Computo dei volumi.*

Non sono computate le parti interrato di locali con destinazioni d'uso accessorie. I parametri edificatori sono quelli relativi alla zona ove è prevista l'edificazione; nel caso di annessi rustici legati ad un unico fondo ma dislocato in sottozone diverse, la capacità edificatoria è data dalla somma delle diverse potenzialità riferite a ciascuna sottozona.

Se nello stesso fondo rustico sono presenti appezzamenti appartenenti a diverse sottozone, la cubatura viene calcolata come somma delle diverse capacità edificatorie e la costruzione dovrà essere realizzata nella sottozona con livello di protezione inferiore.

b) *Posizionamento del fabbricato.*

Nel caso in cui i terreni costituenti l'unità di intervento non siano contigui e sia presente un aggregato abitativo così come definito l'art. 2 lettera h della L.R.24/85, la nuova costruzione dovrà far parte dello stesso.

Le nuove abitazioni dovranno, comunque, essere posizionate nei pressi dell'aggregato abitativo (borgo, ecc..) esistente più vicino ed essere la meno pregiudizievole per le esigenze gestionali dell'azienda e per l'ambiente

c) *Distanza tra fabbricati residenziali facenti parte della stessa azienda.*

Non deve essere inferiore a 10,00 ml, o in aderenza. Per la determinazione della distanza dagli annessi rustici, si rimanda al successivo punto 4.2.

d) *Distanza dai confini.*

Non può essere inferiore a 5,00 ml. È sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine previa sottoscrizione di atto di vincolo da parte del proprietario confinante da trasciversi nei registri immobiliari e da richiamare nell'atto concessorio.

e) *Distanza dalle strade.*

Non può essere inferiore a 10 ml. salvo indicazioni diverse e puntuali riportate negli elaborati grafici del PRG. In caso di ampliamenti di fabbricati che distano meno di quanto previsto, questi non dovranno sopravanzare rispetto l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

- f) *Altezza del fabbricato.*  
Massimo 6,50 m. Negli interventi di ampliamento, l'altezza della parte ampliata potrà essere pari a quella dell'edificio esistente.
- g) *Copertura.*  
Dovrà essere preferibilmente a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato, o a padiglione, in relazione alla tipologia d'impianto planimetrico e con pendenze tradizionali tra il 35 ed il 45 %. Sono vietate le coperture piane, anche parziali, per i volumi fuori terra, salvo oggettive difficoltà di composizione architettonica dei volumi e previo esame della Commissione Edilizia Ambientale. Le coperture piane esistenti non armonicamente inserite nel contesto vanno riconvertite. La mantellata dovrà essere esclusivamente in coppi di laterizio, le grondaie in lamiera di rame o preverniciata a sezione semicircolare, i pluviali a sezione circolare dello stesso materiale.
- h) *Murature e rivestimenti esterni.*  
Sono ammesse murature intonacate con malte di tipo tradizionale o con colore incorporato, calce, a fresco o a marmorino, con assoluto divieto di pitture a base sintetica o lavabili in genere. È ammessa altresì la riproposizione delle tradizionali murature in sasso o pietra a faccia vista.
- i) *Colore dei fabbricati.*  
Dovrà consentire un armonico inserimento degli stessi nell'ambiente circostante; si dovranno evitare gamme di colori vivaci preferendo tonalità calde (ocra, rossi tenui, ecc.) presentando preventivamente idoneo campione. È consentita la diversificazione cromatica delle parti dell'edificio adottando punti di colore per far risaltare fasce marcapiano, lesene e riquadrature in genere.
- j) *Aperture e serramenti.*  
Le misure dei fori dovranno essere in armonia con quelle tradizionali ed avere rapporti di altezza e larghezza tipici della zona. Sono escluse le finestre ad angolo e quelle aggettanti. Gli scuri devono essere in legno, o comunque materiali la cui finitura esterna abbia caratteristiche simili al legno, ad anta semplice o a libro. Nei fabbricati esistenti oggetto di tutela le modifiche forometriche dovranno essere realizzate conformemente a quanto prescritto dal grado di protezione.
- k) *Logge.*  
E' consentita la loro realizzazione solamente come soluzione architettonica finalizzata alla razionalizzazione degli spazi interni. Non sono ammesse comunque su fabbricati oggetto di tutela con grado di protezione 1 e 2.
- l) *Impianto volumetrico.*  
deve realizzarsi su pianta rettangolare almeno nel corpo principale, con lato minore non eccedente i 2/3 di quello maggiore. Il porticato costituisce elemento tipico dell'edificazione rurale e ne è consentita la realizzazione solo se compreso all'interno del corpo di fabbrica principale.
- m) *Terrazze a sbalzo e scale esterne.*  
Non sono ammesse.



n) *Schema insediativo nella zona collinare.*

Si riconosce l'importanza della collocazione di manufatti in riferimento ai segni ordinatori presenti sul territorio con l'obiettivo della salvaguardia del paesaggio. Nella zona collinare l'orientamento dei nuovi fabbricati dovrà essere parallelo alle linee di pendenza e le falde di copertura disposte longitudinalmente.

o) *Schema insediativo nella zona di pianura.*

Il fattore principale è costituito dall'orientamento rispetto i punti cardinali, con fronte rivolto a sud; secondariamente, si deve tener presente la viabilità, la presenza di corsi d'acqua, i limiti di proprietà.

Nelle ristrutturazioni e/o negli ampliamenti di edifici esistenti dovranno essere eliminate le superfetazioni che non sono integrate con la tipologia originaria del fabbricato stesso.

L'ampliamento per la dotazione di servizi è ammessa nei limiti previsti dall'art. 8 delle presenti norme.

Le rampe di accesso carraio ai locali interrati sono ammesse solo in presenza di documentate esigenze e dovranno comunque essere oggetto di uno studio progettuale particolarmente accurato che ne minimizzi l'impatto. Comunque esse vanno realizzate possibilmente in secondo piano rispetto alla vista principale.

#### 4.2. *Annessi rustici*

La costruzione di nuovi annessi rustici, è ammessa nei limiti fissati dalla normativa vigente in materia e dalle presenti norme specifiche per le diverse sottozone.

Il superamento dei limiti fissati dalle presenti norme, approvato con deliberazione consiliare, è consentito sulla base del piano aziendale di sviluppo che ne comprovi la necessità al servizio dell'attività valutato dal competente ispettorato regionale dell'agricoltura.

Ogni nuova edificazione realizzata all'interno della zona agricola deve risultare in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri:

a) *Superficie lorda di pavimento.*

Il limite massimo di copertura è definito in ragione delle caratteristiche delle diverse sottozone, a cui si rimanda. Le superfici interrate e quelle degli annessi esistenti rientrano nel computo della superficie di pavimento.

È consentita la realizzazione di annessi con un piano interrato e/o fuori terra; in questo caso, la superficie dell'interrato può al massimo essere uguale a quello fuori terra.

Se nello stesso fondo sono presenti appezzamenti appartenenti a diverse sottozone, la superficie viene calcolata come somma delle diverse capacità edificatorie e la costruzione dovrà, se non sono presenti altre preesistenze, essere realizzata nella sottozona con livello di protezione inferiore.

b) *Posizionamento del fabbricato.*

Nel caso i terreni costituenti il fondo rustico non siano contigui ed è presente un aggregato abitativo così come definito dall'art. 2 lettera h della L.R.24/85, la nuova costruzione dovrà far parte dello stesso.

Qualora non siano presenti altri fabbricati aziendali, il posizionamento dovrà risultare il meno pregiudizievole per le esigenze gestionali dell'azienda e per l'ambiente.

- c) *Distanza tra fabbricati facenti parte della stessa azienda.*  
Non deve essere inferiore a 10,00 ml, o in aderenza. Nel caso in cui l'annesso rustico sia adibito ad allevamento familiare è prescritta una distanza minima di 30,00 ml. dagli altri annessi e dalla casa di abitazione.  
Per gli allevamenti a carattere aziendale, così come definiti dalla normativa vigente in materia e per quelli intensivi, la distanza minima dall'abitazione aziendale non può essere inferiore a 30 ml. e a 250 ml. da quelle di terzi.  
Sono equiparati ad allevamenti anche le superfici tecniche necessarie allo stoccaggio ed alla maturazione delle deiezioni animali.  
Sono fatte salve diverse norme igienico - sanitarie previste dall'ULSS competente per il territorio.
- d) *Distanza dai confini.*  
Non può essere inferiore a 5,00 ml. È sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine previa sottoscrizione di atto di vincolo da parte del proprietario confinante da trasciversi nei registri immobiliari e da richiamare nell'atto concessorio.  
Qualora l'annesso rustico venga utilizzato come allevamento familiare è prescritta una distanza minima di 30 ml.  
Per gli allevamenti intensivi si richiama la D.g.r. 22.12.1989 nr. 7949.  
Sono equiparati ad allevamenti anche le superfici tecniche necessarie allo stoccaggio ed alla maturazione delle deiezioni animali.  
Sono fatte salve diverse norme igienico - sanitarie previste dall'ULSS competente per il territorio.
- e) *Distanza dalle strade.*  
Non può essere inferiore a 10 ml. salvo indicazioni diverse e puntuali riportate negli elaborati grafici del PRG. In caso di ampliamenti di fabbricati che distano meno di quanto previsto, questi non dovranno sopravanzare rispetto l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.
- f) *Altezza del fabbricato.*  
Massimo 7,50 ml. Negli interventi di ampliamento, l'altezza della parte ampliata potrà essere pari a quella dell'edificio esistente.
- g) *Copertura.*  
dovrà essere preferibilmente a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato e con pendenze tradizionali comprese tra il 35% e il 45%, comunque conformi all'esistente. Sono vietate le coperture piane, anche parziali, per i volumi fuori terra, salvo oggettive difficoltà di composizione architettonica dei volumi e previo esame della Commissione Edilizia Ambientale. La mantellata dovrà essere esclusivamente in coppi di laterizio, le grondaie in lamiera di rame o preverniciata a sezione semicircolare, i pluviali a sezione circolare dello stesso materiale.
- h) *Murature e rivestimenti esterni.*  
Sono ammesse murature intonacate con malte di tipo tradizionale o con colore incorporato, calce, a fresco o a marmorino, con assoluto divieto di pitture a base sintetica o lavabili in genere. È ammessa altresì la riproposizione delle tradizionali murature in sasso o pietra a faccia vista.

i) *Il colore dei fabbricati.*

Dovrà consentire un armonico inserimento degli stessi nell'ambiente circostante; si dovranno evitare gamme di colori vivaci preferendo tonalità calde (ocra, rossi tenui, ecc.) presentando preventivamente idoneo campione. È consentita la diversificazione cromatica delle parti dell'edificio adottando punti di colore per far risaltare fasce marcapiano, lesene e riquadrature in genere.

j) *Aperture e serramenti.*

È possibile realizzare serramenti esterni con materiali diversi dal legno purché in armonia con i restanti edifici del fondo e con i caratteri della zona in cui sono inseriti.

k) *Scivoli e rampe.*

Sono ammessi solo in presenza di documentate esigenze e dovranno comunque essere oggetto di uno studio progettuale particolarmente accurato che ne minimizzi l'impatto, e realizzati possibilmente in secondo piano rispetto alla vista principale.

l) *Schema insediativo.*

Gli annessi rustici dovranno essere realizzati in aderenza ad edifici già esistenti e comunque, ove ciò non sia possibile per documentate esigenze produttive, entro il perimetro dell'aggregato abitativo (considerato il complesso degli edifici al servizio del fondo inscrivibili in un cerchio di 100 m di raggio e centro nel baricentro dell'aggregato esistente) del quale dovranno venire a far parte a prescindere dall'orografia del territorio. Anche per gli annessi rustici vale quanto riportato ai commi n) e o) per le case di abitazione anche se, per i fabbricati ad utilizzo produttivo non collegati all'edificio residenziale, in zona di pianura, è ammesso un orientamento perpendicolare a quello dell'abitazione.

m) *La realizzazione di serre fisse e/o serre mobili.*

E' disciplinata dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e sue modifiche ed integrazioni.

#### 4.3 Agriturismo

La realizzazione di nuovi volumi abitativi destinati ad agriturismo, in tutte le sue forme, è consentita solamente come ampliamento di edifici esistenti e fino ad un massimo di 1200 mc, oltre l'eventuale recupero di annessi non funzionali al fondo di appartenenza.

I requisiti dei soggetti richiedenti, i presupposti per l'esercizio dell'attività di agriturismo e i vincoli sugli immobili oggetto di intervento sono regolati dalle norme vigenti in materia.

#### 4.4 Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

Per i fabbricati, o parte di essi, non più funzionali alla conduzione del fondo, censiti secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 24/85 ed indicati con apposita grafia nelle Tavole della serie 13 in scala 1:5.000 e 2000, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in residenza, nel rispetto dell'eventuale grado di protezione assegnato e delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- in tale fattispecie non sono possibili interventi di demolizione e ricostruzione e/o ampliamento degli edifici laddove non contemplino il riutilizzo ed il rispetto integrale della tipologia edilizia agricola, che va comunque considerata una risorsa;

- l'utilizzo degli edifici a seguito del cambio di destinazione d'uso deve essere conforme alle norme funzionali alle quali gli stessi vengono destinati;
- tutti gli edifici devono essere muniti delle opere igienico-sanitarie di adduzione e/o smaltimento delle acque conformi alle disposizioni di legge;
- ogni intervento dovrà comunque essere rivolto al rispetto dei caratteri storico-architettonici degli edifici, nonché al mantenimento e valorizzazione degli elementi ambientali e paesaggistici caratteristici del sito in esame e del suo intorno significativo;

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M 1/04/60 n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, è consentita la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione in area agricola adiacente collocata al di fuori delle zone suddette, nel rispetto dei parametri riportati ai commi precedenti.

Gli interventi che comportano la modificazione della sagoma dell'edificio dovranno mirare ad ottenere un organismo edilizio meglio integrato con l'ambiente ed il paesaggio, nel rispetto delle tipologie indicate per la zona agricola.

Il cambio di destinazione d'uso del fabbricato non più funzionale, costituisce vincolo di inedificabilità alla realizzazione di un nuovo annesso rustico e, altresì, vincolo di non alienazione e non locazione a società o enti o persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente, per i 10 anni successivi, salvo casi di comprovata e documentata necessità.

Nel caso in cui il volume fuori terra, del fabbricato individuato come non più funzionale al fondo, superi i 600 mc. Questo potrà essere trasformato per la sua totalità, fino ad un massimo di 1200 mc. L'eventuale volume eccedente i 1200 mc. Dovrà essere demolito, salvo che il fabbricato non sia tra quelli segnalati o tutelati dal PRG.

La superficie e il volume degli edifici oggetto di cambio d'uso, vanno comunque considerati ai fini della determinazione della capacità edificatoria del fondo.

## 5. Norme di dettaglio sottozona.

### 5.1 *Sottozona E1.1*

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione ed ampliamento, nel rispetto della normativa vigente in materia.

È consentita la costruzione di annessi rustici, in base alla normativa vigente in materia, con l'esclusione della realizzazione di nuovi allevamenti intensivi (classificati sulla base della D.g.r. 7949/89) e di attività agro-industriali ad eccezione delle cantine.

La superficie minima del fondo rustico necessaria per l'edificazione è di 3 Ha: essa può avvenire nei limiti di una superficie lorda di pavimento minore o uguale ad un rapporto di copertura dell'1% del fondo, elevato al 2% qualora il richiedente possieda il requisito di Imprenditore agricolo a titolo principale (I.A.T.P.) certificato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura e comunque con un massimo di 1000 mq.

Nei fondi rustici di superficie compresa tra 0,5 Ha e 3 Ha, è consentita l'edificazione di un annesso rustico solamente quando esista già una preesistenza, sia essa abitazione o annesso rustico, cui si applicano gli stessi limiti di copertura previsti per la sottozona, in relazione alla dimensione del fondo (1% o 2% nel caso di I.A.T.P.), e comunque con un massimo di 150 mq.

In questa sottozona, oltre a quanto previsto in generale per le zone agricole, si devono rispettare le seguenti modalità esecutive:

- gli interventi dovranno essere compatibili con la tipologia costruttiva edilizia del luogo, rispettare gli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e i materiali tradizionalmente impiegati;
- gli ampliamenti, da realizzarsi senza soluzione di continuità con l'esistente, dovranno rappresentare un tutt'uno con le strutture originarie;
- nuove strade o accessi necessari al collegamento dei fondi o per motivi agro-silvo-pastorali dovranno essere realizzati su tracciati esistenti (viottoli, sentieri, ecc.);
- i filari di alberi e arbusti, le siepi lungo fiumi, canali irrigui, fossi di scolo, ecc. dovranno essere mantenuti e ripristinati ove possibile;
- i fossi dovranno mantenere la sezione originaria; non è consentita la loro tombinatura se non per la realizzazione di passaggi e solo con larghezza massima di 4 m e sezione adeguata alla portata idraulica massima.

## 5.2 Sottozona E1.2

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione ed ampliamento, nel rispetto della normativa vigente in materia.

È consentita la costruzione di annessi rustici, in base alla normativa vigente in materia, con l'esclusione della realizzazione di nuovi allevamenti intensivi (classificati sulla base della D.g.r. 7949/89) e di attività agro-industriali ad eccezione delle cantine.

La superficie minima del fondo rustico necessaria per l'edificazione è di 5 Ha, ed è possibile nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura dello 0,5% del fondo rustico, fino ad un massimo di 300 mq.

Nei fondi rustici di superficie compresa tra 1 Ha e 5 Ha, è consentita l'edificazione di un annesso rustico solamente quando esista già una preesistenza, sia essa abitazione o annesso rustico, con gli stessi limiti di copertura previsti per la sottozona, in relazione alla dimensione del fondo (0,5% con un massimo di 100 mq).

Per le modalità esecutive si fa riferimento alla sottozona E1.1.

Inoltre, in questa sottozona, non è consentito in nessun caso la riduzione a coltura della parti boscate, mentre gli interventi di taglio ed eliminazione della vegetazione per motivi fitosanitari sono consentiti solamente previo rilascio di apposita autorizzazione ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267.

All'interno della sottozona E1.2:

- è vietata l'apertura di nuove strade, fatte salvo quelle eventualmente previste dallo strumento urbanistico; è consentita la realizzazione di sentieri ciclabili. Sulla rete viaria esistente sono consentiti gli interventi di manutenzione con esclusione del potenziamento delle strutture e dell'asfaltatura delle strade bianche;
- è vietata la riduzione a coltura dei terreni boschivi;
- è vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada con esclusione dei mezzi necessari per l'esecuzione dei lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile;
- è vietato tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare filari di siepi e/o singole piante autoctone e/o naturalizzate, salvo i casi di inderogabili esigenze attinenti alle opere di pubblica utilità o per esigenze fitosanitarie. È consentito lo sfolto e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle Autorità competenti;
- sono consentiti interventi attinenti le opere per il soddisfacimento dei bisogni idropotabili, quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica ivi comprese anche quelle attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse, nonché l'irrigazione e lo scolo delle acque, quelli relativi alle attività

- agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati;
- è vietata la posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica o di altre condotte tecnologiche che possano influire negativamente sulla loro conservazione;
  - le aree boscate danneggiate dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è divieto di compiere opere di qualsiasi natura e genere al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale.

### 5.3 *Sottozona E2*

Sono consentiti gli interventi previsti dagli art. 3, 4 e 7 della L.R. 24/85 nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 30 punto 3 “*unità di intervento*” delle presenti norme.

Considerata la valenza ambientale della zona, l'edificazione di nuove case di abitazione, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85, dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni:

- essere realizzata in aderenza a fabbricati esistenti e comunque entro il perimetro dell'aggregato abitativo, (considerato il complesso degli edifici al servizio del fondo inscrivibili in un cerchio di m. 100 di raggio e centro nel baricentro dell'aggregato esistente) del quale dovrà venirne a far parte a prescindere dall'orografia del territorio;
- la nuova edificazione è ammessa solamente quando non è possibile utilizzare annessi rustici esistenti, anche non contigui, dei quali va consentita la variazione della destinazione d'uso. La necessità di mantenere la destinazione produttiva deve essere comprovata da una dichiarazione dell'IRA o da una dettagliata relazione agronomica;
- nel caso in cui una parte del fondo sia ricompresa in zone a tutela inferiore, la nuova edificazione deve essere realizzata nella zona a grado di tutela inferiore;
- il nuovo fabbricato è soggetto a vincolo decennale, da trascrivere sui registri immobiliari, per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione a società o enti o persone, non appartenenti al nucleo familiare del richiedente. Su espressa richiesta dell'avente titolo, nell'arco di tempo di cui sopra, l'alienazione e la locazione del fabbricato, realizzato ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85, potrà essere autorizzata previa verifica da parte degli uffici comunali della sussistenza dei requisiti previsti dalle presenti norme, in capo all'acquirente.

È normalmente consentita la costruzione di annessi rustici, in base alla normativa vigente in materia; la superficie minima del fondo rustico per l'edificazione è di 2 Ha, ed è possibile nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari ad un rapporto di copertura massimo dell'1,5% del fondo rustico, elevato al 3% qualora il richiedente possenga il requisito di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale (I.A.T.P.), come certificato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura e comunque fino ad un massimo di 1200 mq.

Nei fondi rustici di superficie compresa tra 0,5 Ha e 2 Ha, è consentita l'edificazione di un annesso rustico solamente quando esiste già una preesistenza, sia essa abitazione o annesso rustico, con gli stessi limiti di copertura previsti per la sottozona, in relazione alla dimensione del fondo (1,5% o 3% nel caso di I.A.T.P. con un massimo di 400 mq).

Valgono le stesse modalità esecutive riportate per la sottozona E1.1.

### 5.4. *Sottozona E3*

Sono consentiti gli interventi previsti dagli art. 3, 4, 5 e 7 della L.R. 24/85; è normalmente consentita la costruzione di annessi rustici in base alla normativa vigente in materia, con

l'esclusione di nuovi allevamenti intensivi (classificati sulla base della D.g.r. 7949/89) e di attività agro-industriali ad eccezione delle cantine. La superficie minima del fondo rustico, per l'edificazione di annessi rustici, è di 1 Ha, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura dell'1,5% del fondo rustico, elevato al 3,0% qualora il richiedente possieda il requisito di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale (I.A.T.P.), come certificato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura e con un massimo di 300 mq.

Nei fondi rustici di superficie inferiore, è consentita l'edificazione di un annesso rustico solamente quando esista già una preesistenza, sia essa abitazione o annesso rustico, con gli stessi limiti di copertura previsti per la sottozona, in relazione alla dimensione del fondo (1,5% o 3,0% nel caso di I.A.T.P., con un massimo di 150 mq).

L'edificazione di nuove case di abitazione, ai sensi degli art. 3 e 5 della L.R. 24/85, è soggetta a vincolo decennale da trascrivere sui registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione a società o enti o persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente. Su espressa richiesta dell'avente titolo, nell'arco di tempo di cui sopra, l'alienazione e la locazione del fabbricato, realizzato ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85, potrà essere autorizzata previa verifica da parte degli uffici comunali della sussistenza dei requisiti previsti dalle presenti norme, in capo all'acquirente.

Valgono le stesse modalità esecutive riportate per la sottozona E1.1.

### **Art. 31- Z.T.O. "F/a/b/c/d/e" - aree per servizi ed attrezzature pubbliche e/o di generale pubblica utilità.**

Sono le aree destinate alle attrezzature ed ai servizi pubblici di cui all'art. 3 del D.I. 1444/1968 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle planimetrie del P.R.G. sono individuati le varie classificazioni ed il servizio ad esse attribuito; tuttavia modifiche a tali classificazioni o nuove individuazioni sono ammissibili secondo le procedure previste dalla normativa vigente in materia. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone è consentita con intervento diretto; esse saranno oggetto di particolare studio per essere elementi qualificanti del tessuto edilizio urbano.

La progettazione dei collegamenti pedonali con l'intorno dovrà essere particolarmente curata; le aree per parcheggi di servizio dovranno essere opportunamente calibrate in funzione dell'uso e dell'ipotetica intensità d'uso prevista.

Tipologia edilizia: il dimensionamento degli edifici dovrà avvenire di volta in volta sulla base delle esigenze riscontrabili nel sito, della loro migliore funzionalità, del loro migliore inserimento nell'ambiente e del rispetto di specifiche disposizioni di Legge.

Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di 150 mq. di superficie lorda.

Le superfici scoperte sono destinate principalmente a giardino, cortile, parcheggio alberato.

Le opere previste sulle aree così individuate possono essere realizzate ed utilizzate da Enti anche diversi dalla Amministrazione Comunale e/o anche da privati attraverso apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari che ne garantisca e tuteli l'uso e le finalità pubbliche.

Nel caso di istanze ad iniziativa privata, il Consiglio Comunale valuta parametri, indici e destinazioni d'uso in sede di approvazione del progetto.

La classificazione e le norme che regolamentano tali aree, oltre a quanto precedentemente specificarlo sono le seguenti:

1. *Aree per l'Istruzione.*

Sono aree destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne, elementari e medie, palestre e strutture pertinenti alle strutture scolastiche.

Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti è da rispettare la normativa vigente in materia.

Parametri ed indici verranno valutati sulla base del progetto da approvare in Consiglio Comunale.

2. *Aree per attrezzature di interesse comune.*

Sono aree destinate alla realizzazione di municipio, di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, attività sanitarie, ambulatori, centri per attività sociali, culturali e ricreative, assistenziali, per la protezione civile e magazzini comunali.

Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.

Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di 150 mq. di superficie lorda.

Per le nuove costruzioni, ampliamenti o recuperi/ristrutturazioni di edifici esistenti valgono le seguenti norme:

Parametri, indici e destinazioni d'uso verranno valutati sulla base del progetto da approvare in Consiglio Comunale.

Fanno parte delle attrezzature generali i cimiteri: qualsiasi intervento relativo ai cimiteri è regolamentato dal Testo Unico della legge sanitaria 27/7/1934 n°1265 e successive disposizioni di legge.

Fanno parte della medesima categoria gli impianti tecnologici per i servizi elettrici e telefonici, per l'erogazione del gas e dell'acqua, per l'accumulo e la distribuzione dell'energia.

Devono essere realizzati nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.

3. *Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport.*

Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di attrezzature sportive.

Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport e il tempo libero ed i chioschi, per la vendita di bibite, giornali, servizi igienici, ecc., a struttura non fissa.

Nei fabbricati saranno ammesse anche le destinazioni d'uso per attività collettive connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc..) e/o giustificabili con l'economia di una corretta gestione finanziaria.

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc..

Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

- Altezza massima: in relazione all'opera sportiva pubblica da costruire e comunque adeguatamente ambientata e motivata.
- Distanza minima dai confini : ml. 10,00.

4. *Aree a parcheggi pubblici/ piazza .*

Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere, a livello urbano, secondo i rapporti di cui alla L.R. n. 61/85.



Lo spazio effettivo di sosta dei parcheggi scoperti dovrà essere, preferibilmente, pavimentato con pavimentazione autoportante che permetta la crescita di un idoneo manto erboso.

I parcheggi scoperti dovranno essere completati ponendo a dimora piante di alto fusto nella misura di almeno 1 ogni 40 mq. di parcheggio.

Qualora le aree a parcheggio previste dal P.R.G. siano ricomprese entro ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo, potranno essere traslate ed anche frazionate in più parti, purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

#### *5. Attrezzature sportive ricreative private di interesse pubblico.*

Il P.R.G. individua aree private, a carattere unitario, destinate alla realizzazione di impianti ed attrezzature sportivo ricreative, a carattere non precario, private ma di interesse collettivo quali Tennis Clubs, piscine, campi da rugby, parchi Robinson, minigolf, piscine coperte e scoperte, centri elioterapici, sedi di associazioni, case di soggiorno per anziani, bar e ristoranti a servizio delle attività ludiche, palestre, saune, bocciodromi, attrezzature alberghiere limitatamente ad 1/3 della volumetria consentita, a supporto ed integrazione delle analoghe aree pubbliche previste.

La realizzazione deve avvenire, per ciascun ambito così identificato, a mezzo di intervento attuativo unitario; l'intervento va opportunamente convenzionato e l'uso delle attrezzature deve privilegiare - dal punto di vista economico - i cittadini nel Comune di San Pietro di Feletto.

La casa del custode o del gestore è ammessa nel limite quantitativo di mq. 140 di superficie utile per ambito.

La destinazione commerciale non deve superare il 20% della superficie lorda edificabile.

Gli impianti e le attrezzature sportive non concorrono al conteggio della superficie lorda.

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc..

Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

- Altezza massima : m.4,50 salvo specifiche esigenze dovute al tipo di attrezzatura;
- Distanza minima dai confini : ml. 10,00;
- Distanza minima tra fabbricati: ml. 10,00 qualora finestrati;
- Indice di utilizzazione fondiaria: non superiore a 0,3 mc/mq;
- Rapporto di copertura: max. 15% dell'ambito;

#### **Art. 32 - Aree a verde privato.**

Le aree a verde privato individuate dal PRG, di qualunque dimensione e tipo, si intendono protette e vincolate.

Per interventi trasformativi e/o manutentori di tipo straordinario su aree a verde, deve essere prodotta, come parte integrante del progetto, una specifica relazione dendrologica firmata da tecnico forestale che garantisca la correttezza dell'intervento.

In caso di espianto per favorire la realizzazione di nuove costruzioni si ritiene congruo la messa a dimora nel rapporto di 1 espianto a 3 nuove piantumazioni con specie autoctone della stessa classe dimensionale.

È vietata la posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica o di altre condotte tecnologiche che possano influire negativamente sulla loro conservazione.

In queste aree valgono i seguenti parametri edilizi:

- Indice di edificazione fondiario per nuova edificazione: 0.25 mc/mq;

- Per ampliamenti ed adeguamenti relativi all'esistente: max. 10% di ampliamento del volume esistente;
- Distanze dalla strada: minimo ml. 10.00;
- Distanze dai confini: minimo ml. 5.00;
- Distanze tra fabbricati: minimo ml. 10.00;
- Indice di copertura: max. 25% del lotto;
- H max. 6.50 ml.

### **Art. 33 - Fasce di tutela**

Le fasce di tutela di cui all'art. 41 della L.R. 11/2004 non definiscono destinazioni d'uso di zona ma ambiti di territorio ove gli interventi edilizi e trasformativi sono assoggettati a particolari prescrizioni ed allineamenti. Sono fasce di tutela quelle poste a protezione dei nastri stradali, del corso dei fiumi e canali, delle linee ferroviarie, degli impianti tecnologici, dei cimiteri, degli impianti speciali di pubblica utilità, degli elettrodotti e dei metanodotti in pressione.

Le fasce di tutela sono individuate dal P.R.G. vigente, o in mancanza di indicazione grafica in esso, sono comunque disposte dalle specifiche Leggi e Decreti di istituzione.

Ulteriori specifiche disposizioni si applicano negli interventi in prossimità delle intersezioni stradali e nelle curve anche a seconda del tipo di intersezione (art. 16 del Codice della Strada).

Le fasce di rispetto e vincolo si dividono in:

#### 1. Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità

Le fasce di rispetto stradale sono definite dall'art.2 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada), dal relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni, e sono sommariamente indicate nelle tavole di P.R.G. In tali fasce sono vietate le nuove costruzioni.

Per gli edifici esistenti, nelle fasce di rispetto è consentita la realizzazione degli interventi previsti dall'art. 3, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. E' sempre possibile la realizzazione di ampliamenti secondo la normativa vigente in materia. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi; sono ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto. E' ammessa l'edificabilità sul ciglio della fascia di rispetto.

Nel caso di esproprio di edifici esistenti per la realizzazione o ampliamento di strade e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, è consentita la ricostruzione di eguale volume con il mantenimento della destinazione d'uso, in area anche non adiacente, purchè non destinata a spazi pubblici, anche di misura inferiore alla superficie minima prevista dalla zona. In quest'ultimo caso, il permesso di costruire è rilasciata all'espressa condizione dell'effettiva demolizione del fabbricato entro il termine di anni 4 (quattro) dal rilascio dello stesso.

#### 2. Fasce di rispetto fluviale.

L'ampiezza della fascia di rispetto delle acque pubbliche è stabilita all'art. 11 "Distanze dai corsi d'acqua" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

### 3. Fasce di rispetto cimiteriale.

Il PRG a sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004 individua le fasce di rispetto cimiteriale secondo la legislazione vigente in materia igienico sanitaria.

Nelle fasce di rispetto cimiteriale sono vietate le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti.

In queste zone sono ammessi solo interventi per parcheggi pubblici, aree a verde pubblico attrezzato, impianti sportivi e loro pertinenze e comunque opere accessorie e di servizio alla funzione cimiteriale. Gli ampliamenti delle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico esistenti sono subordinate al relativo parere di competenza della ULSS.

### 4. Fasce di rispetto dagli elettrodotti

#### *4.1 Determinazione della fascia di rispetto.*

Nella tavola di Piano sono riportate, a titolo ricognitivo (essendo compito del richiedente il permesso di costruire fornire il rilievo esatto) le distanze previste dalla normativa vigente in materia, determinate in relazione agli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132 Kv, con la conseguente profondità per ciascun lato misurata a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse della linea elettrica:

Kv	Terna singola	Terna doppia non ottimizzata	Terna doppia ottimizzata
380	100	150	70
220	70	80	40
132	50	70	40

La modifica o l'eliminazione dell'elettrodotto comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto, in ottemperanza alla normativa vigente.

E' comunque fatto salvo quanto previsto dalla D.G.R. n. 3617 del 28.11.2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### *4.2 Disciplina dell'edificabilità all'interno della fascia di rispetto.*

Nelle zone territoriali omogenee ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, come determinate dal precedente punto 4.1), è vietata ogni nuova edificazione residenziale; è vietata altresì ogni nuova edificazione non residenziale comportante la permanenza di persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere.

Sui fabbricati esistenti alla data del 06.02.2001, o per i quali a tale data siano iniziati i lavori di costruzione, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione, che non comportino incremento della permanenza delle persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere; è altresì consentita la demolizione e ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso degli edifici residenziali, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 24/85, in area agricola adiacente, anche se inferiore alla superficie minima di cui all'art. 2 della citata L.R. 24/85.

Interventi puntuali diversi, nel rispetto della disciplina di zona, sono ammessi previa attestazione dell'ARPAV, che accerti un'intensità locale dei campi elettromagnetici inferiori ai limiti massimi indicati dalla legge per la determinazione della fascia di rispetto.

#### 5. Aree a vincolo ambientale.

In tali aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli interventi sono subordinati all'autorizzazione da parte degli Enti di tutela competenti

Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura del sito.

Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze caratterizzanti le zone in cui ricadono.

#### 6. Aree a vincolo idrogeologico golenale soggette a tutela paesaggistica .

Nelle zone vincolate per scopi idrogeologici ,così individuate dal P.R.G., valgono le norme e le procedure di cui al R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267 e relativo regolamento n. 1126 del 1926, salvo quanto previsto dalla L.R. 13/09/1978 n. 52 e succ. modif.

#### 7. Grotte.

Nel raggio di ml. 20 dal limite del pertugio di accesso alle "grotte", così indicate dal P.R.G., è vietato qualsiasi nuovo intervento edilizio, ovvero qualsiasi intervento che modifichi la morfologia dei luoghi, anche se le suddette insistono in zona agricola.

#### 8. Fasce a tutela dei corpi idrici, dei pozzi, dei punti di prelievo e delle sorgenti.

La materia è normata dall'art. 21 del D. Lgs. 152/1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Art. 34 - Disposizioni relative ad impianti per la distribuzione di carburante ed attività afferenti.**

L'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare ed annessi dovrà avvenire secondo quanto previsto dalla L.R. 23/2003 e dalla DGR n. 1562 del 26.05.2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

Non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamenti di impianti esistenti ricadenti entro un raggio di ml. 200 da edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex L. 1089/39).

## ***PARTE TERZA***

### ***IL SISTEMA AMBIENTALE***

#### **Art. 35 - Zone di rispetto naturalistico – ambientale.**

Obiettivo principale del P.R.G. è la tutela e valorizzazione del territorio comunale. L'adozione della politica generale di intervento indicata dal P.R.G. e dalle sue Norme di Attuazione garantisce la salvaguardia del territorio e di conseguenza la tutela degli interessi collettivi.

Una costante puntuale amministrazione del territorio garantisce le esigenze della collettività e della salvaguardia ambientale

Premesso che il territorio comunale è soggetto al vincolo paesaggistico, di cui al D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto specificatamente previsto per le zone e sottozone agricole, negli elaborati del PRG sono state delimitate, con apposita grafia, le aree naturalistico - ambientali di particolare pregio.

In tali zone è obbligatoria la conservazione e la tutela dei segni fisici caratteristici. In particolare l'intero equipaggiamento arboreo va soggetto esclusivamente a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono vietate le manomissioni di qualsiasi genere che alterino in modo sostanziale le caratteristiche originarie dell'area o degli elementi caratterizzanti di pregio, con particolare riguardo ai movimenti di terra e ai disboscamenti.

Tali zone sono, inoltre, soggette alle seguenti prescrizioni:

- a) deve essere mantenuta l'attuale organizzazione complessiva dei segni fisici che costituiscono il supporto strutturale del paesaggio: assetto fondiario, sistemazione idraulico-agraria, strade rurali, ecc..;
- b) devono essere salvaguardati gli elementi tipici del paesaggio agrario, filari, macchie alberate, siepi, fossi di scolo, ecc., presenti, la cui manutenzione è a carico dei proprietari che devono provvedere al diradamento delle piante a rapido sviluppo, all'estirpazione dei rovi e delle specie infestanti, al taglio delle fronde che ostacolano la viabilità, la sicurezza e l'accesso ai fondi, al controllo fitosanitario. Inoltre, è vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada con esclusione dei mezzi necessari per l'esecuzione dei lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile;
- c) è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua non strettamente indispensabile alla funzionalità del fondo;
- d) lungo i corsi d'acqua o nelle fasce di maggior pendenza escluse alla coltivazione, dove possono essere presenti delle siepi caratterizzate da associazioni vegetazionali poco equilibrate e/o da specie infestanti dominanti, affinché queste zone rappresentino una piacevole interruzione alle distese di vigneto e prato e assumano una loro funzione nella conservazione della flora e della fauna locali, è d'obbligo la rimozione di tali associazioni vegetazionali ed il reimpianto di specie arboree ed arbustive caratteristiche del luogo;
- e) le aree a prato devono essere curate con sfalci regolari;
- f) il recupero dei fabbricati esistenti ha carattere prioritario rispetto le nuove costruzioni sia ai fini residenziali, sia ai fini agricolo - produttivi;
- g) la realizzazione di nuovi edifici è consentita solamente quando esista già una preesistenza, sia essa abitazione o annesso rustico. La nuova costruzione, così come gli ampliamenti devono essere realizzati in aderenza ad edifici già preesistenti e devono rispettare e/o ripristinare le caratteristiche tipologiche e formali e le regole compositive proprie della

tradizione locale. Qualora, per documentati motivi tecnici, non sia possibile la realizzazione di nuovi edifici in aderenza agli esistenti, sarà consentita l'edificazione isolata entro il perimetro dell'aggregato abitativo (considerato il complesso degli edifici al servizio del fondo inscrivibili in un cerchio di 100 m di raggio e centro nel baricentro dell'aggregato esistente) del quale dovranno venire a far parte a prescindere dall'orografia del territorio. E' sempre consentita la realizzazione di manufatti completamente interrati e con ricoprimento, per uno spessore minimo di cm 50, di terreno vegetale, privi di elementi emergenti dal terreno, quali canne fumarie o di ventilazione;

- h) la realizzazione di recinzioni è ammessa nei limiti stabiliti dall'art. 30, con l'obbligo del mascheramento arboreo di cui deve essere indicata, all'atto di presentazione del progetto, la specie o le specie impiegate, la dislocazione, la lunghezza, e la distanza d'impianto e l'altezza;
- i) nelle aree limitrofe a zone urbanistiche diverse da quella agricola, onde evitare il possibile instaurarsi di rapporti di conflittualità causati da polveri, rumori, ecc.. è favorita la realizzazione di barriere a verde che siano in grado di contenere gli impatti negativi pur mantenendo una loro valenza estetica. Pertanto si predilige la realizzazione di siepi ad altezza diversificata con l'utilizzo di specie a portamento fastigiato per consentire una maggior densità della siepe;

Nelle trasformazioni agrarie e negli interventi negli ambiti urbani dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per ridurre l'impatto ambientale degli stessi, quali essi siano, soprattutto con riferimento alla tutela idraulica ed all'uso dei materiali.

Le zone ove sono presenti corsi d'acqua che scorrono a livello di poco inferiore al livello del terreno circostante, la cui funzione è quella di drenare comunque il territorio agricolo, vanno attentamente analizzate prima di ogni e qualsiasi intervento modificativo.

La salvaguardia idraulica del territorio deve essere comunque considerata obiettivo primario irrinunciabile in ogni intervento: dovranno pertanto - in ogni tipologia di intervento - essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per ridurre l'impatto ambientale anche con riferimento all'uso dei materiali.

Sono vietati cartelli pubblicitari, mentre sono consentiti solo quelli afferenti alle strutture del corso d'acqua e gli indicatori stradali afferenti al Codice della Strada.

I cartelli e le insegne afferenti alle opere esistenti o previste dovranno essere di forma semplice e costituite da materiali come il legno ed il ferro. Dovranno avere coloriture che si inseriscano correttamente nell'ambiente. Sono vietati cartelli ed insegne luminose.

La pendenza e l'andamento delle rive va mantenuta e dovrà essere favorita la copertura erbacea; è vietata la cementificazione.

Per tali ambiti si dettano, altresì, le seguenti norme:

- j) al fine di non restringere o ostacolare il normale deflusso delle acque, sono vietate le piantagioni di qualsiasi genere lungo le sponde interne dei fossi e dei canali;
- k) per la messa a dimora degli alberi ad alto fusto o medio fusto è necessario arretrarsi di almeno un metro dalla linea superiore del ciglio del fosso; per le viti, gli arbusti, siepi vive ecc.. dovrà rispettarsi un arretramento di almeno mezzo metro dal ciglio del fosso, fatte salve comunque le distanze previste dalle norme in materia di confine, dal codice della strada e da altre disposizioni in materia. Per ciglio, qualora presente, si intende il punto di intersezione tra il piano inclinato della sponda del fosso/canale e il piano di campagna;
- l) e vietato altresì, realizzare opere di qualsiasi genere che impediscono il regolare deflusso delle acque o ingombrare col getto o caduta di materie legnose, pietre erbe e rami e altri

materiali i fossi e i canali, nonché gettare o depositare nei corsi d'acqua rifiuti di qualsiasi genere;

- m) è fatto obbligo di provvedere a che i fossi e canali situati lungo le strade di qualsiasi specie e fra le proprietà private siano tenuti costantemente sgombri in maniera che, anche in caso di piogge continuate e quindi di piene, il deflusso delle acque si verifichi senza pregiudizio e danno delle proprietà contermini pubbliche e private e delle eventuali vie contigue;
- n) i fossi e canali presenti lungo le strade private, all'interno della proprietà o a confine fra proprietà private dovranno essere spurgati, all'occorrenza a cura e spese dei soggetti proprietari o dai soggetti a ciò tenuti in base agli usi o ai contratti di fondi rustici;
- o) il Comune riterrà comunque, obbligati solidamente il proprietario e l'utilizzatore dei terreni (affittuario, comodatario, detentore di fatto, ecc.);
- p) i fossi privati di scolo che fossero incapaci di contenere l'acqua che in essi si riversa dovranno, a cura e spese degli stessi soggetti indicati al precedente comma, essere risezionati;
- q) in caso di inadempienza il Comune provvederà ad assegnare un termine entro il quale gli obbligati dovranno provvedere e scaduto il quale senza che vi abbiano ottemperato, provvederà ad eseguire i lavori a spese dell'inadempiente, fermo restando le sanzioni per la violazione accertata;
- r) per i fossi posti lungo le strade comunali o vicinali di uso pubblico il Comune provvede ad individuare gli interventi atti a garantire il normale deflusso delle acque (spurgo, risezionamento, ecc..) e ad una programmazione degli stessi e si procederà all'esecuzione delle opere d'intesa con i proprietari frontisti con i quali stipulerà apposita convenzione ove saranno disciplinate modalità di intervento o ripartizione degli oneri economici). Qualora taluno dei proprietari non dia il proprio assenso, il Comune provvederà comunque all'esecuzione dei lavori imputando la spesa proporzionalmente a carico dell'interessato. A tal fine il Comune con lettera formalmente notificata o a mezzo di raccomandata con R.R. assegnerà un termine entro il quale il frontista deve dichiarare se aderisce all'iniziativa informandolo che, in caso negativo, provvederà attribuendogli comunque parte della spesa sostenuta che verrà quantificata sul preventivo di spesa fatto salvo comunque la definizione dell'esatto importo a conclusione dei lavori;
- s) per i canali e fossi lungo le strade pubbliche di altri enti diversi dal Comune, gli enti pubblici interessati dovranno assicurare gli interventi descritti nei commi precedenti, dando priorità nell'ambito del Comune a quelli segnalati dalla Amministrazione come più urgenti;
- t) nell'esecuzione di lavori di aratura di fondi confinanti con strade (pubbliche o private serventi più abitazioni) gli interessati devono eseguire le necessarie operazioni mantenendo una distanza minima di ml. 2 dal ciglio del fosso o del ciglio stradale in modo da evitare l'ostruzione parziale o totale dei fossi, la rovina delle rive dei fossi e canali, il danneggiamento delle strade;
- u) nel caso che, durante i lavori di aratura dei campi, dovesse essere ostruito un fosso o canale posto al confine della proprietà deve essere immediatamente ripristinato il regolare assetto dello stesso a cura e spese del soggetto proprietario o utilizzatore del fondo.

Dovranno essere a cura dei proprietari o detentori del fondo frontisti:

- estirpate e tagliate le erbe sulle sponde e sul ciglio di fossi e canali nel lato del fondo privato;
- tenute pulite le luci dei ponti e i tombinamenti per la lunghezza delle proprietà o fondo utilizzato;

- aperti nuovi fossi che fossero necessari per il regolare scolo delle acque del proprio fondo o dei fondi superiori;
- mantenute espurgate le chiaviche e paratoie;
- rimossi alberi, tronchi e rami delle loro piantagioni laterali ai canali o fossi che per eventi ambientali o altra causa cadessero nei corsi d'acqua;
- eliminati i rami delle piante o delle siepi vive poste nei loro fondi limitrofi ai corsi d'acqua, qualora impediscano il regolare deflusso dell'acqua, rimuovendo ogni residuo che nell'espletamento del taglio o della manutenzione cadesse nel fosso o canale;
- mantenuto in buono stato di conservazione i ponti e le altre opere d'arte d'uso particolare e privato di uno o più fondi (es. tombinamenti).

### **Art. 36 - Recepimento e tutela delle zone SIC, ZPS e contermini.**

Il Comune di San Pietro di Feletto è interessato dal SIC IT3240005 “Perdonanze e fiume Monticano” e dal SIC IT3240029 “Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano”. Entrambi i siti sono posti marginalmente al territorio comunale, il primo in corrispondenza del confine con Conegliano lungo il Monticano, in località Il Moro, il secondo lungo il torrente Crevada, al confine con Susegana e Refrontolo.

Tali siti sono stati individuati in riferimento alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e al D.M. 3 aprile 2000, nonché alle D.G.R.V. 17 maggio 2002, n. 1295 e DG.R.V. 4 ottobre 2002, n. 2803.

È compito del PRG recepire quanto prescritto dalle norme europee, statali e regionali che riguardano le zone soggette a tutela per gli habitat naturali e le specie floristiche e faunistiche di interesse comunitario.

La definizione di una rete ecologica compiutamente organizzata e dotata di corridoi di connessione tra i nodi principali, costituiti, oltre che dai Siti Natura 2000, da tutte le porzioni di territorio ad elevata naturalità già riconosciute, è quindi impegno indifferibile anche per l'amministrazione comunale.

L'attuazione degli impegni previsti da Natura 2000 porta a definire le norme per la salvaguardia dei siti SIC e ZPS e delle relative aree contermini (che vanno a delimitare la necessaria zona di rispetto), a procedere al riconoscimento degli altri nodi naturalistici e a prevedere le modalità di gestione degli elementi di connessione, in un disegno integrato e coordinato, evidentemente anche in concertazione con i comuni contermini.

Le azioni di salvaguardia della biodiversità sono riferibili a indirizzi di carattere generale, che permettano di attenuare le pressioni derivanti dall'antropizzazione crescente, dalla specializzazione e intensivizzazione dell'agricoltura, dall'aumento del prelievo venatorio su alcune specie, dalla contemporanea diffusione di specie opportuniste e sinantropiche.

Per quanto riguarda la tutela degli habitat, delle specie significative e delle specie importanti dei siti SIC/ZPS, si prescrivono le misure che seguono, da attuarsi nell'ambito dei siti stessi e nelle fasce contermini di ampiezza pari a 1 km:

- Divieto di sottrazione di habitat specifici dei siti SIC/ZPS.
- Creazione di fasce tampone, poste in adiacenza al confine dei siti SIC/ZPS, in cui sia limitata l'incidenza antropica, con ricorso preferenziale alle tecniche colturali dell'agricoltura biologica, alla messa a riposo pluriennale dei terreni, alle rotazioni e alle colture intercalari di copertura, alla forestazione.
- Conservazione e tutela dei segni fisici caratteristici, specificamente dell'equipaggiamento arboreo.



- Divieto di apportare manomissioni di qualsiasi genere che alterino in modo sostanziale le caratteristiche originarie dell'area e gli elementi di pregio, in modo particolare attuando movimenti di terra e disboscamenti.
- Mantenimento dei segni fisici che formano il supporto strutturale del paesaggio, quali assetto fondiario, sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità rurale.
- Attenuazione della diffusione di polveri e rumori favorendo l'impianto di barriere a verde.

Per la tutela della fauna ornitica:

- Copertura dei fabbricati con materiali tradizionali,
- Limitazione dell'ampiezza delle superfici vetrate con utilizzo di accorgimenti anticollisione,
- Divieto di vetrate riflettenti,
- Nessuna sovrastruttura oltre l'altezza massima consentita

Per la tutela della fauna terrestre minore:

- Per assicurarne il transito, mantenimento in corrispondenza delle recinzioni di un franco libero non inferiore a 20 cm. tra il livello del suolo naturale e la recinzione stessa. Va previsto il mascheramento delle recinzioni con specie arboree ed arbustive esclusivamente autoctone. Da privilegiare in ogni caso la "recinzione" naturale con specie vegetali di tipo arbustivo, in ogni caso autoctone.
- Per assicurare la presenza di un arredo arboreo-arbustivo dotato di validità formale ed ecologica, con funzioni di connessione tra il sistema urbano/periurbano e le aree dei sistemi ambientali contigui (agroecosistema, zone di tutela ambientale), improntato al miglioramento delle condizioni di sviluppo della fauna locale:
  - Superfici a parcheggio da realizzarsi, preferibilmente, con tecniche di pavimentazione "a verde" utilizzando elementi prefabbricati. Sono da prevedere piantumazioni di siepi o filari arborei di arredo degli stessi parcheggi.
  - La struttura delle siepi deve essere composta da due (piano arbustivo e piano arboreo) o tre livelli di vegetazione (piano basso arbustivo, piano alto arbustivo e piano arboreo).
  - Le specie arboree impiegabili devono comprendere unicamente latifoglie autoctone dell'orizzonte planiziale padano (da prediligere, tra le altre, farnia, olmo campestre, carpino bianco, frassino maggiore, acero campestre, ecc..). Resta escluso l'impiego di specie esotiche, anche se naturalizzate (es. robinia, lauroceraso, ecc..), nonché di resinose sempreverdi (conifere e non). Tra le specie arbustive sono da prevedere specie con frutti eduli e appetibili alla fauna (es. biancospini, viburno, corniolo, nocciolo, ecc..).
  - La disposizione delle specie arboree e arbustive, laddove possibile, deve essere tale da permettere la formazione di margini esterni non lineari ed omogenei, prevedendo la formazione di rientranze nella linea di vegetazione in modo da rendere irregolare il profilo della siepe ed aumentare il margine della stessa.
  - Le dimensioni minime in altezza delle specie arboree al momento dell'impianto devono essere di almeno m. 1-1,5. Il sesto d'impianto sulla fila dovrà essere variabile in funzione del portamento delle piante e delle dimensioni raggiungibili, comunque non superiore a m. 1,0 per le specie basso arbustive, a m. 2,0 per le specie alto arbustive e a m. 4,0 per le specie arboree. La composizione complessiva ottimale deve prevedere almeno il 40% di specie arboree e il 60% di specie arbustive.

Per la tutela delle specie animali crepuscolari e notturne, all'interno dei siti natura 2000 e nelle aree contermini, i punti fissi di emissione luminosa pubblici e privati, posti all'esterno

degli edifici, devono generare fasci di luce diretti verso il terreno, non permettendo dispersione zenitale e limitando al massimo la dispersione laterale.

Nel rispetto di quanto previsto dalla DGRV 3173 del 10.10.2006, nelle fasce contermini di ampiezza pari ad 1 Km. dei siti SIC, precedentemente indicati, la Valutazione di Incidenza Ambientale è obbligatoria nelle sole zone agricole individuate nel PRG, nel caso di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia (nuove costruzioni e/o ampliamenti di volumi superiori al volume esistente) e significative trasformazioni del territorio (sistemazioni-miglioramenti fondiari).

#### **Art. 37 - Disposizioni relative alla realizzazione di piazzole di sosta e ristoro.**

Trattasi di aree di sosta lungo particolari percorsi pedonali, ciclabili e motorizzati preposte per la sosta delle persone e cose. L'organizzazione sarà da effettuarsi con panchine in legno e, dove ritenuto favorevole, con tavoli sempre in legno, ciò per l'effettuazione della ristorazione. Gli spazi per il ristoro potranno essere coperti con manti in legno o canna palustre idoneamente inseriti nell'ambiente. A corredo di tali aree ci possono essere adeguati ambiti attrezzati per la dimora dei veicoli, inoltre andrà valutato caso per caso il tipo di messa a dimora di siepi ed alberature necessarie.

Dovranno trovar posto altresì un adeguato numero di contenitori portarifiuti.

#### **Art. 38 - Disposizioni relative a zone osservatorio e coni visuali significativi da tutelare.**

Il P.R.G., individua con apposita grafia aree di rispetto a salvaguardia della visuale, nelle quali non è consentita alcuna edificazione che possa alterare le viste panoramiche di luoghi di particolare pregio da dove si può percepire un ambiente particolare e/o notevole da un punto di vista naturalistico e/o artistico.

Queste zone dalla viabilità pubblica o da un sito di pubblico accesso, si estendono verso il territorio all'intorno.

Esse sono da intendersi come fasce, di larghezza variabile in funzione delle caratteristiche morfologiche del suolo, dell'andamento altimetrico dello stesso e della presenza di elementi a barriera della visuale (fabbricati, aree boscate, ecc.).

Un caso particolare è rappresentato dal tratto nord della strada provinciale per Refrontolo, ove la salvaguardia della visuale della Pieve di San Pietro deve essere garantita anche dall'esterno del territorio comunale.

Fatto salvo quanto specificatamente previsto per le zone e sottozone agricole, sono consentite in questi ambiti solamente costruzioni che non alterino il grado di godimento ambientale, la costruzione o messa in opera - in materiali tradizionali - di altane, tavoli da pic-nic, panchine ed altri analoghi elementi accessori (generalmente in legno) per la sosta temporanea collettiva e la messa a dimora di piante singole, filari o siepi la cui posizione e dimensioni non ostacolano la visuale complessiva dell'area.

Per gli interventi inseriti in queste zone, all'atto della presentazione della domanda di edificazione, è necessario allegare una dettagliata ed esaustiva documentazione fotografica dello stato di fatto e una simulazione dello stato dei luoghi ad intervento completato, nonché una relazione sui materiali e sulle finiture previste.

### **Art. 39 - Criteri e prescrizioni generali per la tutela e la riqualificazione del territorio agricolo.**

In tutte le aree agricole dovrà in ogni caso essere perseguita la valorizzazione delle attività tradizionali permettendo il mantenimento degli ambiti agro-produttivi e silvo-pastorali di rilievo naturalistico e ambientale e degli elementi vegetazionali (arborei e floristici) di pregio. La gestione di specie animali e vegetali e delle loro relative biocenosi va coordinata in modo tale che l'utilizzo delle stesse, se necessario, avvenga con forme e modi che ne garantiscano la conservazione e la riproduzione;

Per le Aree boscate di antico impianto e per i boschi ripariali è favorita ed incentivata la conservazione dell'ecosistema rappresentato dall'insieme delle biocenosi, anche quelle comprese nelle zone umide, e dai sistemi che sostengono l'equilibrio naturale e la salvaguardia della biodiversità.

Le siepi ed i filari vanno salvaguardati e valorizzati mediante interventi selvicolturali appropriati, finalizzati ad aumentarne il ruolo connettivo dell'ecotessuto ambientale e quello paesaggistico di quinta arborea di sfondo.

I prati arborati e le piantate di valle vanno mantenuti nelle forme tradizionali, in quanto elementi significativi di diversificazione paesaggistica, ed importanti elementi di interconnessione tra aree di valore naturalistico-ambientale.

Le colture specializzate a vigneto realizzate con sesti d'impianto a "girapoggio" sono tutelate per la loro valenza paesaggistica ed ambientale in quanto permettono la coltivazione di superfici con rilevante pendenza e non richiedono particolari manomissioni all'assetto morfologico dei rilievi. E' favorito ed incentivato l'impiego di pali in legno, utilizzando possibilmente essenze locali come il castagno o la robinia."

Si dettano alcune indicazioni e prescrizioni di buona gestione ambientale per il territorio agricolo:

I progetti edilizi dovranno essere accompagnati da uno studio e progettazione che riguardi il recupero e l'eventuale reintegrazione degli elementi di pregio naturalistico ambientale limitrofi.

- Sono vietate tutte le opere di scavo, di sbancamento e di riporto che modifichino sostanzialmente l'andamento naturale del terreno, l'aspetto dei luoghi, la qualità del paesaggio e la continuità dello spazio libero.
- Sono permesse le sistemazioni agrarie collinari che comprendano movimenti di terra, con le modalità a seguire.
- Le sistemazioni agrarie che comportino movimenti di terra, sia di sterro che di riporto, devono essere supportate dalla seguente documentazione:
  - a) piano quotato dello stato di fatto e dello stato di progetto;
  - b) relazione agronomica con motivazione delle scelte del miglioramento fondiario, del tipo di impianto arboreo e delle sue caratteristiche (forma di allevamento, sesto d'impianto, tipologia tutori) ed indicazioni della ricomposizione ambientale post-miglioramento fondiario in armonia con l'ambito di appartenenza;
  - c) relazione geologica con documentata la capacità di sgrondo del terreno e degli eventuali drenaggi necessari ad evitare lo scorrimento profondo e superficiale delle acque che risulti dannoso per la stabilità del pendio;
  - d) valutazione di incidenza ambientale qualora l'area di intervento ricada in area SIC/ZPS o in area contermini così come definita dall'art. 36 delle presenti NTA.

Nell'impianto degli arboreti (vigneti, frutteti, specie da opera e da legno, ecc.), in caso di movimenti di terra con sterri e riporti deve essere mantenuto in superficie lo strato attivo del terreno agrario, con le seguenti prescrizioni:

Nel caso di sistemazioni a ritocchino la lunghezza dei filari non deve essere superiore a 50-80 metri, oltre tale dimensione il filare deve essere interrotto prevedendo l'inserimento di una capezzagna con rete idraulica captante che permetta il deflusso delle acque meteoriche a valle mediante adeguate reti scolanti (fognature, condotte, cabalette, drenaggi); a valle le acque devono essere raccolte nei corsi d'acqua naturali o bacini naturali e/o artificiali;

Al fine di un inserimento armonico nell'ambito paesaggistico devono essere previsti elementi arborei (filari, gruppi di alberi, siepi, alberi isolati) di specie autoctone o storicamente inserite nell'ambiente (pruni, ciliegi, alberi da frutto e da fiore, olivi, gelsi, salici, specie forestali) che spezzino la "monotonia" di sistemazioni oltre i due ettari di superficie; tali elementi possono essere inseriti all'interno dell'arboreto o raccordarsi con le coltivazioni circostanti. In particolare:

- l'interfilare deve essere inerbito entro quattro mesi dall'impianto dell'arboreto;
- le scarpate devono essere inerbite al momento della loro sistemazione;
- la copertura vegetale deve essere adatta al sostegno del terreno (specie a partenza rapida, a forte accostamento, semina con sistemi di imbrigliamento, idrosemina) e al contenimento dell'erosione superficiale;
- i tutori devono essere preferibilmente in legno utilizzando possibilmente essenze locali come il castagno o la robinia o in cemento colorato."

L'abbattimento di alberi con diametro maggiore di 25 cm. misurato all'altezza di 1.30 m. da terra (cfr. maggiore di 75 cm.) deve essere autorizzato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ~~ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96~~, su richiesta accompagnata da relazione tecnica giustificativa, ad esclusione degli interventi di legnatico ed alberi da frutto;

Le piante abbattute, qualora necessario, dovranno essere sostituite con altrettanti esemplari. La sostituzione dovrà avvenire entro 1 anno dalla data di autorizzazione.

E' ammesso l'impianto di siepi campestri a contorno dei fabbricati rurali, confini, ecc..., impiegando le specie sopra descritte.

#### **Art. 40 - Disposizioni relative all'impiego e spargimento dei liquami di allevamento zootecnici.**

Per lo spargimento dei liquami zootecnici nel territorio comunale si rammentano i disposti della D.G.R. 26 giugno 1992, n. 3733 nel rispetto di tale provvedimento e del D.Lgs. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 41 - Norme per la difesa della vegetazione nei cantieri.**

Misure da adottare per la difesa della vegetazione nelle aree di cantiere.

##### 1. Difesa di superfici vegetali.

Per impedire danni provocati da lavori di cantiere, le superfici vegetali da conservare complessivamente devono essere recintate con rete metallica alta almeno m. 1.8. Nell'ambito delle suddette superfici non possono essere versati oli minerali, acidi, basi, vernici ed altre sostanze aventi un effetto consolidante sul suolo.

Gli impianti di riscaldamento del cantiere devono essere realizzati ad una distanza minima di m. 5 dalla chioma di alberi e cespugli. Fuochi all'aperto possono essere accesi solo ad una distanza minima di m. 20 dalla chioma di alberi e cespugli.

## 2. Difesa delle parti aeree degli alberi.

Per la difesa contro danni meccanici, come ad esempio, contusioni e rotture della corteccia e del legno da parte di veicoli, macchine ed altre attrezzature di cantiere, tutti gli alberi isolati nell'ambito del cantiere devono essere muniti di un solido dispositivo di protezione, costituito da una recinzione che racchiuda la superficie del suolo sotto la chioma, estesa su tutti i lati per almeno m. 1,5.

Se per insufficienza di spazio - a giudizio della Direzione dei Lavori - non è possibile la messa in sicurezza dell'intera superficie suddetta, gli alberi devono essere protetti mediante una incamicatura di tavole di legno alte almeno m. 2, disposta contro il tronco, con l'interposizione di materiali cuscinetto (ad es. gomme di autoveicoli), evitando di collocare le tavole direttamente sulla sporgenza delle radici e di inserire nel tronco chiodi, grappe e simili. I rami inferiori, che pendono in profondità, secondo le possibilità devono essere legati verso l'alto, proteggendo anche i punti di legame con materiale cuscinetto.

## 3. Difesa delle radici degli alberi nel caso di ricariche del suolo.

Attorno agli alberi possono essere realizzate ricariche del suolo solo se consentite dalla specie. In ogni caso, è necessario salvaguardare il vecchio orizzonte radicale dell'albero mediante settori di areazione, alternati a settori di terriccio, destinati allo sviluppo del nuovo orizzonte radicale.

I settori di areazione, realizzati con materiale adatto a costituire uno strato drenante (ad es. ghiaia, pietrisco) fino al livello finale della ricarica, devono coprire una percentuale della superficie del suolo, estesa almeno m. 1,5 attorno alla chioma dell'albero, pari almeno ad 1/3, per specie dotate di apparato radicale profondo e per specie dotate di apparato radicale superficiale.

Prima della ricarica, eventuali tappeti erbosi, foglie ed altri materiali organici devono essere allontanati, per evitare la putrefazione.

Durante i lavori si deve fare attenzione a non compattare il suolo.

## 4. Difesa delle radici degli alberi in caso di abbassamento del suolo.

Nel caso in cui si proceda ad effettuare abbassamenti, il livello preesistente del suolo non può essere alterato all'interno di una superficie estesa almeno m. 1.5 attorno alla chioma degli alberi, per salvaguardare la rete delle radici sottili.

## 5. Difesa delle radici degli alberi nel caso di scavi di breve durata.

A causa del pericolo di rottura delle radici, di regola gli scavi saranno eseguiti solo a mano e ad una distanza dal tronco non inferiore a m. 2,5.

In casi singoli, a giudizio della Direzione dei Lavori, la distanza può essere ridotta a m. 1,5 con alberi aventi apparato radicale profondo, e a m. 2 con alberi aventi apparato radicale superficiale.

Le radici devono essere protette contro l'essiccazione e contro il gelo.

## 6. Difesa delle radici degli alberi nel caso di scavi di lunga durata.

Nella stagione vegetativa precedente l'apertura del cantiere, deve essere realizzata una cortina protettiva delle radici, scavata a mano ad una distanza non inferiore a m. 1,5 dal tronco, per

uno spessore di circa cm. 50 a partire dalla parete della futura fossa di cantiere ed a una profondità di almeno cm. 30 sotto il fondo della fossa stessa, ma tuttavia non più profonda di m. 2,5.

Sul lato della cortina rivolto verso il tronco dell'albero, le radici di maggiori dimensioni devono essere recise con un taglio netto, da ricoprire subito con un prodotto cicatrizzante. Sul lato della cortina rivolto verso la futura fossa di cantiere, si deve realizzare una solida armatura, costituita da pali di legno sui quali deve essere inchiodata una rete metallica, cui viene assicurata una tela di sacco.

Infine, lo scavo deve essere riempito con una miscela costituita da composta, sabbia e torba umida. Fino all'apertura del cantiere, e durante i lavori successivi, la cortina protettiva delle radici deve essere mantenuta costantemente umida, e l'albero, se necessario, deve essere adeguatamente ancorato.

#### 7. Difesa delle radici degli alberi nel caso di costruzione di murature.

Nel caso in cui vengano costruite murature ad una distanza inferiore a m. 1,5 dal tronco di alberi, si devono realizzare fondamenta discontinue, su plinti a distanza, l'uno dall'altro, non inferiore a m. 1,5.

#### 8. Difesa delle radici degli alberi nel caso di transito.

Qualora non si possa evitare di transitare a distanza inferiore a m. 1,5 dalla chioma degli alberi, la superficie di terreno sottostante deve essere ricoperta con uno strato di materiale drenante avente spessore minimo di cm.20, sul quale devono essere poste tavole di legno. Dopo l'allontanamento della copertura protettiva, il suolo deve essere scarificato a mano in superficie, avendo cura di non danneggiare le radici.

#### 9. Difesa degli alberi in caso di abbassamento della falda freatica.

Nel caso di abbassamento del livello freatico, provocato dai lavori in cantiere, di durata superiore a tre settimane durante il periodo vegetativo, gli alberi devono essere bagnati con almeno 25 litri/mq. di acqua ad intervalli settimanali, tenuto conto delle precipitazioni naturali. Per aumentare la resistenza delle piante, il suolo deve essere inoltre concimato e trattato con prodotti che contrastino l'evaporazione.

#### 10. Difesa degli alberi nel caso di pavimentazioni impermeabili.

Qualora attorno agli alberi si realizzano pavimentazioni impermeabili (ad es. asfalto o calcestruzzo), si deve lasciare aperta almeno la metà della superficie estesa a m. 1,5 attorno alla linea di proiezione della chioma degli alberi, nel caso di piante con apparato radicale profondo, ovvero l'intera superficie, nel caso di piante con apparato radicale superficiale. In alternativa, secondo le disposizioni del progetto o della Direzione dei Lavori, la suddetta superficiale potrà essere munita di una copertura permeabile all'aria e all'acqua. Nel misurare la superficie da tenere aperta, si devono considerare le dimensioni della chioma dell'albero a maturità.

## ***PARTE QUARTA***

### ***DISPOSIZIONI FINALI***

#### **Art. 42 – Norme di salvaguardia**

Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 71 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 43 - Revoca del P.R.G. vigente.**

Il presente P.R.G.2000 sostituirà il P.R.G. vigente, compreso il relativo R.E., approvato e successivamente modificato, a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore, ossia il 16° giorno successivo alla prescritta pubblicazione nel B.U.R. del provvedimento regionale.

#### **Art. 44 - Modifiche conseguenti a varianti legislative.**

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme e nel R.E. si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del P.R.G. modificando quelle richiamate.

Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 3 della Legge 9 giugno 1947 n. 530.

***ALLEGATI***

***ATTIVITÀ PRODUTTIVE ISOLATE INDIVIDUATE  
CON SCHEDA PLANIVOLUMETRICA DI INTERVENTO***

(omissis)