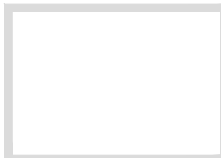


**COMUNE DI GAIARINE**  
**Provincia di Treviso**

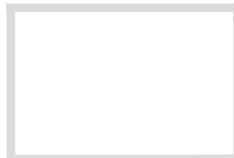
**P.I.**

**1° VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Elaborato



Scala



Data

**Ottobre**  
**2015**

## **NORME TECNICHE OPERATIVE**

ADOTTATO con D.C.C. n. 7 del 19 maggio 2015

APPROVATO con D.C.C. n. 29 del 30 ottobre 2015

### **PROGETTISTA**

Arch. Dino De Zan

### **COLLABORATORI**

Dott. Pian. Patrizio Baseotto

Pian. Ter. Silvia Ballestini

### **DIRETTORE TECNICO**

Arch. Marco Pagani

### **SINDACO**

Mario Cappellotto

### **SEGRETARIO COMUNALE**

Dott. Rolando Fontan



**d<sup>2</sup>recta**  
urban management

via Ferrovia, 28 - 31020 San Fior - TV -  
t. 0438.1710037 - f. 0438.1710109  
e-mail: info@d-recta.it - www.d-recta.it

**CODICE ELABORATO**  
**DR20150010UZR00XI000**

## INDICE

### **TITOLO I - NORME GENERALI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

#### **CAPO 1- LA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

- Art. 1 Definizione e ambito di applicazione.
- Art. 2 Mezzi di attuazione del P.R.G.
- Art. 3 Allegati alle N.T.A.
- Art. 3.1 Area di intervento unitario
- Art. 4 Destinazioni d'uso

### **TITOLO II - LE ZONE RESIDENZIALI**

#### **CAPO 1 - LE ZONE RESIDENZIALI**

- Art. 4.1 Norme comuni alle zone residenziali omogenee A - B - C/1 -C/2

#### **CAPO 2 - LE ZONE "A"**

- Art. 5 Norme comuni al Centro Storico ed alle zone "A"
- Art. 5.1 Grado di protezione n° 1
- Art. 5.2 Grado di protezione n° 2
- Art. 5.3 Grado di protezione n° 3
- Art. 5.4 Grado di protezione n° 4

Art. 5.5 Zone a verde privato

### **CAPO 3 - LE ZONE B E C.1**

Art. 6 Zone B e C.1 - Residenziali di completamento

### **CAPO 4 - LE ZONE C.2**

Art. 7 Zone C.2 - Residenziali di nuova previsione

### **CAPO 5 - NORME SPECIALI**

Art. 8 Edifici con destinazione difforme o incompatibile con le norme di zona

## **TITOLO III - LE ZONE PRODUTTIVE**

### **CAPO 1 - LE ZONE PRODUTTIVE**

Art. 9 Zone D

Art. 10 Interventi sull'esistente

Art. 11 Zone D1

Art. 12 Zone D2

Art. 12bis Zone D3

## **TITOLO IV - LE ZONE AGRICOLE**

### **CAPO 1 - LE ZONE AGRICOLE**

- Art. 13 Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola
- Art. 14 Nuove abitazioni
- Art. 14.1 Gli ampliamenti di abitazioni
- Art. 14.2 Il vincolo di pertinenza urbanistica
- Art. 15 Gli annessi rustici
- Art. 15.1 Ampliamenti annessi agricoli Art.
- Art. 15.2 Allevamenti zootecnici intensivi
- Art. 15.3 Limiti edificazione annessi agricoli
- Art. 16 Limite dell'edificazione
- Art. 17 Abrogato
- Art. 18 Generalità degli interventi
- Art. 18bis Zona di tutela ambientale
- Art. 19 Interventi sull'esistente

## **TITOLO V - LE ZONE "F"**

### **CAPO 1 - LE ZONE "F"**

- Art. 20 Zone F - Aree destinate ad opere di urbanizzazione
- Art. 21 Zone F1 - Aree per istruzione
- Art. 22 Zone F2 - Aree per attrezzature di interesse comune

Art. 23 Zone F3 - Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport

Art. 23.1 Zone F4 - Aree per parcheggi

Art. 23.2 Repertorio

## **TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **CAPO 1 - NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 24 Indagini geologiche - sismiche

Art. 25 Piani attuativi in atto

Art. 26 Obbligatorietà di Strumento Attuativo

Art. 27 Costruzioni in aderenza

Art. 28 Superficie fondiaria corrispondente

Art. 29 Manufatti legittimati ai sensi L. 47/85.

Art. 30 Costruzioni accessorie

Art. 31 Prescrizioni edilizie particolari

## **TITOLO VII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

### **CAPO 1 - NORME PARTICOLARI**

Art. 32 Poteri di deroga

Art. 33 Normative abrogate

Art. 34 Sezioni stradali tipo e di arredo urbano

Art. 35 Piste ciclabili - marciapiedi

### **Allegato A**

N.B.

- La Variante interessa esclusivamente gli aggregati rurali e la disciplina delle fasce di rispetto.
- Tutte le aree non espressamente normate nella Variante, mantengono le destinazioni previste dal P.R.G. vigente e sono regolate dalle normative attualmente vigenti.
- Al fine di una migliore definizione degli ambiti, sia per le zone residenziali, che di servizio, e per le zone agricole con queste confinanti, con la Variante, sono state ridefinite le perimetrazioni, la cui individuazione prevale pertanto su quanto indicato nelle tavole di P.R.G., restando comunque le stesse normate dalle norme attualmente vigenti, per quanto non modificato e/o integrato dalle presenti norme.
- La presente stesura delle Norme Tecniche di Attuazione è stata redatta introducendo nel P.R.G. originario tutte le modifiche ed integrazioni conseguenti alla approvazione da parte della Regione Veneto di alcune Varianti parziali e più precisamente:

P.R.G.                   originario redatto dallo Studio Architetto TOFFOLUTTI  
                              adottato con delibera C.C. n° 50 del 22.05.1986  
                              approvato con delibera G.R.V. n° 5265 del 05.08.1988

V.P.R.G. n° 1        relativa alle zone agricole L.R. 24/85  
                              redatta da        Arch. Rita LUCCHETTA - AFRA  
                              adottata con delibera C.C. n° 84 del 29.05.1989 e riadottata con delibera  
                              C.C. n° 51 del 03.09.1992  
                              approvata con delibera G.R.V. n° 4.328 del 01.10.1996

V.P.R.G. n° 2        relativa alle zone PEEP  
                              redatta da        Arch. G.Paolo MAR  
                              adottata con delibera C.C. n° 5 del 05.03.1990  
                              revocata con delibera C.C. n° 14 del 03.03.93, in occasione di una nuova  
                              Variante PEEP

V.P.R.G. n° 3        relativa all'area piscina  
                              redatta da        Arch. Paolo MILELLA  
                              adottata con delibera C.C. n° 27 del 28.04.1993  
                              approvata con delibera G.R.V. n° 2.200 del 18.05.1994

Comune di Gaiarine  
V.P.I.  
Norme Tecniche Operative

- V.P.R.G. n° 4 relativa alle zone PEEP  
redatta da Arch. G.Paolo MAR  
adottata con delibera C.C. n° 14 del 03.03.1993  
approvata con delibera G.R.V. n° 3.078 del 30.05.1995
- V.P.R.G. n° 5 non ha avuto seguito d'ufficio
- V.P.R.G. n° 6 per impianto di depurazione ubicato in località Campomolino da realizzarsi da parte Consorzio Fognatura tra i Comuni di Codognè - Gaiarine - Godega di Sant'Urbano - Orsago  
adottata con delibera C.C. n° 6 del 06.03.1995
- V.P.R.G. n°7 relativa alla L.R.11/87  
redatta da Ing. ANTIGA Roberto  
adottata con delibera C.C. n° 36 del 17.05.1996  
approvata con delibera G.R.V. n° 1.174 del 03.04.1997
- V.P.R.G. n°7bis relativa alla L.R.11/87  
redatta da Ing. ANTIGA Roberto  
adottata con delibera C.C. n° 28 del 04.07.1997  
approvata con delibera G.R.V. n° 4.253 del 02.12.1997  
  
delibera C.C. n. 29 del 4.07.1997: "Determinazione delle distanze tra fabbricati nelle zone agricole E2 Variante alle Norme di Attuazione del P.R.G.
- V.P.R.G. n° 8 relativa agli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo (L.R. 24/85)  
redatta da Arch. Gianfranco MARCHETTI  
Arch. Massimo GIGLIOTTI  
adottata con delibera C.C. n° 57 del 14.11.1997  
approvata con delibera G.R.V. n° 1016 del 30.03.1999
- V.P.R.G. n. 8 bis variante all'art. 9 – ZONE D1 delle Norme di Attuazione  
redatta d'ufficio  
adottata con delibera C.C. n° 64 del 14.11.1997  
approvata con delibera G.R.V. n° 4155 del 10.11.1998
- V.P.R.G. n° 9 relativa alle zone residenziali e zone F  
redatta da Arch. Gian Paolo Mar e Arch. Minotto Luciano  
adottata con delibera C.C. n° 23 del 25.03.1998  
approvata con delibera G.R.V. n° 698 del 10.03.2000

- V.P.R.G. n.10 integrazione art. 5 del P.R.G. concernente le opere pertinenziali alla residenza  
redatta d'ufficio  
adottata con delibera C.C. n° 16 del 25.06.2001  
approvata con delibera C.C. n. 45 del 28.12.2001
- V.P.R.G.n.11 variante parziale al P.R.G. per l'individuazione dei siti di installazione impianti di Telefonia Mobile  
redatta Da ufficio tecnico comunale  
adottata con delibera C.C. n° 32 del 28.09.2001  
approvata con delibera C.C.44 del 28.12.2001
- V.P.R.G.n.12 variante parziale al P.R.G. ai sensi art.. 50 comma 9 e 4 L.R. 61/85 "Via Silvio Pellico"  
redatta da: Arch. Minotto Luciano Arch. Lorenzo Mar  
adottata con delibera C.C. n° 37 del 29.07.2002  
esame osservazioni con delibera C.C. n. 43 del 24.09.2002  
approvata definitivamente con delibera C.C. n. 66 del 17.12.2002
- V.P.R.G.n.13 variante parziale alle norme tecniche di attuazione del P:R:G: articoli 6, 7 (tipologie edilizie in zone residenziali)  
redatta da: Arch. Minotto Luciano Arch. Lorenzo Mar  
adottata con delibera C.C. n° 56 del 5.11.2002  
esame osservazioni e definitiva approvazione con delibera C.C. n. 67 del 17.12.2002
- V.P.R.G.n.14 variante parziale al P:R:G ai sensi art.. 50 L.R. 61/85: "Inserimento fasce di rispetto elettrodotti e trasposizione cartografica"  
redatta Da ufficio tecnico comunale  
adottata con delibera C.C. n° 7 del 4.02.2003  
esame osservazioni e definitiva approvazione con delibera C.C. n. 25 del 17.06.2003
- V.P.R.G.n.15 variante parziale al P:R:G ai sensi art.. 50 comma 9 e 4 L.R. 61/85: "Borgo Scuro"  
redatta Da ufficio tecnico comunale  
adottata con delibera C.C. n° 26 del 17.06.2003  
esame osservazioni con delibera C.C. n. 49 del 30.09.2003  
definitiva approvazione con delibera C.C. n. 7 del 02.03.2004



- V.P.R.G.n.16 variante al P.R.G ai sensi Legge R. 61/85 "Inserimento Tracciati Viabilità Complementare alla A/28" .  
redatta Da ufficio tecnico comunale  
adottata con delibera C.C. n° 32 del 29.07.2003  
riadottata parzialmente con delibera C.C. n. 21 del 28.04.2004  
REVOCA CON ATTO DELIBERATIVO C.C. N. 45 DEL 19.09.2008
- V.P.R.G. n.17 variante al P:R:G L.R. 61/85: "Zone Produttive"  
adottata con delibera C.C. n° 51 del 13.11.2003  
redatta da ing. Carniel Fiorenzo  
approvata con modifiche d'ufficio con Delibera G.R. n. 3676 del 29.11.2005 e presa d'atto dell'automatica introduzione delle modifiche proposte con delibera G.R. n. 1589 in data 23.05.2006
- V.P.R.G .n.18 variante parziale al P:R:G ai sensi art.. 50 comma 9 e 4 L.R. 61/85: "Zone PEEP Gaiarine e Francenigo"  
redatta da: Arch. Minotto Luciano  
adottata con delibera C.C. n° 52 del 13.11.2003  
approvata con Delibera C.C. n. 50 del 24.09.2004
- V.P.R.G .n.19 variante parziale al P:R:G ai sensi art.. 50 comma 4 della L.R. 61/1985 individuazione zona di: degrado "Ex Polveriera"  
redatta da dott. Cagnato Alberto  
adottata con delibera C.C. n° 54 del 13.11.2003  
approvata con delibera C.C. n. 8 del 02.03.2004
- V.P.R.G .n. 20 variante parziale al P:R:G ai sensi art.. 50 comma 3° della L.R. 61/1985 Regolamento Edilizio comunale  
redatta da Arch. Minotto Luciano e arch. Lorenzo Mar  
adottata con delibera C.C. n° 15 del 28.04.2004  
approvata con delibera Giunta Regionale n. 314 del 13.02.2007
- V.P.R.G .n. 21 variante parziale al P:R:G ai sensi art.. 50 comma 4 della L.R. 61/1985 Cartografia digitale P.R.G. Trasposizione e assunzione nuova base cartografica  
redatta da Ufficio Tecnico  
adottata con delibera C.C. n° 18 del 28.04.2004

- V.P.R.G .n. 22 variante parziale al P:R:G ai sensi art. 50 comma 4 della L.R. 61/1985  
individuazione zona di degrado (area Cavarzerani)  
redatta da Ufficio Tecnico  
adottata con delibera C.C. n° 19 del 28.04.2004  
approvata con delibera C.C. n. 49 del 24.09.2004
- V.P.R.G .n. 23 variante parziale al P:R:G ai sensi art. 50 comma 3' e art. 9 della L.R.  
61/1985 Riconversione dell'area Ex Polveriera  
Redatta dall'Ufficio Tecnico Com.le  
adottata con delibera C.C. n° 55 del 21.10.2004  
approvata con delibera Giunta Regionale n. 256 del 06.02.2007
- V.P.R.G .n. 24 variante parziale al P:R:G ai sensi dell'art. 50 comma 4' lett. A) della  
L.R. 61/1985 Perimetrazione area di degrado "Via San Liberale"  
Redatta dall'arch. Ben Roberto  
adottata con delibera C.C. n° 3 del 28.02.2005  
approvata con delibera C.C. n. 24 del 28.6.2005  
Invio Regione in data 13.7.2005
- V.P.R.G .n. 25 variante parziale al P:R:G ai sensi art. 50 comma 3' della L.R. 61/1985  
Perimetrazione unità minima di intervento con l'obbligo di ricavare un  
parcheggio adiacente la strada comunale Via Vizzetta.  
Redatta dall'arch. Ben Roberto  
adottata con delibera C.C. n° 4 del 28.02.2005  
approvata con delibera Giunta Regionale n. 315 del 13.02.2007
- V.P.R.G .n.26 variante al P:R:G ai sensi art. 50 comma 4' della L.R. 61/1985  
Modifica all'art.89 del vigente Regolamento Edilizio Comunale  
adottata con delibera C.C. n° 8 del 14.01.2008  
approvata con delibera C.C. n. 38 in data 30.07.2008  
Invio in Regione in data 17.11.2008
- V.P.R.G .n.27 variante parziale al P:R:G ai sensi art. 50 comma 4' della L.R. 61/1985  
"Trasposizione di un'area a parcheggio in Albina"  
Redatta dall'Arch. Simone Ellero  
adottata con delibera C.C. N°27 in data 26.06.2008  
approvata con delibera C.C.n.42 in data 19/09/2008  
Invio in Regione in data 19.11.2008

- V.P.R.G .n.28 variante parziale al P:R:G ai sensi art. 50 comma 4' della L.R. 61/1985:  
“Lavori di ricalibratura del tratto terminale del fiume Cigana in Campomolino di Gaiarine”  
Redatta dall'ing. Francesco Boghetto e ing. Andrea Mori  
adottata con delibera C.C. N°28 in data 26.06.2008  
approvata con delibera C.C.n.43 in data 19.09.2008  
Invio in Regione in data 19.11.2008
- V.P.R.G .n.29 variante parziale al P:R:G ai sensi art. 50 comma 4' della L.R. 61/1985  
per Viabilità complementare all'A28 – Intervento di variante al centro abitato di Gaiarine”  
Redatta dall' Arch. Simone Ellero  
adottata con delibera C.C. N°46 in data 19.09.2008  
approvata con delibera C.C.n.62 in data 18.11.2008  
Invio in Regione in data 6.04.2009
- V.P.R.G .n.30 variante parziale al P:R:G ai sensi art. 50 comma 4' della L.R. 61/1985  
per Viabilità complementare all'A28 –Progetto preliminare limitatamente al tratto 5-6-7-8”  
Redatta dall'ing. Antonio Martini  
adottata con delibera C.C. N°47 in data 19.09.2008  
approvata con delibera C.C.n.61 in data 18.11.2008  
Invio in Regione in data 6.04.2009
- V.P.R.G. n. 31 Variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4° della L.R. 61/85  
per “Modifica delle Norme Tecniche di Attuazione”  
adottata con delibera C.C. n. 16 in data 3.04.2009  
approvata con delibera C.C. n.46 in data 22.09.2009  
Invio in Regione in data 3.11.2009
- V.P.R.G. n. 32 Variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, 4° comma della L.R. 61/85  
per “Estensione Zona F2 – Francenigo”  
Adottata con delibera C.C. n. 21 in data 22.04.2009  
Approvata con delibera C.C. n.45 in data 22.09.2009  
Invio in Regione in data 3.11.2009

## **TITOLO I - NORME GENERALI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

### **CAPO 1 - LA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

#### **Art. 1 - Definizione ed ambito di applicazione**

- 1) Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in singole zone, ai sensi dell'art. 7 L. 17 agosto 1942 n° 1150 e succ. mod. e dell'art.24 L.R. 27/6/1985, n° 61.
- 2) Nelle zone residenziali, fermo restando il rispetto di quanto prescritto dall'art.29 L.R. 61/85, sono ammesse le destinazioni residenziali, commerciali, e piccolo manifatturiere (artigianali) non comprese nella classificazione di cui all'art. 216 T.U. 27.07.1934 n. 1265 e del D.M. 19.11.1981 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216), e comunque nel pieno rispetto delle norme di cui al successivo art.4.1.
- 3) Per le altre zone valgono le disposizioni dei relativi articoli.
- 4) Le indicazioni grafiche delle tavole di progetto riguardanti la viabilità, ivi compresa sia quella pedonale che quella ciclabile, hanno carattere indicativo; è ammessa, nella fase di progettazione esecutiva delle previsioni viarie, la loro eventuale rettifica, da contenersi comunque entro i limiti necessitati da esigenze tecniche: va in ogni caso ricercata la possibilità di realizzare i percorsi pedonali e ciclabili a confine tra le diverse proprietà al fine di non penalizzare l'utilizzazione delle aree.
- 5) Nelle aree di espansione, la sede viaria potrà essere variata rispetto al tracciato indicato nel P.R.G. purché i punti di consegna rimangano i medesimi.

#### **Art. 2 - Mezzi di attuazione del P.R.G.**

- 1) Il P.R.G. è attuato mediante strumenti urbanistici attuativi (piani) di iniziativa pubblica e di iniziativa privata, regolati e redatti ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti.
- 2) Il P.R.G. è altresì attuato attraverso il rilascio di concessioni edificatorie singole (intervento diretto).
- 3) Il Comune è inoltre autorizzato, ma non obbligato, essendo inserito nell'elenco di cui alla allegata tabella "C" della L.R. 61/85 e successive modificazioni, alla redazione

del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) ai sensi delle leggi vigenti, qualora se ne intravedesse l'utilità.

- 4) Le aree espropriate ai sensi dell'art. 13, comma sesto, della legge 28.01.1977 n. 10, saranno utilizzate ai sensi dell'art. 19 L.R. 61/85 e successive modificazioni.
- 5) All'interno delle singole zone omogenee del P.R.G., il Comune potrà, con delibera consigliare, sentito il parere della Commissione Comunale di Edilizia, fissare il perimetro di singole aree di intervento unitario, a cui dovrà corrispondere uno strumento attuativo unico.
- 6) Rispetto al P.R.G. gli strumenti urbanistici attuativi potranno prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capienza massima consentita, ai sensi dell'art. 11, secondo comma della L.R. 61/85.
- 7) I piani attuativi e/o gli interventi diretti relativi ad aree contermini ai Centri Storici o agli edifici vincolati, dovranno essere improntati al rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive delle preesistenze, onde assicurare la continuità delle cortine edificatorie e l'omogeneità della composizione spaziale complessiva, anche eventualmente recuperando aree per attrezzature di servizio carenti nei centri stessi.

### **Art. 3 Allegati alle N.T.A.**

- 1) Gli allegati alle N.T.A. quali, il repertorio normativo hanno di regola valore esplicativo.
- 2) In particolare hanno valore prescrittivo:
  - L'individuazione della classe tipologica e le indicazioni relative esclusivamente a:
    - volume massimo;
    - superficie coperta;
    - numero dei piani;
    - prescrizioni particolari;
    - altezze massime;
    - tipologie ammesse.
  - I criteri che presiedono all'organizzazione infrastrutturale delle aree di espansione, con particolare riferimento:
    - alla percentuale di aree a standards;
    - ai percorsi ciclo pedonali, il cui tracciato potrà essere variato, garantendo comunque i punti di consegna rispetto alle zone limitrofe.

- 3) Tutte le altre indicazioni hanno valore indicativo ed esplicativo, in quanto hanno il compito di suggerire una possibile soluzione di progetto, demandando alla fase attuativa le scelte definitive.

### **Art. 3.1. - Area di intervento unitario**

- 1) L'area di intervento unitario (A.I.U.) è l'unità minima per un intervento urbanistico unitario e si realizza attraverso la presentazione di uno strumento urbanistico attuativo e la sottoscrizione della convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 27.06.1985, n. 61 e succ. mod.
- 2) Gli elementi infrastrutturali e tipologici dell'area di intervento unitario sono definiti dallo Strumento Attuativo, salvo particolari indicazioni già preindividuate nelle schede normative o nelle tavole di zonizzazione, in relazione alla perimetrazione dell'area, alla suddivisione della superficie totale in superficie da cedere a standards, superficie destinata alla viabilità ed ai lotti da edificare, alle tipologie edilizie consentite, ed alla volumetria edificabile.
- 3) Gli oneri ed i vantaggi derivanti dagli interventi convenzionati saranno ripartiti tra i privati in maniera proporzionale alla superficie dell'area di proprietà, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista dal P.R.G. o dalle schede urbanistiche, per le singole aree.
- 4) La concessione edilizia per le opere previste all'interno della A.I.U. sarà rilasciata dopo l'approvazione dello Strumento Attuativo, redatto in conformità alla normativa vigente e dopo la stipula della predetta convenzione.

### **Art. 4 - Destinazioni d'uso**

- 1) Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono quelle espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme, o quelle indicate nei grafici di progetto.
- 2) La sigla D.P. indica la destinazione principale della zona o della sottozona.
- 3) Le destinazioni sono limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle zone omogenee, quelle non elencate (e non assimilabili a quelle ammesse), sono da ritenersi escluse.

### **4a) - Abrogato.**

4b) - Nelle zone produttive D1:

- D.P. - le attività artigianali ed industriali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
  - le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
  - uffici, magazzini, depositi;
  - casa del custode o del gestore;
  - tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

4c) - Nelle zone produttive D2:

- D.P. - le attività commerciali di qualsiasi categoria;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
  - studi professionali e commerciali;
  - laboratori e magazzini artigiani;
  - autorimesse;
  - residenza del custode o del gestore;
  - residenza nelle quantità massime espresse nelle singole sottozone;
  - tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

4d) - Nelle zone produttive D3:

- D.P. - le attività di lavorazione e trasformazione prodotti agricoli;
- le attività e gli impianti specifici alla destinazione principale;
  - le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
  - uffici, magazzini, depositi;
  - impianti tecnici;
  - casa del custode o del gestore;
  - attrezzature di vendita diretta dei prodotti agricoli.

4e) - Zone E2:

- D.P. - gli edifici strettamente necessari per la conduzione agricola del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, ecc.);
- la residenza per i conduttori del fondo, quando l'area di proprietà o di gestione non risulti, neppure parzialmente, compresa in Zone E3; o quando quest'ultima dislocazione non consenta la possibilità di un organico intervento;
  - nelle presenti zone sono vietati i cambi di destinazione d'uso da edifici agricoli o residenziali a destinazione industriale e/o artigianale.

4f) - Zone - E3:

- D.P. - gli edifici residenziali;
- gli edifici pertinenti e di servizio alle aree agricole, le strutture produttive fisse (serre, magazzini, impianti).
  - nelle presenti zone sono vietati i cambi di destinazione d'uso da edifici agricoli o residenziali a destinazione industriale e/o artigianale.

4g) - Aggregati rurali

- D.P. - gli edifici residenziali;
- gli edifici strettamente necessari per la conduzione agricola del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, ecc.);

Comune di Gaiarine  
V.P.I.  
Norme Tecniche Operative

- cambi di destinazione d'uso da edifici industriali e/o artigianali a destinazione agricola;



## TITOLO II - LE ZONE RESIDENZIALI

### CAPO 1 - LE ZONE RESIDENZIALI

#### **Art. 4.1 - Norme comuni alle zone residenziali omogenee A-B-C/1 -C/2**

- 1) Nelle zone residenziali, a maggior precisazione di quanto espresso nel secondo comma del precedente art. 1, sono ammesse esclusivamente costruzioni con le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) abitazioni;
  - b) negozi, botteghe, della superficie massima di 300 mq. e con l'esclusione d'attività commerciali all'ingrosso;
  - c) studi professionali o commerciali, ambulatori medici;
  - d) magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati della superficie massima di mq. 300, in cui sia esclusa ogni attività di manipolazione dei prodotti;
  - e) laboratori artigiani, inteso come artigianato di servizio che non abbia necessità di opere o strutture in contrasto con la tipologia della zona, della superficie massima di mq. 150, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, ed i cui ambienti siano acusticamente protetti e dotati d'idonei impianti per l'eliminazione di eventuali esalazioni e/o fumi, limitatamente ai piani terreni degli edifici;
  - f) autorimesse pubbliche o private;
  - g) alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
  - h) banche;
  - i) cinema, teatri, ed altri luoghi di svago, con esclusione delle sale da ballo, delle discoteche, etc.
  
- 2) E' esclusa dalle zone residenziali ogni destinazione diversa o incompatibile con quella indicata nel precedente comma, quali indicate peraltro in via puramente indicativa: industrie, ospedali, carrozzerie, officine per veicoli di qualsiasi tipo (camion, auto, moto etc.), macelli, stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici, salvo quelli destinati a ricovero temporaneo di animali ad uso strettamente domestico e/o affettivo, purchè vengano predisposte tutte le precauzioni necessarie a impedire odori e/o rumori molesti, ed in genere tutte quelle attività che, a tenore del Regolamento Comunale d'Igiene siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
  
- 3) Sono ammessi in ogni caso i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, sempre nel rispetto degli standards urbanistici.

- 4) Qualora nei lotti limitrofi esistessero edifici costruiti in data antecedente al presente strumento urbanistico, per l'edificabilità dovrà essere rispettata solo la prescritta distanza dai confini di proprietà, salvo il rispetto dei disposti di legge, nel caso che ambedue le pareti siano finestrate.
- 5) In tutte le zone residenziali, anche di nuovo impianto, è ammessa la costruzione in aderenza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 delle presenti norme.
- 6) L'edificazione a confine può essere ammessa anche tra zone omogenee diverse, con esclusione delle zone D ed F.
- 7) L'edificazione a confine, anche qualora diversamente indicato nelle schede normative, è sempre ammessa solamente su presentazione di un progetto unitario che, sottoscritto dalle parti, costituirà onere reale da trascrivere nei registri immobiliari.
- 8) Qualora l'area agricola confinante con le singole zone territoriali appartenesse allo stesso proprietario è ammessa l'edificazione a confine, anche se diversamente indicato nelle schede normative.
- 9) Nelle zone, che dall'indagine geologica risultassero esondabili o critiche dal punto di vista idrogeologico, non sarà ammessa la realizzazione di locali interrati finestrati (anche con bocche di lupo) e/o collegati direttamente all'esterno a mezzo di rampa o scala; nei casi che non si esegua alcun tipo o quantità di locali a quota inferiore di quella di campagna, in deroga ed in aggiunta agli indici di edificabilità, ammessi per la zona omogenea, per le nuove edificazioni potrà essere concessa la realizzazione di annessi alla residenza, fino al limite del 15% del volume residenziale, purché con destinazione a garage, cantina, magazzino o similare e purché venga predisposto un atto di vincolo pertinenziale alle unità residenziali.

## CAPO 2 - LE ZONE "A"

### **Art. 5- Norme comuni al Centro Storico ed alle zone "A"**

- 1) Nelle zone così classificate qualsiasi intervento è ammesso mediante uno strumento attuativo (p.d.R.) di iniziativa pubblica o privata.
- 2) L'intervento dovrà sempre e comunque essere esteso a ricomprendere unità minime di intervento, coincidenti quanto meno con l'intera unità edilizia e ad ambiti fondiari di forma e dimensione tali da non compromettere l'attuazione degli interventi successivi.
- 3) Per alcuni casi particolari il Consiglio Comunale potrà imporre l'adozione di uno strumento attuativo unitario di iniziativa pubblica o privata, atto a determinare l'assetto definitivo dell'area, anche in relazione alla definizione ed individuazione di aree e/o manufatti di interesse pubblico.
- 4) Prima dell'approvazione dei progetti unitari relativi alle unità minime di intervento e/o degli strumenti urbanistici attuativi, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a - b - c dell'art. 31 della legge 05.08.1978 n° 457, senza cambio alcuno di destinazione d'uso, e lettera d, senza che venga prevista la demolizione e ricostruzione, e comunque nel rispetto del grado di protezione eventualmente assegnato.
- 5) Sugli edifici esistenti alla data di adozione della V.P.R.G., in relazione al grado di protezione eventualmente assegnato per il mantenimento delle caratteristiche storiche e/o di pregio ambientale, oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi anche interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento: gli specifici interventi sono regolati dagli articoli seguenti, in conseguenza del grado di protezione eventualmente assegnato.
- 6) Per tutti gli edifici a cui non sia assegnato alcun grado di protezione sono ammessi tutti gli interventi, compresa anche la eventuale demolizione.
- 7) Le ricostruzioni successive a demolizione, ammesse fino al mantenimento di un volume pari al demolito e le nuove costruzioni, ammesse fino alla concorrenza dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq., dovranno avere altezze non maggiori di quelle

degli edifici significativi più prossimi e distacchi dai fabbricati come previsto dal punto 1 del primo comma dell'art. 9 del DM 2 Aprile 1968 - N° 1444.

- 8) E' consentita la costruzione in aderenza o in appoggio, con esclusione dei casi in cui la attuazione di un intervento unitario, in corrispondenza dei confini interni comuni, necessiti di soluzioni igieniche più razionali ed architettonicamente più corrette.
- 9) Gli ampliamenti, ancorché ammessi, dovranno essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio ed in armonia con la sua morfologia, i suoi caratteri tipologici, i materiali in esso adottati; le eventuali sopraelevazioni non potranno superare l'altezza degli edifici significativi circostanti.
- 10) Per ogni edificio, così come individuato nelle schede A e B della "Analisi Patrimonio Edilizio Esistente" e indicato nelle cartografie in scala 1:2.000 con il numero di riferimento scheda, soggetto a grado di protezione, l'intervento edificatorio potrà prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio e con la eliminazione delle superfetazioni deturpanti, nel rispetto dei gradi di protezione.
- 11) Su edifici per i quali sia previsto, anche parzialmente, un grado di protezione, o indicazione di verde privato, tutti gli interventi possono aver luogo solo nel pieno rispetto delle seguenti prescrizioni, che dovranno essere rispettate anche dall'eventuale strumento attuativo (Piano di recupero), dettate ai sensi dell'art. 4 lettera "c" L.R. 80/80:
  - a) progetto unitario, sia per edifici a corpo semplice che articolato, che preveda il "recupero" totale dell'edificio esistente, il mantenimento e la ricostruzione del ritmo originario nel sistema di forature, l'eliminazione delle superfetazioni di epoca recente, qualora deturpanti: è ammessa la loro ricostruzione purchè venga prevista in modo da renderle omogenee con le preesistenze storiche;
  - b) riutilizzo dei materiali esistenti e comunque utilizzazione di materiali tradizionali;
  - c) solai ed orditure di copertura alla stessa quota di imposta dell'esistente o di quella originaria, qualora modificata nel tempo: salvo comprovate necessità tecniche, derivanti dall'adeguamento a prescrizioni antisismiche e/o anticendio, dovranno essere mantenute o ripristinate orditure in legno;
  - d) intonaci esterni di tipo tradizionale, con colore incorporato o a calce: non sono consentite pitture a base sintetica o lavabili in genere;

- e) nel caso le murature esterne fossero originariamente a vista, in muratura o in pietrame, sarà consentita la sola rabboccatura delle fughe e l'eventuale protezione con appositi prodotti impregnanti;
- f) obbligo di mantenimento o di posa in opera di serramenti in legno ad una o due ante e di oscuri in legno di colore e forma tradizionale (ad anta, a libro, etc.) in sostituzione di elementi diversi, qualora presenti e divieto assoluto di persiane (avvolgibili) esterne e di serramenti metallici o in materiale plastico; qualora venga eccezionalmente concesso l'uso di serramenti metallici, sempre concedibili, per motivate ragioni tecniche, per fori di dimensioni eccezionali, questi dovranno essere o in alluminio elettrocolorato o verniciato nero o testa di moro o in ferro verniciato con gli stessi colori;
- g) mantenimento dell'andamento, delle pendenze, degli aggetti e dei materiali di copertura: la mantellata dovrà essere comunque esclusivamente in tegole in cotto (coppi), con la precisazione che potranno essere ammesse aperture tipo lucernari, o la realizzazione di abbaini, secondo il grado di protezione; l'andamento dovrà essere di tipo tradizionale: soluzioni diverse, anche eventualmente con andamento piano, potranno essere concesse per nuove edificazioni e per comprovate esigenze tecniche ed architettoniche.
- h) divieto assoluto di superfetazioni, fatto salvo quanto ammesso ai sensi del precedente punto a) del presente comma;
- i) eventuali locali accessori (magazzini, autorimesse etc.), ove non potessero essere ricavati all'interno del volume esistente, dovranno essere realizzati prioritariamente in sottosuolo e opportunamente ricoperti di terreno di riporto;
- l) tutte le aree di pertinenza dovranno essere sistemate esclusivamente a verde inerbato e piantumato con essenze tipiche, con obbligo di conservazione delle alberature di pregio esistenti; salvo il rispetto di specifiche disposizioni di legge, solamente il 20% potrà essere pavimentato per la realizzazione di spazi a parcheggio; la viabilità interna, pedonale e/o carraia, potrà essere realizzata esclusivamente in pietra naturale, autobloccanti, in cotto o ghiaia, con divieto assoluto di zone asfaltate o in cemento; la eventuale realizzazione di zone pavimentate in materiali tipo "linea verde" può essere concessa anche in eccesso rispetto alla percentuale sopra riportata e fino alla concorrenza massima del 50% dell'area;
- m) il progetto unitario potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza;

- n) il progetto dovrà essere corredato da una relazione storica, atta a comprovare il successivo evolversi nel tempo dell'edificio, con particolare riferimento alle aggregazioni successive, tale relazione dovrà essere completata anche da idonea documentazione fotografica interna ed esterna, estesa questa, a comprendere anche l'ambiente circostante.
- 12) Per tutti gli edifici privi di gradi di protezione, in caso di ricostruzione e/o nuova edificazione, dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni di cui al comma precedente, in quanto applicabili, ed in particolare quelle conseguenti ai punti b - d - f - g - i - l - m.
- 13) Non costituisce variazione di destinazione d'uso ai fini della applicazione delle presenti norme (mentre costituisce variazione di destinazione d'uso ai fini della onerosità dell'intervento) il recupero all'uso principale (residenziale, uni o plurifamiliare, commerciale, direzionale, etc.) di spazi di servizio ma connessi strutturalmente, fisicamente, architettonicamente, storicamente, culturalmente, funzionalmente alla destinazione principale: tale recupero deve essere attuato mediante operazioni di restauro e risanamento conservativo o a mezzo di strumento attuativo.

**Art. 5.1 - Grado di protezione n° 1**

- 1) Riguarda gli edifici di valore storico- ambientale di cui interessa la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia.
- 2) Sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo, con le seguenti prescrizioni:
- a) conservazione delle facciate esterne ed interne degli edifici esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, ecc.);
  - b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, ecc.);
  - c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate sia per posizione che per forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

- e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, ecc.);
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario, con possibilità di inserimento di lucernari in piano di falda;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi, ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia, in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- m) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40, o inferiore, qualora preesistente.

**Art. 5.2 - Grado di protezione n° 2**

- 1) Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico - ambientali dell'intero tessuto edilizio.
- 2) Sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo con le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione delle facciate esterne ed interne degli edifici esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo o superstito, evitando di integrare quello mancante;
  - b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
  - c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;
  - d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
  - e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
  - f) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole, per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario, con possibilità di inserimento di lucernari in piano di falda ed inoltre di abbaini;

- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi, ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente ;
- l) possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate, ad eccezione di quelle che abbiano originario valore architettonico;
- m) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40, o inferiore, qualora preesistente.

### **Art.5.3 - Grado di protezione n° 3**

- 1) Riguarda gli edifici che definiscono, unitamente al complesso delle emergenze ambientali, un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.
- 2) Gli interventi relativi possono prevedere anche la ristrutturazione e l'ampliamento nel rispetto degli elementi tipologici originari.
- 3) In particolare gli interventi possono prevedere:
  - a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml. 2,40;
  - b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
  - c) l'ampliamento, limitatamente al raggiungimento della volumetria massima di 1,5 mc/mq;
  - d) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti, purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.

### **Art.5.4 - Grado di protezione n° 4**

- 1) Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo, hanno, ora,



forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.

- 2) Gli interventi relativi possono prevedere anche la ristrutturazione e l'ampliamento, nel rispetto degli elementi tipologici formali indicati nel repertorio tipologico e nel dizionario delle componenti architettoniche.
- 3) L'ampliamento e la ricostruzione sono consentiti fino al raggiungimento della volumetria massima di 1,5 mc/mq., riferita all'area di pertinenza, o con il mantenimento della volumetria esistente.

#### **Art. 5.5 - Zone a verde privato**

- 1) Per gli edifici individuati con apposita retinatura di verde privato, oltre agli interventi eventualmente previsti dal particolare grado di protezione assegnato ai singoli edifici, sono ammesse esclusivamente la manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro, con la rimozione delle baracche, box, etc., che potranno essere recuperate solo se rese conformi alle preesistenze.

Relativamente agli edifici privi di grado di protezione o di altri vincoli di grado superiore ricadenti nelle zone B e C.1 individuate con la retinatura di verde privato oltre agli interventi sopra descritti è permessa la ristrutturazione nonché la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti all'interno del lotto di pertinenza.

In caso di demolizione e ricostruzione all'interno del lotto devono, però essere mantenute le eventuali alberature di pregio esistenti. A tale scopo deve essere prodotta adeguata cartografia che identifichi la reale consistenza delle essenze arboree.

- 2) Nelle aree così individuate, indipendentemente dalla presenza o meno di edifici, sono ammesse tutte le opere necessarie al mantenimento del verde stesso, la realizzazione di piccole attrezzature ad uso gioco o relax, ed inoltre è consentita la realizzazione di serre fisse, gazebi, piccoli magazzini (con la copertura a due falde ed il tetto in coppi) purchè l'altezza in colmo non sia superiore a m. 3,00 e fino alla concorrenza del limite massimo di 50 mq.
- 3) In tali aree non è consentita la modificazione del verde esistente: sono consentite solamente le normali operazioni destinate alla tutela delle alberature esistenti e per le eventuali nuove piantumazioni dovranno essere utilizzate solamente alberature autoctone.

### CAPO 3 - LE ZONE B E C.1

#### **Art. 6- Zone B e C.1 - Residenziali di completamento**

- 1) Nelle zone così classificate, l'edificazione è ammessa per iniziativa attuativa diretta nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a) distanza minima dai confini: salvo diverse prescrizioni contenute negli elaborati grafici, un mezzo dell'altezza delle fronti prospicienti il confine con un minimo di m. 5;
  - b) distanza minima tra fabbricati: media della somma delle altezze delle fronti tra loro prospicienti, con un minimo di m.10, salvo quanto previsto al 4° comma dell'art. 4.1;
  - c) distanza minima dalle strade: pari a quella dai confini, salvo diverse prescrizioni del Sindaco, su conforme parere della C.C.E., in relazione al rispetto degli allineamenti esistenti;
  - d) distanza dall'unghia verso campagna della arginatura dei corsi d'acqua:  
mt.10;
  - e) tipologia edilizia: edifici di tipo isolato, in linea o a schiera;
  - f) numero massimo dei piani: due più sottotetto abitabile, salvo diverse indicazioni contenute nelle schede normative, e comunque altezze non superiori a m. 10,50 o secondo quanto indicato nell'allegato repertorio normativo;
  - g) superficie coperta: non superiore al 50% del lotto di pertinenza.
  
- 2) Nelle zone così classificate l'edificazione è ammessa con applicazione degli indici territoriali di zona, assunti come indici fondiari, aumentati del 20%, con il limite massimo di mc. 1.000, per ogni singolo lotto, sia per ampliamento di edifici esistenti, sia per nuove edificazioni.
  
- 3) Per gli edifici uni o bifamiliari esistenti alla data di adozione della V.P.R.G., qualora non individuati con apposita simbologia, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, è ammesso, una tantum, un aumento volumetrico di 150 mc. per ogni unità immobiliare, per esigenze igienico - sanitarie, ancorchè eccedenti i limiti di cui al comma precedente.
  
- 4) Nel caso di sopraelevazione l'ampliamento di cui al comma precedente sarà ammissibile a condizione che l'altezza, compreso l'esistente, non superi le altezze massime di zona.

- 5) Nel caso di ampliamento di cui ai commi precedenti l'intervento sarà ammissibile a condizione che la distanza tra fabbricati, anche rispetto ai lotti limitrofi e dai confini di proprietà, qualora minori delle distanze minime di cui al comma 1, non risulti inferiore a quella preesistente.
- 6) Tutte le aree di pertinenza dovranno essere sistemate prioritariamente a verde inerbato e piantumato con essenze tipiche, con obbligo di conservazione delle alberature di pregio esistenti; salvo il rispetto di specifiche disposizioni di legge, solamente il 20% potrà essere pavimentato per la realizzazione di spazi a parcheggio; la viabilità interna, pedonale e/o carraia, potrà essere realizzata in pietra naturale, masselli autobloccanti, cotto o ghiaia, con divieto di zone asfaltate o in cemento; la eventuale realizzazione di pavimentazioni in materiali tipo "linea verde" potrà essere concessa anche in eccesso alla percentuale di cui sopra e fino alla concorrenza massima del 50% dell'area.
- 7) Per gli edifici individuati con un grado di protezione e per le aree classificate come "a verde privato", dovranno in particolare essere rispettate anche le prescrizioni di cui ai precedenti artt. 5 c. 10-11; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 5.5.

## **CAPO 4 - LE ZONE C.2**

### **Art. 7- Zone C.2 Residenziali di nuova previsione**

- 1) Il P.R.G. individua, nell'ambito della singola Z.T.O. le parti di territorio - dette "aree di intervento unitario" (a.i.u.) - la cui utilizzazione dovrà avvenire in forma organica ed unitaria, attraverso uno strumento attuativo, che dovrà prevedere il conferimento al Comune delle aree ed opere previste nella relativa scheda urbanistica.
- 2) All'interno delle a.i.u. è prescritta la formazione del consorzio urbanistico "di strumento", che assume con il Comune le obbligazioni previste dallo strumento attuativo, la cui attuazione avrà luogo a cura degli aventi diritto, per quelli di iniziativa pubblica, o secondo le modalità fissate nella convenzione di cui all'art. 63 della L.U.R., per quelli di iniziativa privata.

- 3) Le aree che, all'interno della singola a.i.u., hanno indicazione di destinazione pubblica (ivi compresa la destinazione ad edilizia pubblica) dovranno essere, dal consorzio di strumento, cedute al Comune in sede di stipula della convenzione annessa allo strumento attuativo, secondo le modalità che saranno stabilite nella convenzione stessa. Il Comune resta impegnato alla realizzazione delle previsioni di sua competenza entro il limite di validità dello Strumento Attuativo, sotto la cui vigenza ha luogo l'utilizzazione edificatoria della singola a.i.u., oppure potrà anche convenire (o nella stessa convenzione urbanistica o con atto separato) l'attuazione della detta previsione a cura del consorzio di strumento.
- 4) Qualora, all'interno della singola area di intervento unitario o del singolo comparto, non sia possibile o conveniente, a giudizio del Consiglio Comunale, su conforme parere della C.C.E., reperire od utilizzare tutte le aree richieste per soddisfare gli standards minimi o le singole previsioni di P.R.G. per l'urbanizzazione secondaria, le corrispondenti aree potranno essere conferite al Comune, a totali spese dei proprietari delle aree comprese nella singola area di intervento o comparto, anche all'esterno di essa, nell'ambito di zone indicate dal P.R.G. per destinazioni di standards corrispondenti agli standards carenti, e individuate con la stessa Delibera Consiliare di cui sopra; ovvero potrà essere corrisposto al Comune il prezzo relativo.
- 5) All'interno dell'a.i.u. possono venire individuati più comparti edilizi, ai sensi dell'art. 18 della L.U.R. 61. L'edificazione all'interno dell'a.i.u. dovrà essere realizzata rispettando determinati allineamenti obbligatori o eventuali perimetri di inviluppo indicati nelle schede normative. Lo strumento attuativo, o il progetto planivolumetrico, dovranno prevedere le distanze minime tra edifici nel caso sia esclusa l'aderenza.
- 6) Le modifiche sostanziali al disegno del pre-progetto di cui alle schede urbanistiche del presente P.R.G. potranno essere introdotte in sede di redazione del Piano Attuativo, ferme restando tutte le quantità volumetriche e di superficie di cui alle stesse schede, e i criteri progettuali (ad esempio realizzazione di un collegamento, posizione delle aree per servizi, allineamenti etc.).
- 7) I dati tecnici con l'indicazione delle superfici minime inderogabili e delle volumetrie massime edificabili sono riportate nell'allegato repertorio. Il pre-progetto indicato dal presente strumento è riportato nelle singole schede urbanistiche.

Sono elementi prescrittivi tutti i dati tecnici quali la destinazione d'uso, il numero dei piani, l'altezza massima, la tipologia consentita ed eventuali prescrizioni particolari.

Sono indicative le tipologie che, in sede esecutiva, potranno essere modificate entro il limite di inviluppo massimo individuato.

La superficie territoriale, calcolata planimetricamente, potrà, in sede di presentazione del progetto planivolumetrico, variare in relazione al rilievo dell'area medesima nel qual caso i dati tecnici potranno essere variati proporzionalmente, fermi restando l'indice di edificabilità territoriale esteso all'intera superficie, e la percentuale di aree da conferire al Comune.

- 8) All'interno dei lotti edificabili individuati dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
- a) distanza dai confini: minimo 5 m.;
  - b) distanza tra fabbricati: minimo 10 metri, salvo la possibilità di aderenza;
  - c) altezza massima edifici: 7,50 per gli edifici monofamiliari e per gli edifici a schiera 10,50 per gli edifici plurifamiliari (tipo condomini);
  - d) distanza da strade e corsi d'acqua: come previsto dall'art.27 L.R. 61/85.

## CAPO 5 - NORME SPECIALI

### **Art. 8 - Edifici con destinazione difforme o incompatibile con le norme di zona**

- 1) Per tutti gli edifici con destinazione difforme da quanto ammesso dalle pertinenti norme di zona, salvo per quelle individuate come da trasferire o comunque individuabili come insalubri di prima e seconda classe (D.M. 19.11.81), sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e/o di adeguamento igienico, con il mantenimento della destinazione e dell'attività in atto.
- 2) Nel caso di cessazione dell'attività in atto, per gli edifici esistenti, potranno essere consentite solamente destinazioni compatibili con le norme di zona.
- 3) In funzione delle caratteristiche e della incompatibilità, per le attività produttive è auspicabile il trasferimento in zona artigianale.
- 4) Per gli edifici dismessi, qualora si superassero gli indici delle pertinenti norme di zona, sarà ammesso, su presentazione di un apposito progetto generale, il recupero

di una superficie utile corrispondente a quella attualmente esistente, con una maggiorazione del 50%, nel rispetto del volume preesistente e comunque con un indice non superiore a 1,5 mc/mq. o delle pertinenti normative di zona, qualora superiore.

- 5) Le nuove superfici, realizzate ai sensi del precedente comma, dovranno avere destinazioni compatibili con le zone residenziali, (art. 4.1. comma 1).
- 6) Gli interventi previsti nelle aree oggetto di trasformazione ai sensi dei precedenti commi vanno assoggettati a Strumento Urbanistico Attuativo.

### **TITOLO III - LE ZONE PRODUTTIVE**

#### **CAPO 1 - LE ZONE PRODUTTIVE**

##### **Art. 9 - ZONE D**

- 1) Le zone territoriali omogenee D, così come definite dall'art. 3, si suddividono nelle seguenti sottozone:
  - D1: destinate ad insediamenti artigianali e industriali come previsto dall'art. 4 punto 4b), normate dall'art. 11;
  - D2: destinate ad insediamenti commerciali, artigianali, studi professionali e commerciali come previsto dall'art. 4 punto 4c), normate dall'art. 12;
  - D3: destinate ad insediamenti agro-industriali come previsto dall'art. 4 punto 4d), normate dall'art. 12 bis.
  
- 2) Le attività produttive comprese nelle zone D devono attenersi a quanto prescritto dalle vigenti leggi sulla tutela delle acque dall'inquinamento (D.Lgs. 11.05.1999 n. 152, D.Lgs. 18.08.2000 n. 258 e successive modifiche ed integrazioni), sull'inquinamento atmosferico (Legge 615/1966, D.P.R. 24.05.1988 e successive modifiche ed integrazioni), sull'inquinamento acustico (Legge 26.10.1995 n. 447, D.P.C.M. 05.12.1997 e successive modifiche ed integrazioni) e sulla gestione dei rifiuti (D.Lgs. 05.02.1997 n. 22, L.R. 21.01.2000 n. 3 e successive modifiche ed integrazioni).
  
- 3) Nelle zone D è vietata la costruzione di fabbricati a destinazione residenziale; è consentita la realizzazione di un alloggio destinato al custode o al titolare dell'azienda o destinata a residenza temporanea secondo gli indirizzi di cui alla DGR n. 1424 del 31.5.2002 (sempre che non ostino norme o motivi di carattere igienico-sanitario) avente una volumetria massima di mc. 500 per unità produttiva da realizzare contestualmente o successivamente all'insediamento dell'attività. Tale volume dovrà essere organicamente inserito e costituire corpo unico con l'edificio produttivo. Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestuale o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
  
- 4) Nelle zone D è possibile l'intervento edilizio diretto subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o previo strumento urbanistico attuativo obbligatorio, nel qual caso le zone risultano idoneamente identificate: D1.2, D2.2 e D3.2.
  
- 5) Per gli edifici esistenti nelle zone D alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento fino al raggiungimento del rapporto di copertura massimo ammesso.

- 6) Negli strumenti urbanistici attuativi da redigere nelle zone D di espansione e di nuova previsione, zone D1.2, D2.2 e D3.2, dovrà essere assicurato il rispetto di quanto previsto dall'art. 25 della Legge Regionale n. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni, di quanto riportato nell'Allegato Repertorio Normativo per le zone D, che ha contenuti di valore prescrittivo (distanze da strade, da e tra fabbricati, superfici coperte, altezze massime, prescrizioni particolari, ecc.), di valore di indicativo per i suggerimenti proposti per le soluzioni progettuali da adottare per le scelte definitive e di quanto indicato e prescritto nei seguenti documenti: "Documento di pianificazione coordinata per gli insediamenti produttivi" sottoscritto con la Provincia di Treviso in data 02.10.2003, "Studio di compatibilità idraulica" redatto dallo Studio Tecnico Associato Aprilis, "Relazione di incidenza ambientale" redatta dallo Studio Habitat dei dottori forestali Flavio De Bin e Marco Pianca, pareri espressi dai vari enti competenti: Genio Civile di Treviso, Consorzio di Bonifica Pedemontano Sinistra Piave, ULSS n. 7 - Dipartimento di Prevenzione, Servizio di Igiene e Sanità Pubblica.
- 7) L'altezza massima per gli impianti tecnologici e silos non può essere superiore di ml 4,00 dall'imposta della copertura del fabbricato; altezze superiori potranno essere ammesse solo da particolari comprovate esigenze tecniche.

#### **Art. 10 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE**

- 1) Sugli edifici produttivi esistenti, anche se non definiti e perimetrati come zone produttive, sono ammessi i seguenti interventi:
1. edifici esistenti individuati con apposita grafia come "attività da confermare" in zona agricola (escluso i casi contemplati ai successivi punti 2. e 3. e le attività insalubri di prima classe e/o con reparti insalubri di prima classe): aumento delle superfici produttive fino al 50% delle superfici del lotto alla data di approvazione del P.R.G. (05.08.1988), computato fino al 100% delle superfici coperte esistenti e comunque con un massimo di mq. 1000. In sede di presentazione del progetto di ampliamento, dovranno essere definite le scelte relative alla ubicazione e morfologia degli edifici, l'uso dei materiali, favorendo soluzioni tipologiche e compositive in sintonia con il contesto, e adeguate aree a verde e parcheggi in relazione alle destinazioni d'uso previste. Deve inoltre previsto l'impianto di siepi ed alberature disposte in modo da minimizzare l'impatto visivo degli insediamenti con l'ambiente circostante utilizzando elementi tipici del luogo;
  2. edifici con specifiche prescrizioni:



- a) “attività da trasferire”: sono classificate attività da trasferire, oltre alle attività individuate con apposita grafia, le attività produttive con reparti di lavorazione nelle zone A, B, C, in zona agricola contigua a zona residenziale, in zona destinata a pubblici servizi, ed in zone soggette a vincolo ambientale di parco e in fascia di rispetto riserva naturale. Per queste attività non è ammesso alcun intervento ad eccezione della manutenzione ordinaria.
  - b) “attività da bloccare”: sono classificate attività da bloccare, oltre alle attività individuate con apposita grafia, tutte le attività produttive in zona agricola. Per queste attività non è consentito alcun aumento di superficie o volume, sono ammesse solo le opere di cui alle lettere a. e b. dell’art. 31 della Legge 457/1978 e successive modifiche e/o integrazioni;
3. edifici in verde privato:
- a) adeguamenti tecnologici e manutenzione straordinaria;
  - b) recupero di 1/2 del volume esistente con le destinazioni delle aree contigue diverse dalla zona E in caso di trasferimento delle attività previa perimetrazione di zona di degrado e Piano di Recupero.
- 2) Gli interventi di cui al punto 1. del comma 1) saranno oggetto di convenzionamento con l’Amministrazione Comunale nelle modalità, nelle destinazioni, nei tempi, nelle garanzie di impianti e infrastrutture, nelle risposdenze alle esigenze comunali e alla legislazione statale e regionale vigente.
- 3) Le caratteristiche dell’edificazione degli interventi di cui al comma precedente, saranno conseguenti a quelle degli edifici preesistenti; quanto a parametri, distanze ed altezze, valgono quelli delle zone in cui insistono gli edifici.

#### **Art. 11 - ZONE D1**

- 1) Sono zone produttive per insediamenti artigianali, industriali, magazzini e ad esse assimilabili, esistenti e di nuova previsione in cui sono consentite le destinazioni d’uso come previsto dall’art. 4 punto 4b).
- 2) Sono prescritti i seguenti indici e parametri:
  - indice di copertura (zone ad intervento diretto D1.1):  $I_c = 50\%$  del lotto;
  - indice di copertura (zone ad intervento diretto D1.1):  $I_c = 60\%$  del lotto per le attività e relative pertinenze già in zona produttiva alla data di approvazione del P.R.G. (05.08.1988);
  - indice di copertura (zone soggette a strumento urbanistico attuativo D1.2):  $I_c = 60\%$  del lotto;
  - distanza dai confini

Dc 7,50 ml; è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea interessanti più lotti, purché sia presentato un progetto unitario;

- distanza dalle strade

Ds 10,00 ml, salvo presenza di fasce di rispetto stradale di ampiezza superiore;

- distanza tra i fabbricati:

Df = 15,00 ml; mediante la presentazione di progetto unitario o con l'accordo tra i privati registrato e trascritto, è ammessa la costruzione a confine o, fino ad una distanza minima tra i fabbricati di 10,00 ml.;

Df = 10,00 ml per fabbricati insistenti nello stesso lotto;

- altezza massima:

Hmax = 10,50 ml con esclusione dei volumi tecnici e salvo particolari comprovate esigenze tecniche con il limite del 15% della superficie edificabile;

- superfici destinate a parcheggio: in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente;
- superfici destinate a verde: in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente;

3) In aggiunta alle aree a parcheggi e verde pubblico di cui all'art. 25 della L.R. n. 61/1985, potranno essere previste aree a servizi comuni. Nell'area a servizi comuni (standard secondario) delle zone D1 esistenti e di nuova previsione, è consentita l'edificazione di un fabbricato ad uso mensa ed altre attività di servizio alla zona, secondo le prescrizioni e indicazioni riportate nel Repertorio Normativo allegato alla Norme Tecniche di Attuazione, con i seguenti parametri:

- - If = 0,25 mc/mq;
- - Hmax = 6,50 ml o esistente;
- - Numero massimo piani: 2;
- - Ds = 10,00 ml dalla viabilità di lottizzazione;
- - Dc = 10,00 ml;

4) Per la zona D1.1/13 si deve far riferimento alla specifica Norma Tecnica del piano di lottizzazione approvato.

## **Art. 12 - ZONE D2**

1) Sono zone produttive a prevalente destinazione commerciale esistenti e di nuova previsione in cui sono consentite le destinazioni d'uso come previsto dall'art. 4 punto 4c).

2) Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

### **zone ad intervento diretto D2.1:**

- a. magazzini, depositi, punti di vendita all'ingrosso: indice di copertura  $I_c = 40\%$  della superficie del lotto comprese eventuali quantità punto b);

- b. punti di vendita al dettaglio e destinazioni non principali: indice fondiario  $I_f = 2,50$  mc/mq, indice di copertura  $I_c = 40\%$ ;

**zone soggette a strumento urbanistico attuativo D2.2:**

- a. magazzini, depositi, punti di vendita all'ingrosso: indice di copertura  $I_c = 50\%$  della superficie del lotto comprese eventuali quantità punto b);
- b. punti di vendita al dettaglio e destinazioni non principali: indice fondiario  $I_f = 3,00$  mc/mq, indice di copertura  $I_c = 50\%$ ;

- distanza dai confini:  
 $D_c = 7,50$  ml;
  - distanza dalle strade:  
 $D_s = 10,00$  ml salvo presenza di fasce di rispetto stradale di ampiezza superiore;
  - distanza tra i fabbricati:  
 $D_f = 15,00$  ml mediante la presentazione di un progetto unitario o con l'accordo tra i privati registrato e trascritto, è ammessa la costruzione a confine;  
 $D_f = 10,00$  ml per fabbricati insistenti nello stesso lotto;
  - $H_{max} = 8,00$  ml;
  - superfici destinate a parcheggio: in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente;
  - superfici destinate a verde: in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente.
- 3) Dovranno essere rispettati tutti i disposti della L.R. 13.08.2004, n. 15 ed in particolare la dotazione "delle aree a parcheggio di cui all'art. 16".

**Art. 12 bis - ZONE D3**

- 1) Sono zone produttive destinate ad attività agro-industriali esistenti e di nuova previsione in cui sono consentite le destinazioni d'uso come previsto dall'art. 4 punto 4d) o altre destinazioni specificate nel Repertorio Normativo allegato alla Norme Tecniche di Attuazione.
- 2) Rimangono esclusi pertanto le destinazioni d'uso industriali, artigianali di produzione e di servizio, commerciali e quant'altro non compatibile con le finalità di cui al precedente comma.
- 3) Sono prescritti i seguenti indici e parametri:
  - indice di copertura (zone ad intervento diretto D3.1):  $I_c = 50\%$  del lotto, cumulativo per le destinazioni principali e non;
  - indice di copertura (zone soggette a strumento urbanistico attuativo D3.2):  $I_c = 60\%$  del lotto;

Comune di Gaiarine  
V.P.I.  
Norme Tecniche Operative

- distanza dai confini  
Dc 7,50 ml; è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea interessanti più lotti, purché sia presentato un progetto unitario;
  - distanza dalle strade:  
Ds 10,00 ml, salvo presenza di fasce di rispetto stradale di ampiezza superiore;
  - distanza tra i fabbricati:  
Df = 15,00 ml; mediante la presentazione di progetto unitario o con l'accordo tra i privati registrato e trascritto, è ammessa la costruzione a confine o, fino ad una distanza minima tra i fabbricati di 10,00 ml;  
Df = 10,00 ml per fabbricati insistenti nello stesso lotto;
  - altezza massima:  
Hmax = 8,00 ml con esclusione dei volumi tecnici e salvo particolari comprovate esigenze tecniche, con il limite del 15% della superficie edificabile;
  - superfici destinate a parcheggio: in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente;
  - superfici destinate a verde: in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente;
- 4) Non sono ammesse variazioni di destinazione d'uso o cambio di attività.

## **TITOLO IV - LE ZONE AGRICOLE**

### **CAPO 1 - LE ZONE AGRICOLE**

#### **Art. 13 - Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola**

- 1) L'unità di intervento urbanistico edilizio a cui sono riferiti gli indici e le prescrizioni delle presenti norme, è costituito dal fondo rustico di cui alla lettera B, art. 2, della L.R. 24/85, composto da terreni in proprietà, in affitto almeno decennale o in possesso a vario titolo, sottoposti ad una gestione tecnico economica unitaria.
- 2) Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà nonché i terreni in affitto risultanti da atto scritto avente data certa anteriore alla data di presentazione della domanda di concessione edilizia, escluse le superfici di pertinenza dell'abitazione.
- 3) Per i terreni in affitto il rilascio della concessione edilizia è subordinato al consenso del proprietario, comunque indispensabile per la trascrizione del vincolo. Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici comprese nella destinazione agricola, anche le zone agricole tutelate, le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua, fatta eccezione per le zone dissestate.
- 4) Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta in quanto prescritta.
- 5) I nuovi edifici dovranno essere realizzati nel rispetto delle distanze dalle strade e dai corsi d'acqua come previsto dall'art. 27 della L.R. 61/85.
- 6) E' permessa l'altezza minima di un piano per quanto riguarda i locali accessori alla residenza, anche in deroga all'articolo 41 bis regolamento edilizio.
- 7) In merito alle distanze, da osservare, valgono i seguenti parametri generali salvo altra diversa specificazione:

Distanza dai confini: minimo 5 ml. o distanze inferiori con atto di asservimento del confinante regolarmente registrato e trascritto.

Distanza tra i fabbricati: minimo 10 ml. o in aderenza con progetto unitario.

- 8) In zona agricola è obbligatorio che le nuove installazioni per il gas (bomboloni) siano interrato. Nel caso in cui per motivi di vincolo sul territorio non venga rilasciata l'autorizzazione di scavo, la zona sia soggetta ad allagamenti, o altri impedimenti, la commissione edilizia ha facoltà di derogare alla norma su esposta. E' a carico del richiedente fornire la documentazione comprovante tali impedimenti. I contenitori di cui trattasi dovranno essere posti in prossimità degli edifici esistenti.

#### **Art. 14 - Nuove abitazioni**

- 1) La costruzione di nuove "case di abitazione", come definite all'art. 2, lettera "d" della L.R. 24/1985, è ammessa nei limiti fissati dalla legge e all'interno degli aggregati abitativi, qualora esistenti sul fondo.
- 2) Nei casi in cui il fondo di pertinenza comprenda aree site in sottozona E2 ed E3, la nuova costruzione deve essere edificata nella sottozona E3 salvo quanto previsto al successivo punto 3).
- 3) Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove case di abitazione devono essere ubicate nei punti più vicini ai nuclei o centri rurali e comunque nelle vicinanze della casa di abitazione eventualmente preesistente.
- 4) Qualora il nuovo edificio abitativo sorga in un borgo rurale o nei pressi di edifici di diversa altezza e distanza, possono essere autorizzate altezze conformi alla preesistenza su parere favorevole della Commissione Edilizia, e la presenza di gradi di tutela.
- 5) Considerato il rilevante interesse pubblico al riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di concessione edilizia per nuove case di abitazione deve essere correlata di una relazione tecnica. Questa deve consentire di verificare, oltre alla esistenza del nesso funzionale richiesto al punto 1 dell'art. 3 della L.R. 24/85, se le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso il recupero di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo.

**Art. 14.1 - Gli ampliamenti di abitazioni**

- 1) Gli ampliamenti ammissibili sono definiti dall'art. 4 e 7 L.R. 24/1985.
- 2) In tutti gli edifici della zona agricola, i locali relativi ai sottotetti delle abitazioni, se non diversamente utilizzati, si considerano di destinazione residenziale o di pertinenza alla residenziale.
- 3) I locali esistenti possono essere adibiti a residenza:
  - a) se hanno altezze minime maggiori o uguali a ml. 2,40;
  - b) se sono mansardati ed hanno altezze medie maggiori o uguali a ml. 2,40.I locali che hanno altezze minime inferiori a quanto previsto ai punti a) e b) possono essere adibiti unicamente ad accessori alla residenza.
- 4) Nel caso di ampliamento, su conforme parere della commissione edilizia, è possibile adeguarsi alla tipologia e al numero dei piani, dell'edificio esistente, anche in deroga all'art. 41bis.

**Art. 14.2 - Il vincolo di pertinenza urbanistica**

- 1) Le "case di abitazione" già edificate sono considerate legate al fondo a cui accedono da vincolo di pertinenzialità funzionale, ai sensi dell'art. 817 Codice Civile. Il mantenimento di tale vincolo deve essere assunto, da parte del richiedente la concessione edilizia, con atto d'obbligo trascritto a favore del Comune a carico sia dell'edificio abitativo che del fondo di sua pertinenza, ai sensi dell'art. 2644 e seguenti del Codice Civile.

**Art. 15 - Gli annessi rustici**

- 1) La realizzazione di nuovi annessi rustici va considerata un miglioramento fondiario e pertanto, deve essere conveniente dal punto di vista economico e soddisfare un collegamento funzionale con il fondo. La nuova opera dovrà essere proporzionata alle esigenze del fondo e idonea dal punto di vista tecnico agli scopi che si intendono perseguire. Tali caratteristiche devono essere dimostrate nella relazione tecnica allegata alla domanda di concessione edilizia.

- 2) Qualora la somma delle superfici superi i 50 mq. compreso l'esistente, i caratteri di cui al comma 1 devono essere dimostrati con relazione tecnico agronomica.
- 3) I nuovi annessi rustici devono essere costruiti nell'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda alla quale accedono e la loro altezza massima fuori terra deve essere di ml.5, escluse particolari esigenze tecnologiche e funzionali.
- 4) Si considera sempre la superficie lorda di pavimento.
- 5) Il rilascio della concessione edilizia per gli annessi rustici è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico.

#### **Art. 15.1 - Ampliamenti annessi agricoli**

- 1) L'ampliamento di annessi rustici è disciplinato dalle stesse norme previste per le nuove edificazioni dall'articolo precedente.
- 2) Per le stalle, si devono osservare le seguenti indicazioni:
  - a) una relazione descrittiva del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento;
  - b) le misure di salvaguardia per prevenire e comunque contenere l'inquinamento entro i limiti previsti nelle vigenti leggi.
- 3) Gli allevamenti e gli impianti di acquacoltura di cui alle lettere f) e g) dell'art. 2 della L.R. n° 24/85, sono consentiti esclusivamente nelle zone E2, e devono essere realizzati secondo le specifiche norme del R.E.C.. Al fine di salvaguardare la salute pubblica, in relazione alle distanze di fabbricati e concimaie si applicano i valori minimi stabiliti nell'allegato A (fornito dal Dipartimento di Prevenzione Servizio di Igiene e Sanità Pubblica).

#### **Art. 15.2 - Allevamenti zootecnici intensivi**

- 1) Si devono osservare le seguenti indicazioni:
  - a) una relazione descrittiva del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento;



- b) le misure di salvaguardia per prevenire e comunque contenere l'inquinamento entro i limiti previsti nelle vigenti leggi.
- 2) Al fine di salvaguardare la salute pubblica, in relazione alle distanze di fabbricati o localizzazioni di allevamenti e concimaie si applicano i valori minimi stabiliti nell'allegato A, fornito dal Dipartimento di Prevenzione Servizio di Igiene e Sanità Pubblica.
- 3) Le distanze per i nuovi allevamenti sono quelli stabiliti dal DGR V. del 22/10/89 n° 7949. Tale norma non si applica nel caso in cui l'ampliamento abbia una superficie minore del 50% di quella esistente, vanno comunque considerate le indicazioni massime dell'allegato A.

### **Art. 15.3 - Limiti edificazione annessi agricoli**

Zone E1, E2, E3, E4

- 1) E' consentita la costruzione di annessi rustici nei limiti di una superficie coperta pari al rapporto di copertura del 2.5% della superficie del fondo rustico così come definito dall'art. 2 lettera b della L.R. 24/85, purchè, per quanto riguarda la zona E4, compatibili con i caratteri residenziali della zona medesima.
- 2) Tale limite è ridotto al 1,5% per le superfici del fondo che eccedono i 0.20.00 Ha ad eccezione dell'applicazione del comma successivo.
- 3) L'annesso rustico deve ricadere in un raggio massimo di 100 ml. dal nucleo che forma l'aggregato abitativo stesso. Non è consentita l'edificazione di interrati senza corpo sovrastante.
- 4) Qualora la superficie lorda di pavimento superi il limite di 150 mq/Ha e fino a 300 mq/Ha il progetto potrà essere approvato previa presentazione di relazione tecnica agronomica giurata da parte di un professionista abilitato.

### **Art. 16 - Limite dell'edificazione**

- 1) Zone E2  
Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva.

- a) Destinazioni d'uso: - Art. 4e)
- b) Interventi ammessi: applicazione artt. 3, 4, 6, 7 L.R. 5 marzo 1985, n. 24.
- c) Caratteri dell'edificazione: conseguenti all'art. 41 bis del R.E.
- d) Distanze dalle strade: DM 1404/68, se più restrittivo indicazioni di PRG.
- e) Altezze e n° piano: come per la zona E3.

2) Zone E3

Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario.

- a) Destinazioni d'uso - Art. 4f)
- b) Interventi ammessi: applicazione artt. 3, 4, 5, 6, 7 della L.R.
- c) Caratteri dell'edificazione: conseguenti all'art. 41 bis del R.E..
- d) Altezze e n° piano: Residenziali: ml. 9.10, minimo 2 piani, con la possibilità di sottotetto con soffitto inclinato secondo la pendenza della copertura.
- e) Distanze dalle strade: DM 1404/68, se più restrittivo indicazioni di P.R.G.

3) Zone E4 (AGGREGATI RURALI)

- a) Per gli interventi sul patrimonio edilizio residenziale esistente è previsto il riconoscimento di un incentivo volumetrico se viene dimostrato un miglioramento delle prestazioni energetiche rispetto alla situazione vigente (certificazione energetica in "classe B" o superiore). L'incentivo è costituito dalla possibilità di scomputare dal calcolo del volume urbanistico una quota parte del volume esistente entro il limite massimo complessivo del 20%.
- b) Per gli edifici soggetti a grado di protezione, tenendo conto della definizione di cui all'Art. 19 che costituisce il punto di partenza per stabilire le modalità di conservazione/trasformazione su ciascuna unità edilizia, è ammesso, ad esclusione dei gradi di protezione 1-2-3, di intervenire su tali modalità approfondendo e precisando il tipo di intervento a livello architettonico. Il tipo d'intervento andrà stabilito in base alla corrispondenza dell'edificio con la tipologia originaria rispetto alla quale l'unità edilizia può essere:

- integra, se corrisponde alle caratteristiche originarie;
- trasformata in modo reversibile;
- trasformata in modo irreversibile.

E' compito dell'analisi architettonica evidenziare a quale fattispecie appartiene l'unità edilizia. E' compito del progetto individuare gli interventi più opportuni per la conservazione degli elementi tipologici, per il ripristino di quelli recuperabili, per la sostituzione o reinterpretazione delle parti irreversibili. L'intervento in ogni caso non può prevedere l'aumento delle unità abitative esistenti.

- c) Si intendono lotti le proprietà alla data di adozione della presente variante.

- d) I caratteri delle attività produttive dovranno essere compatibili con la residenza (mancanza di rumori molesti, inquinamento, accessibilità all'area) e i caratteri della progettazione dovranno tenere conto delle norme generali per l'inserimento nell'ambiente, edificato e naturale, circostante; con esplicito divieto di materiali e forme in contrasto con la completa integrazione e valorizzazione dell'intero nucleo.
- e) Nei lotti identificati nelle tavole progettuali, sono ammesse nuove edificazioni, per un max. di i 800 mc. con destinazione residenziale (max due unità abitative).
- f) All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondi di proprietà (alla data di adozione della presente variante) ricompresi negli "aggregati rurali" un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
- g) Considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio obsoleto, l'istanza di nuova costruzione residenziale deve essere corredata da una relazione tecnica volta a dimostrare l'impossibilità del recupero dei fabbricati esistenti non abitati. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.
- h) Per gli annessi non più funzionali individuati è ammessa la destinazione residenziale o compatibili con la residenzialità rurale. La modalità del recupero volumetrico/superficie è legata alle caratteristiche tipologiche ed edilizie degli stessi:
- tipo edilizio residenziale o annesso di tipo rurale: è ammesso il recupero della volumetria esistente (max. due unità abitative). Nel caso di edificio esistente con volume maggiore di 800 mc è ammesso il ricavo di più unità abitative contigue con una superficie netta min. di 120 mq;
  - tipo edilizio a "capannone" industriale, artigianale, agricolo: è ammesso il recupero per un massimo di 800 mc;
  - per i tipi edilizi, di cui ai punti precedenti, con volume inferiore ai 200 mc è possibile il recupero del volume riaccorpandolo alla residenza esistente in loco;
  - Non possono essere recuperati manufatti che non costituiscono volume edilizio e/o urbanistico.
- Nel caso gli annessi ricadino in fasce di rispetto, gli ampliamenti non potranno sopravanzare verso le eventuali fonti di vincolo e nel caso di demolizione con ricostruzione gli interventi andranno realizzati all'esterno delle fasce di rispetto.
- Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo, comporta il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola.
- i) I nuovi edifici dovranno integrarsi alle preesistenze, oltre che per la forma, i tipi e i materiali, attraverso il razionale uso degli spazi comuni (accessi, cortili, aie, ecc.).
- j) Distanza dalle strade: ml. 5,00;
- k) Distanza tra fabbricati: ml. 10 o in aderenza, previo accordo tra le parti;
- l) Altezza massima: come per le zone E3.

**Art. 17 – Abrogato**

**Art. 18 - Generalità degli interventi**

- 1) Abrogato.
- 2) Abrogato.
- 3) Abrogato.
- 4) Abrogato.
- 5) Abrogato.
- 6) Abrogato.
- 7) Abrogato.
- 8) Abrogato.
- 9) Abrogato.
- 10) Abrogato.
- 11) Aree di verde privato
  - 1) Tali aree sono poste a protezione dell'edificato, e a salvaguardia dei verdi esistenti o potenziali e risultano edificabili solo per le parti, e per le norme, conseguenti agli edifici esistenti o alle necessità d'uso delle aree stesse (serre, gazebi, giochi, ecc.), nei limiti e con le caratteristiche di cui al comma 2 dell'art. 5.5.
  - 2) Accorpamenti e recuperi dell'esistente, risulteranno ammissibili solo quando l'edificio principale non risulti classificato con gradi di protezione da 1 a 6 (riferimento art. 19)
- 12) Aree di verde di rispetto o tutela:
  - 1) aree di rispetto storico archeologico (contraddistinte dalla lettera A):

in tali aree non è consentita alcuna nuova edificazione; gli ampliamenti degli edifici esistenti, saranno ammessi solo dopo il parere favorevole della competente Soprintendenza. In tali aree sono ammesse, altresì, tutte le costruzioni necessarie per lo studio scientifico, lo scavo e il ripristino delle testimonianze, comprese le coperture e le strutture museografiche e di ricostruzione degli elementi.
  - 2) Aree di rispetto stradale (contraddistinte dalla lettera S e/o da apposita campitura):

Queste zone sono destinate alla conservazione, all'ampliamento o alla creazione ex novo di spazi per la circolazione e per la sosta di veicoli e pedoni, nonché per l'eventuale realizzazione di servizi accessori.

Le fasce di rispetto stradale sono definite dal regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

In tali zone è vietata ogni nuova costruzione; per l'ampliamento di quelle esistenti, si dovrà previo nulla osta/autorizzazione dell'ente proprietario della strada mantenere lo stesso allineamento fronte strada e, comunque, non deve sopravanzare verso il fronte da cui ha origine il rispetto (vincolo).

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.I. ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al

nastro stradale vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

A norma dell'art. 37 della LR n. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

Le fasce vincolate ai sensi del presente punto, assumono le caratteristiche di superficie fondiaria e/o della zona di appartenenza ed i volumi relativi sono edificabili al di fuori di tali aree

3) Aree di rispetto cimiteriale (contraddistinte dalla lettera C):

Sono fasce destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

In queste zone sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone "E" limitrofe, purché costituenti con esse un unico fondo.

Per gli edifici esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

4) Aree di rispetto fluviale (contraddistinte dalla lettera FL):

All'interno delle aree diverse dalla zona agricola si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico. In particolare, va osservata una fascia di inedificabilità caratterizzata da una profondità di metri dieci, misurati dall'unghia esterna del corso d'acqua medesimo.

Nella zona agricola, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni entro una fascia di inedificabilità caratterizzata da una profondità di metri 20 dai corsi d'acqua demaniali, misurati dall'unghia esterna del corso d'acqua medesimo. Per i fiumi con vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04 la profondità della fascia di inedificabilità raggiunge i metri 100 per il Fiume Livenza e i metri 50 per i restanti corsi d'acqua, calcolati dall'unghia esterna dell'argine principale. Nel caso di ampliamenti gli interventi non potranno sopravanzare verso le eventuali fonti di vincolo.

Sono fatti salvi i nuovi fabbricati, gli ampliamenti di quelli esistenti, e gli altri interventi edilizi autorizzati ai sensi dell'art. 43/44 della LR 11/2004 che per esigenze aziendali non possono trovare sistemazione in altro ambito.

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PI ubicate nelle zone di rispetto fluviale vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte del bene da tutelare.

5) Abrogato.

- 13) Limiti di rispetto o tutela: limite che distingue aree contigue di verde di rispetto o tutela di diverso carattere, tra quelle indicate al precedente punto 12.
- 14) Aree di pre-parco: (contraddistinte dalla lettera Pc)
- 1) In queste zone saranno ammesse nuove costruzioni a servizio delle aree a parco solo dopo l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, generale, rispetto alla zona, che definisca le destinazioni, gli accessi, le viabilità, l'uso del suolo nonché i caratteri e le dimensioni delle edificazioni necessarie.
  - 2) Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente (concessi dalla normativa generale o dai grafici di P.R.G.) saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura agricola, con particolare riferimento a materiali e forme degli edifici classificati dal P.R.G. stesso.
  - 3) Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze caratterizzanti le zone agricole.
  - 4) All'interno dell'area del vincolo di pre-parco fino all'approvazione del Piano Ambientale del Parco del Livenza sono ammessi esclusivamente gli ampliamenti alle abitazioni esistenti motivate da esigenze igienico - sanitarie o in attuazione alla legge 122/89 per un massimo di 150 mc. per abitazione.

#### **Art. 18 bis - Zona di tutela ambientale**

- 1) In tale area è vietata ogni modificazione ambientale che ne comprometta il connotato territoriale. Previo strumento urbanistico attuativo saranno ammissibili operazioni di ricomposizione e restauro dell'ambiente finalizzate al recupero anche funzionale dell'area. Destinazioni d'uso ammesse: ricreazione, svago, servizi e similari.
- Non è ammessa la nuova edificazione.
- Vanno conservate le essenze arboree.
- E' in ogni caso vietato il riempimento della cava.

#### **Art. 19 - Interventi sull'esistente**

- 1) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con specifica numerazione, saranno, con riferimento al grado di protezione indicato, i seguenti:
- Grado 1 - RISANAMENTO CONSERVATIVO
- Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione



dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

**Grado 2 - RESTAURO FILOLOGICO**

Sono consentite tutte le operazioni edilizio - architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari: le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

**Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO**

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne. Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati, quindi, alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

**Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A"**

Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento ed alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto interno compatibile. E' ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto, con creazioni di abbaini di tipo tradizionale. Non è ammesso aumento di volume.

**Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B"**

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltrechè alle diverse necessità di uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione. Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte, tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico. Non è ammesso aumento di volume.

**Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE**

Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi, dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

**Grado 7 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Sono consentiti tutti gli interventi rivolti a sostituire o modificare sostanzialmente, anche attraverso l'alterazione planivolumetrica di un edificio o di un gruppo di edifici, il tessuto urbanistico esistente e il rapporto con le aree limitrofe. Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico e riqualificante reinserimento delle nuove previsioni, le quali dovranno, certamente, riguardare aspetti di disegno urbano.

**Grado 8 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso e alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante; è ammesso il recupero dei volumi e/o delle superfici lorde esistenti, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento e limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici, di servizio, di qualità residenziali.

**Grado 9 - DEMOLIZIONE**

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.R.G.

- 2) Sugli edifici con grado di protezione 1 - 2 - 3 i cambi di destinazione superiori al 50% dell'immobile saranno consentiti solo previa approvazione di P. di R.
- 3) Patrimonio edilizio esistente con numerazione in Zona E
  - A) Gli interventi ammessi per gli edifici con numerazione e rilevati con scheda B, sono indicati in frontespizio alla scheda stessa ("Grado di protezione"); sono inoltre riferiti a singole parti funzionali dell'edificio ("Parti dell'edificio") come rappresentato graficamente nel sistema tipologico in scala 1:200.
  - B) Gli elementi tipologici, architettonici e materiali di valore degli edifici dovranno essere riconosciuti e valorizzati. Pertanto negli edifici con grado di protezione 1.2.3., l'intervento è finalizzato alla conservazione e ripristino e quindi alla massima rivalutazione del bene originario; negli edifici con grado di protezione 4 l'intervento sarà finalizzato in particolar modo alla conservazione dei valori di facciata originali nonché dei rapporti volumetrici e degli elementi di particolare pregio dal punto di vista architettonico; negli edifici con grado di protezione 5 l'intervento sarà finalizzato in particolar modo al mantenimento dei rapporti

volumetrici e al recupero dei valori originali di facciata attraverso il ridisegno dei fori e degli elementi architettonici che la costituiscono.

- C) Le parti e i volumi individuati di alterazione, dovranno essere, salvo diversa specificazione in scheda, riprogettati nel rispetto dei caratteri dell'edificazione come definiti nell'art. 41 bis del R.E.
  - D) Per le parti con grado di protezione 8, qualora siano in aderenza a edifici o parte di essi soggetti a grado di protezione da 1 a 4, la ricostruzione dovrà venire separata dal corpo principale; qualora esse siano in aderenza a edifici o parte di essi con grado di protezione 5, la ricostruzione potrà avvenire in aderenza.
- 4) Sugli edifici ricadenti in zona E e per i quali non è stato confermato il grado di protezione originariamente apposto con il P.R.G., ma è stato lasciato il vincolo di verde privato, non è consentito il cambio di destinazione d'uso in assenza di specifica schedatura.
  - 5) Sugli edifici non numerati ad eccezione di tettoie, baracche, superfetazioni e costruzioni simili, per le quali devono intendersi ammissibili gli interventi di cui al grado 9, sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto delle normative di zona e sottozona.
  - 6) Dalla data di adozione del presente P.R.G. gli edifici classificati con grado di protezione (da 1 a 5), non potranno essere demoliti o subire alterazioni tali da comprometterne i caratteri essenziali, anche se tali interventi risultassero conseguenti ad atti amministrativi già approvati ad eccezione di quanto previsto dall'art.16 punto 3 lett. b) .
  - 7) Tali atti dovranno essere revocati.
  - 8) I gradi di protezione potranno essere variati a seguito di adozione di strumento attuativo comprensivo di specifica analisi sui manufatti, secondo la modalità previste dal Regolamento Edilizio.
  - 9) Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria. La manutenzione straordinaria è pure ammessa, previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici compresi in aree a destinazione pubblica.
  - 10) Nelle aree limitrofe a quelle con edifici con grado di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei beni tutelati.



## **TITOLO V - LE ZONE "F"**

### **CAPO 1 - LE ZONE "F"**

#### **Art. 20 - Zone F - Aree destinate ad opere di urbanizzazione**

- 1) Le zone F sono destinate preminentemente alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico ed in genere di opere di urbanizzazione secondaria necessarie all'adeguamento degli standards riferiti al tessuto edilizio esistente e futuro, nonchè gli interventi di cui al n. 4 e 5 art. 7 L.U.1150/42.
- 2) La definizione delle destinazioni particolari riportate a cartografia ha valore indicativo in quanto la destinazione e l'utilizzazione di tali zone, in attuazione della L.03.01.78 n. 1 può essere definita o variata con delibera degli Organi competenti, su conforme parere della C.C.E. e sulla base di singoli piani di settore, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.
- 3) Il dimensionamento degli edifici nelle singole zone, salvo le quantità massime già definite per alcune attrezzature, verrà fissato di volta in volta sulla base delle esigenze della loro migliore funzionalità e del loro migliore inserimento ambientale e nel rispetto delle disposizioni di legge attinenti alle specifiche destinazioni, con il rispetto comunque di una distanza non inferiore a m. 5,00 dai confini e di m. 10,00 da edifici esistenti o di nuova previsione.
- 4) Gli Enti pubblici o i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi finalizzati all'attuazione di opere o servizi, in aree di loro proprietà o in diritto di superficie, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali.
- 5) Per tutte le attrezzature esistenti alla data di adozione della V.P.R.G. sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia o urbanistica e/o ampliamento nei limiti degli indici di zona, purché finalizzati all'adeguamento delle stesse attrezzature alle disposizioni dei regolamenti comunali, sovracomunali o di legge.
- 6) In particolare in funzione della specifica destinazione attribuita alle aree vengono individuate le seguenti zone:
  - a) F1: aree per istruzione

b) F2: aree per attrezzature di interesse comune suddivise nelle seguenti sottozone:

- istituzioni religiose
- istituzioni culturali e associative
- istituzioni assistenziali
- istituzioni per lo svago e lo spettacolo
- istituzioni sanitarie
- servizi amministrativi
- servizi telecomunicazioni
- servizi tecnologici
- attrezzature di interscambio

c) F3: aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport d)

F4: aree per parcheggi

- 7) Le aree a parcheggio per le singole destinazioni sia pubbliche che private dovranno essere ricavate all'interno delle aree di intervento e dovranno essere dimensionate in rispondenza con le prescrizioni di legge.
- 8) Nelle zone così classificate, qualora se ne dimostrasse la necessità, potrà essere concessa la realizzazione di una abitazione per il personale di custodia o per il gestore, per un massimo di 400 mc.

#### **Art.21 - Zone F1 - Aree per istruzione**

- 1) Sono destinate a ricomprendere tutte le attrezzature, pubbliche o private per l'istruzione quali:
  - asili nido
  - scuole materne
  - scuole elementari
  - scuole dell'obbligo
  - scuole superiori.
- 2) Le aree libere da edificazione devono risultare possibilmente accorpate ed essere sistemate a verde attrezzato per il gioco e lo sport a servizio dell'attrezzatura.

**Art. 22 - Zone F2. Aree per attrezzature di interesse comune**

- 1) In funzione delle singole attrezzature risultano definite le caratteristiche cui devono sottostare le relative aree.
- 2) Istituzioni religiose:  
sono ammesse chiese, centri religiosi e dipendenze, conventi e tutte le attrezzature culturali, sportive, ricreative connesse, nel rispetto delle seguenti norme:
  - superficie coperta non superiore al 30% dell'area
  - altezza massima non superiore a 11 metri, con eccezione per chiesa e campanile.
- 3) Istituzioni culturali e associative:  
sono ammesse biblioteche, sale riunioni e mostre e attrezzature pertinenti nel rispetto delle medesime norme di cui al precedente punto 2.
- 4) Istituzioni per lo svago e lo spettacolo:  
sono ammessi cinema, teatri, sale per manifestazioni, sale da ballo, attrezzature per spettacoli viaggianti e per fiere paesane, nel rispetto delle norme di cui al precedente punto 2.
- 5) Istituzioni assistenziali:  
sono ammesse attrezzature assistenziali quali case per anziani etc. nel rispetto delle medesime norme di cui al precedente punto 2.
- 6) Istituzioni Sanitarie:  
sono ammesse attrezzature quali farmacie, servizi sanitari di quartiere, centri sanitari poliambulatoriali e sono comprese anche le attrezzature speciali quali i cimiteri; per l'utilizzazione dovranno essere rispettate le norme di cui al precedente punto 2, salvo che per i cimiteri il cui utilizzo è disciplinato dalle specifiche disposizioni di legge in materia, con la precisazione che l'ampliamento può interessare le zone agricole circostanti nell'ambito delle aree di rispetto.
- 7) Servizi amministrativi:  
sono ammesse attrezzature quali municipio, uffici pubblici in genere, banche etc. nel rispetto delle norme di cui al precedente punto 2.

- 8) Servizi di pubblica sicurezza:  
sono ammesse caserme per servizi ed attrezzature di pubblica sicurezza, nel rispetto delle norme di cui al precedente punto 2.
- 9) Servizi telecomunicazioni:  
sono ammesse attrezzature quali uffici postali, telefoni pubblici, impianti e ripetitori telefonici, radio e televisori, etc., nel rispetto delle norme di cui al precedente punto 2.
- 10) Servizi commerciali:  
sono ammessi centri di vendita, supermercati, mercati, locali per esposizioni e fiere, cantine sociali, centri commerciali, nel rispetto delle seguenti norme:
- superficie coperta non superiore al 40% dell'area;
  - altezza massima non superiore a m. 7,50.
- 11) Servizi tecnologici:  
sono ammesse attrezzature quali impianti Enel, Gas, Acquedotto, Telefono, depuratori etc, nel rispetto delle norme specifiche e di quelle di cui al precedente punto 2.
- 12) Attrezzature ricettive:  
sono ammessi alberghi, club, ristoranti, trattorie, pizzerie, bar, nel rispetto delle seguenti norme:
- superficie coperta non superiore al 25% dell'area;
  - indice di edificabilità territoriale 1mc./mq.;
  - altezza massima: mt. 12,00;
  - distanza minima dai confini: un mezzo delle fronti prospicienti il confine, con un minimo di m. 5,00;
  - distanza minima dalle strade: come stabilito dal D.I. 01.04.1968 n. 1404, tale spazio dovrà essere utilizzato esclusivamente a verde inerbato e piantumato;
  - le aree riservate a parcheggio privato: dovranno essere pari al 20% della superficie del lotto di intervento e comunque dimensionate in modo da rispondere alle prescrizioni derivanti da leggi o regolamenti: esse non potranno essere sistemate lungo le strade, ma



preferibilmente nelle zone retrostanti e/o laterali ed opportunamente mascherate da verde arborato;

- le aree destinate a verde: dovranno essere pari almeno al 30% della superficie del lotto di intervento, ivi compresa la fascia di verde di cui al precedente punto (distanza dalle strade).
- obbligo di concentrare le volumetrie a ridosso del fabbricato esistente;
- obbligo di prevedere la razionalizzazione di tutta l'area e degli accessi dalle strade.

13) Attrezzature di interscambio:

Fino all'approvazione dei criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori stradali di carburanti (art. 2, comma 1 del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32, modificato dall'art. 1 del D.Lgs 8 settembre 1999, n.

346 e del D.L. 29 ottobre 1999, n. 383), si applicano i "Criteri Regionali" di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 7 dicembre 1999, n. 4433.

**Art. 23 - Zone F3 Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport**

- 1) Sono destinate a ricomprendere tutte le attrezzature per lo svago e lo sport ed in funzione delle singole specifiche destinazioni risultano definite le caratteristiche per l'utilizzazione.
- 2) Nelle aree essenzialmente a verde attrezzato quali aree per gioco bambini, giardino pubblico di quartiere potranno essere sistemate tutte quelle attrezzature mobili o fisse necessarie quali panchine, tavolini, giochi all'aperto, percorsi attrezzati per bambini etc., senza alcuna limitazione di utilizzo ma con la precisazione che i vialetti dovranno essere particolarmente curati e realizzati con materiali il più possibile naturali. Su tali aree potranno essere previsti i servizi igienici necessari a garantirne l'utilizzo.
- 3) Nelle aree destinate a impianti sportivi di base o agonistici dovranno essere rispettate le seguenti norme:
  - superficie coperta degli impianti non superiore al 25% dell'area
  - altezza non superiore a 8 metri, salvo esigenze particolari per palestre, trampolini, etc.

- 4) Negli impianti sportivi esistenti, sia pubblici che privati, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni per l'attività al coperto, nonché la realizzazione di strutture ricreative e di ristoro, connesse con gli impianti, fino ad un massimo di mc. 500, compreso l'esistente.
- 5) Nelle aree destinate a percorsi attrezzati, a parchi urbani ed extraurbani dovrà essere predisposto un idoneo progetto esecutivo che ne individui in concreto l'utilizzazione che dovrà comunque prevedere la valorizzazione e la salvaguardia dei connotati ambientali, il mantenimento, il potenziamento e la tutela dell'ambiente forestale, naturale e/o artificiale già esistente, con la possibilità di prevedere al di fuori delle pregiate zone di cui sopra, piccole attrezzature di supporto ai percorsi vita, eventualmente ricavandole all'interno di edifici, anche rurali, esistenti nelle vicinanze.

#### **Art. 23.1 - Zone F4-Aree per parcheggi**

- 1) Sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da realizzare eventualmente anche su più piani sopra o sottosuolo.
- 2) Nelle aree destinate ad autorimesse, autosilos ed autoparco dovranno essere rispettate le seguenti norme:
  - superficie coperta non superiore al 30% dell'area;
  - altezza massima non superiore a m. 8,00.

#### **Art. 23.2 - Repertorio**

- F1 - Aree per l'istruzione
- 1 - asilo nido
  - 2 - scuola materna
  - 3 - scuola elementare
  - 4 - scuola dell'obbligo
  - 5 - scuola superiore o specializzata
  - 6 - università
  - 7 -
  - 8 -

F2 - Aree per attrezzature di interesse comune

Istituzioni religiose

- 9 - chiese
- 10 - centri religiosi e dipendenze
- 11 - conventi
- 12 -
- 13 -

Istituzioni culturali e associative

- 14 - museo
- 15 - biblioteca
- 16 - centro culturale
- 17 - centro sociale
- 18 - sale riunioni, mostre, ecc.
- 19 -
- 20 -

Istituzioni per lo svago, spettacolo, ecc.

- 21 - cinema
- 22 - teatro
- 23 - sala manifestazioni
- 24 - sala da ballo
- 25 - spettacoli viaggianti
- 26 - fiera paesana

Istituzioni assistenziali

- 27 - case per anziani
- 28 -
- 29 -

Istituzioni sanitarie

- 30 - farmacia
- 31 - servizio sanitario di quartiere
- 32 - centro sanitario poliambulatoriale
- 33 - casa di cura
- 34 - ospedale
- 35 - cimitero
- 36 -

Servizi amministrativi

- 37 - municipio
- 38 - delegazione comunale
- 39 - uffici pubblici in genere
- 40 - banche, borse, sportelli bancari
- 41 -
- 42 -

Servizi di pubblica sicurezza

- 43 - carabinieri
- 44 - pubblica sicurezza
- 45 - vigili del fuoco
- 46 - caserme
- 47 - carceri
- 48 - guardia di finanza
- 49 - guardia forestale
- 50 -
- 51 -

Servizi telecomunicazioni

- 52 - ufficio postale
- 53 - telefono pubblico
- 54 - impianti telefonici
  
- 55 - radio e televisione
- 56 -
- 57 -

Servizi commerciali

- 58 - centro vendita o supermarket
- 59 - mercato
- 60 - esposizioni e fiere
- 61 - cantine sociali
- 62 - centro commerciale

Servizi tecnologici

- 63 - impianti idrici
- 64 - impianti gas

- 65 - impianti enel
- 66 - mattatoi
- 67 - impianti depurazione
- 68 - impianti incenerimento
- 69 - impianti trattamento rifiuti
- 70 - pubbliche discariche
- 71 - pesa pubblica

Attrezzature ricettive

- 72 - albergo
- 72a- club
- 72b- ristorante, trattoria, bar

Attrezzature di interscambio

- 73 - stazione ferroviaria
- 74 - stazione autolinee extraurbane
- 75 - stazione rifornimento e servizio
- 76 - porto
- 77 - porto turistico
- 78 - autoporto
- 79 - aeroporto
- 80 -
- 81 -

F3 - Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport

- 82 - area gioco bambini
- 83 - giardino pubblico di quartiere
- 84 - impianti sportivi di base
- 85 - impianti sportivi agonistici
- 86 - parco urbano
- 87 - campi da golf
- 88 - campi da tennis
- 89 - piscine
- 90 - galoppatoi
- 91 - percorsi attrezzati
- 92 - parchi extraurbani
- 93 - attrezzature sportive private di uso pubblico
- 94 - attrezzature sportive pesca sportiva

- F4 - Aree per parcheggi
- 95 - area parcheggi
- 96 - autorimesse
- 97 - autosilos
- 98 - autoparco
- 99 -

N.B.

- 1) Nella zona F3 destinata a parco boscato, individuata a Sud - Ovest dell'abitato di Campomolino, va precluso qualsiasi intervento edificatorio nel settore interessato da attività estrattiva pregressa e da deposito di materiali di natura non conosciuta.
- 2) Nella zona prevista a Nord dell'abitato di Gaiarine potrà essere creato un polo di supporto alle attività produttive: l'intervento è subordinato all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo esteso a ricomprendere le due zone F2 e F3.  
Nella zona F2 sono ammesse:
  - utilizzazioni 72 - 72a - 72b;
  - recupero e cambio di destinazione per i volumi esistenti, nel rispetto del grado di protezione assegnato dal P.R.G. precedente, senza alcun aumento volumetrico nè nuova edificazione.Nella zona F3 saranno consentite:
  - solo destinazioni 82 - 88 - 90 - 91, con la precisazione che gli eventuali campi da tennis dovranno essere previsti a ridosso della zona già edificata (a Sud o ad Ovest) e che gli indici di edificabilità da utilizzare per la realizzazione delle strutture di supporto dovranno essere corrispondenti a quelli già previsti per gli annessi realizzabili nelle zone agricole.
- 3) Nella zona prevista a Nord dell'abitato di Gaiarine nella quale esistono attualmente una piscina ed una sala da ballo, l'espansione dell'edificazione verso Est dovrà essere contenuta fino al limite indicato in cartografia e la zona ad Est dovrà essere adibita a parcheggio alberato; almeno il 20% della superficie totale dovrà essere sistemata a verde inerbato e piantumato con essenze autoctone. Per la realizzazione di nuove edificazioni con destinazioni diverse da quelle esistenti, quali albergo, attrezzature sportive, etc., dovrà essere predisposto adeguato strumento urbanistico attuativo esteso obbligatoriamente a tutta l'area ricompresa nelle zone F2 ed F3, al fine di garantire un intervento omogeneo, applicando per i locali ad uso piste da ballo l'altezza virtuale di 3.5, per il calcolo del volume.

## **TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **CAPO 1 - NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. 24 - Indagini geologico sismiche**

- 1) In fase di progettazione esecutiva di ciascun intervento edificatorio si dovrà provvedere a puntuali indagini geotecniche, allo scopo di accertare con accuratezza la granulometria e la portanza del terreno di fondazione, nonché la possibilità dell'insorgere di fenomeni di liquefazione del terreno stesso nell'eventualità di terremoti di forte intensità.

#### **Art. 25 - Piani attuativi in atto**

- 1) Le concessioni edilizie per le attività ricadenti nell'ambito di piani attuativi approvati, i cui perimetri sono indicati con apposito segno a cartografia di P.R.G., vengono rilasciate sulla base delle prescrizioni contenute nel progetto di piano attuativo approvato e della relativa convenzione.

#### **Art. 26 - Obbligatorietà di Strumento Attuativo**

- 1) Nelle aree per le quali il P.R.G. individua l'obbligatorietà di previo Strumento Attuativo o per le quali venga individuato ai sensi L.R. 61/85, fino all'approvazione dello stesso, per gli edifici esistenti, saranno ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, ai sensi art. 27 L. 457/78.
- 2) Le modalità di recupero delle volumetrie esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, l'ampliamento fino alla concorrenza di 1,5 mc./mq. riferito alla superficie territoriale, la sistemazione delle aree e la nuova distribuzione delle volumetrie, dovranno essere definite dallo Strumento Attuativo.
- 3) Gli edifici di nuova previsione non potranno avere più di tre piani fuori terra.

- 4) La necessità di prevedere demolizioni, ricostruzioni o nuove edificazioni dovrà essere adeguatamente giustificata con una attenta analisi riferita sia agli edifici che alla conformazione dell'area ed alle preesistenze.

**Art. 27 - Costruzioni in aderenza**

- 1) Su tutte le zone residenziali, anche di nuovo impianto, è ammessa la costruzione in aderenza.
- 2) Colui che intende costruire sul confine deve rendere possibile l'aderenza del confinante, evitando aggetti e l'apertura di luci o vedute sulla parete a confine.
- 3) La domanda di concessione edilizia con allegato il prospetto di facciata e della parete sul confine deve essere notificata al proprietario confinante almeno quindici giorni prima della sua presentazione al Sindaco, per sue eventuali rimostranze o rilievi, che dovranno obbligatoriamente essere presentati al Sindaco come allegato alla istanza di concessione.
- 4) Eventuali osservazioni ed opposizioni del confinante dovranno essere esaminate dalla C.C.E. in una col progetto e di tale esame deve essere fatto cenno nella motivazione del parere della stessa Commissione.
- 5) Il Sindaco, su conforme parere della C.C.E., potrà chiedere documentazioni aggiuntive al fine di salvaguardare i rapporti tra confinanti.
- 6) L'aderenza ad un edificio già posto sul confine potrà avvenire anche soltanto per porzione della profondità di esso ed il nuovo edificio potrà svilupparsi anche oltre l'altezza di quello preesistente, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa di P.R.G. per la zona su cui insiste.



**Art. 28 - Superficie fondiaria corrispondente**

- 1) E' la superficie "bruciata" dall'edificazione, più precisamente la realizzazione di un manufatto edilizio produce un vincolo di non edificabilità sulla superficie fondiaria (S.f.) corrispondente al volume (V) da realizzare.
- 2) All'atto della richiesta del certificato di abitabilità e/o agibilità dovrà essere obbligatoriamente presentato un atto di vincolo, debitamente registrato e trascritto, sulla superficie fondiaria corrispondente al volume (V) da realizzare. Il vincolo di cui sopra potrà essere accorpato in unico atto con quello previsto al comma 5 del successivo art. 31 delle presenti norme.
- 3) Ogni richiesta di concessione deve essere accompagnata da una planimetria catastale aggiornata che indichi la superficie da vincolare.
- 4) Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della V.P.R.G., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato, alla data di adozione del P.R.G., contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici di cui alle pertinenti norme di zona e, nel caso li superasse, fino a coprire l'intera proprietà.
- 5) La demolizione parziale o totale di un fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
- 6) Entro 180 giorni dalla data di rilascio della concessione, il Comune provvede ad indicare e riportare su apposita planimetria in scala catastale, in libera visione del pubblico, la superficie indicata di pertinenza dell'intervento autorizzato, con gli estremi della concessione rilasciata.
- 7) Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della V.P.R.G., l'Amministrazione Comunale può richiedere alle singole ditte proprietarie di fornire le esatte volumetrie, allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad esse corrispondenti.
- 8) La delimitazione della superficie fondiaria corrispondente può essere variata con altro atto di servitù, purché detta superficie, comprendente la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica chiusa, fatta salva l'applicazione di norme di legge vigenti.

- 9) I lotti esistenti alla data di adozione della V.P.R.G., anche se non edificati, non potranno essere frazionati, a scopo edificatorio, se non per superfici maggiori o pari a mq. 1.000.
- 10) Il frazionamento di lotti edificabili dovrà prevedere la verifica della sussistenza o meno di eventuali vincoli o servitù, di cui ai commi precedenti, con obbligo di farne espressa menzione negli atti stessi.

**Art. 29 - Manufatti legittimati ai sensi L.47/85**

- 1) Tutti i manufatti legittimati ai sensi L. 47/85 e 794/94 e successive modifiche e/o integrazioni potranno essere oggetto di intervento edilizio destinato a garantire un aspetto decoroso e compatibile con la zona nella quale insistono.
- 2) In particolare nel caso di demolizione è ammessa la ricostruzione di pari volumetria, al fine di una migliore distribuzione all'interno delle aree di pertinenza.
- 3) Per tutti i manufatti adibiti a servizio delle destinazioni principali (garages, magazzini etc.), nel caso di altezze non superiori a m. 3,00, è ammessa la ricostruzione.
- 4) Dai manufatti "recuperati" o ricostruiti ai sensi dei precedenti comma, nel caso di loro altezze non superiori a m.3,00, potrà essere prevista una distanza non inferiore a m.3,00, anche in deroga alle specifiche norme di zona.
- 5) E' comunque fatto divieto di costruire, ovvero di ricostruire manufatti all'interno della fascia di rispetto di ml. 10,00 da corsi d'acqua demaniali ai sensi dei RR.DD. 368/1904 e 523/1904.

**Art. 30 - Costruzione accessorie**

- 1) Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie ecc., devono far corpo unico col fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nel materiale.
- 2) Sono di regola vietate le costruzioni accessorie isolate anche a carattere provvisorio.

- 3) Le superfici coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.
- 4) Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora sia dimostrata l'assoluta impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.
- 5) Nei lotti edificati e nelle nuove costruzioni, purché sia garantita la stabilità dei suoli, è sempre consentita, senza il computo del relativo volume, la realizzazione in sottosuolo, anche all'esterno del sedime del fabbricato, di locali per ricovero di automezzi, cantine o simili, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché contenuti entro un rapporto massimo di 2/5 del volume edificabile o edificato; considerata la presenza di falda freatica a livelli prossimi al piano campagna, detti locali dovranno comunque essere adeguatamente impermeabilizzati.
- 6) Sulla copertura di tali locali dovrà essere steso un manto inerbato di terreno di riporto dello spessore di almeno cm. 50.
- 7) La relativa concessione è soggetta al contributo previsto dall'art. 3 della legge 20/01/1977 n. 10 quando si tratti di garages e volumi tecnici attinenti all'uso del soprassuolo, secondo le modalità di calcolo definite.
- 8) E' comunque fatto divieto di costruire, ovvero di ricostruire manufatti all'interno della fascia di rispetto di ml. 10,00 da corsi d'acqua demaniali ai sensi dei RR.DD. 368/1904 e 523/1904.

### **Art. 31 Prescrizioni edilizie particolari**

- 1) Per le nuove edificazioni e per il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti alla data di adozione della V.P.R.G., qualora venga variata la destinazione in atto o vengano aumentate le unità preesistenti, dovrà essere prevista la dotazione di posti macchina in conformità alle legge statali e/o regionali, garantendo comunque la dotazione minima delle seguenti quantità:

- per le destinazioni residenziali: un posto auto anche scoperto per ogni unità residenziale e/o stanza di albergo;
  - per le destinazioni commerciali: un posto auto, anche scoperto, per ogni unità fino a mq. 25; per le ulteriori superfici, un posto auto ogni 50 mq. o frazioni;
  - per le destinazioni direzionali: ivi comprese le banche: un posto auto, anche scoperto, per ogni unità, fino a mq. 25; per le ulteriori superfici, un posto auto ogni 15 mq. o frazioni;
  - per le destinazioni a laboratori artigianali: (realizzabili all'interno delle zone residenziali): come per le destinazioni commerciali, garantendo in ogni caso un posto auto, anche scoperto, ogni due addetti.
- 2) I posti auto, che devono avere una superficie netta minima di mq. 12,50, oltre agli eventuali spazi necessari per le manovre, devono essere ricavati all'interno delle aree private ed essere facilmente accessibili dagli spazi pubblici e fruibili autonomamente.
- 3) La modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti alla data di adozione della V.P.R.G. e così pure l'ampliamento, il restauro e la ristrutturazione con variazione della destinazione e/o con aumento delle unità preesistenti, sono ammessi solamente a condizione vengano rispettati i parametri di cui ai precedenti comma, in caso contrario sarà ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 4) Nei soli casi di cui al comma precedente, qualora venga dimostrata la impossibilità di raggiungere le quantità minime prescritte, ferma restando la superficie interna - esterna esistente già adibita a parcheggio, i posti auto potranno essere reperiti anche in aree esterne al lotto, entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle immediate vicinanze.
- 5) Tutti i posti auto coperti e/o scoperti ricavati nell'area di pertinenza, o esternamente ad essa ai sensi del precedente comma, dovranno essere asserviti alle singole unità immobiliari, con vincolo permanente di destinazione a parcheggio e di pertinenzialità alle rispettive unità, così come previsto all'ultimo comma art. 26 L.26.02.85 n° 47: tale vincolo dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese del richiedente.
- 6) Tutti gli spazi destinati a parcheggio ricavati nel sottosuolo degli edifici e/o delle aree, dovranno essere raccordati con la quota della pubblica viabilità a mezzo di rampe con pendenza non superiore al 20%, dovrà in ogni caso essere garantito un

raccordo in piano, all'interno dell'area recintata, della profondità di almeno m.5,00, prima dell'accesso agli spazi viabilistici pubblici e/o di uso pubblico.

- 7) Particolare cura e attenzione dovrà essere posta per il recupero e la conservazione di tutti gli elementi architettonici del passato, quali, elencati in via del tutto indicativa: recinzioni in muratura, sasso etc., portali, colmelli, capitelli, lapidi, ruderi (di riconosciuta importanza storica architettonica) e così pure di tutti gli elementi naturali più significativi quali filari di alberature, capezzagne, percorsi "storici" etc.;
- qualsiasi intervento oltre alla manutenzione ordinaria dovrà essere debitamente autorizzato ed il progetto, corredato da una esauriente ricerca storico - filologica e da documentazione fotografica, dovrà indicare le motivazioni dell'intervento, le modalità esecutive e le ragioni dell'eventuale modificazione.

## TITOLO VII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI.

### CAPO 1 - NORME PARTICOLARI

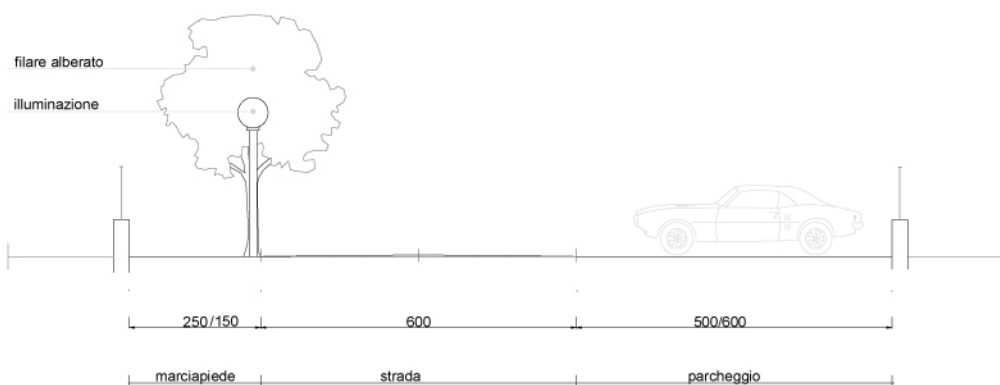
#### **Art. 32 - Poteri di deroga**

- 1) E' ammessa la possibilità di deroga ai sensi dell'art. 80 della L.R. 61/85.

#### **Art. 33 - Norme abrogate**

- 1) Sono abrogate tutte le normative in contrasto con le presenti norme ed in particolare gli artt. 1; 2; 3; punti 4a; 4g dell'art. 4; artt. 5; 6; 7; 8; 17; commi 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 punto 5 dell'art. 18; 20; 21; 22; 23; 25 del P.R.G. vigente.

#### **Art. 34 – Sezioni stradali tipo e di arredo urbano**



#### **Art. 35 – Piste ciclopedonali - marciapiedi**

- 1) Le fasce, della profondità max di ml. 3,50, allo scopo individuate con apposita grafia nelle tavole di Piano, o facenti parte di un ambito già funzionale alla viabilità esistente, possono essere destinate alla realizzazione di percorsi ciclopedonali la cui sezione definitiva, nel rispetto delle specifiche disposizioni in materia ed in relazione allo stato dei luoghi, sarà puntualmente definitiva in sede di Progettazione dell'opera.



## **ALLEGATO A**

### **ALLEVAMENTI DI ANIMALI DISTANZE DI**

#### **RISPETTO DALLE ABITAZIONI**

Gli allevamenti zootecnici sono stati inseriti fra le attività insalubri di prima classe (D.M. SANITA' 02/03/87 - punto C1 e D.M. SANITA' 05/09/94).

Per questo motivo devono essere insediati in aperta campagna e collocati sufficientemente lontani dalle abitazioni, (art. 216 del TULLSS del 27/07/34 n° 1265).

Costituendo fonte di potenziale pericolo per i residenti vicini a tali strutture e per i possibili inconvenienti igienico - sanitari che ne possono derivare si è inteso valutare tali pericolosità e quindi stabilire delle distanze di sicurezza da osservare dai ricoveri, dalle vasche di raccolta dei liquami e dalle concimaie tenendo conto di alcuni parametri:

- 1) TIPO DI DESTINAZIONE PREVALENTE DELLA ZONA.
- 2) SISTEMA DI ECONOMIA MAGGIORMENTE PRESENTE NELL' AREA.
- 3) CONDIZIONI GEO-CLIMATICHE DEL TERRITORIO.
- 4) DISTANZA MINIMA DAL PIU' VICINO CENTRO ABITATO.
- 5) POSSIBILE SVILUPPO DI ODORI.
- 6) INTENSITA' DEI RUMORI.
- 7) NUMERO DI CAPI PRESENTI.
- 8) SPECIE DI ANIMALI CONSIDERATA.
- 9) DIMENSIONI DELL' AREA INTERESSATA ALL' ATTIVITA'.
- 10) TIPO DI ALIMENTAZIONE ADOTTATO.
- 11) MODALITA' DI PULIZIA DEI RICOVERI, RACCOLTA, STOCCAGGIO E SMALTIMENTO DEI LIQUAMI E LETAMI, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA QUALITA' DELLO SCARICO.
- 12) POSSIBILI AFFEZIONI PARASSITARIE O INFETTIVE SPECIFICHE PER LA SPECIE IN ALLEVAMENTO.

#### **DISTANZE DI CONCIMAIE E VASCHE DI RACCOLTA LIQUAMI**

da case di proprietà	minimo 25 m.
da case di terzi	minimo 30 m.



