

Provincia di Treviso
COMUNE DI SAN FIOR

P.R.G.
VARIANTE N°14

VARIANTE DI RIORDINO CON MODIFICHE ALLE ZONE "D", AI FABBRICATI "H" E ALTRE PUNTUALI E INFORMATIZZAZIONE CARTOGRAFICA

- ADOZIONE CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 9 DEL 22/04/2004.
- ESAME DELLE OSSERVAZIONI CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 60 DEL 21/12/2004
- APPROVAZIONE CON D.G.R.V. N.358 DEL 19/02/2008 CON PROPOSTE DI MODIFICA AI SENSI ART. 46 L.R. 61/85
- CONTRODEDUZIONI ALLA D.G.R.V. N. 358/2008 ai sensi art. 46 L.R. 61/85 CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 10 DEL 22/04/2008
- APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI ART. 46 L.R. 61/85 CON D.G.R.V. N.1880 DEL 23/06/2009

D

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO ADEGUATO ALLA DELIBERA D.G.R.V. N.1880 DEL 23/06/2009

TEAM s.r.l.
Architecture, Engineering and Services

Arch. Rita Lucchetta Afra
Geom. Guerrino Malagola

Sedi operative :Oderzo, via Chiesa n.13
Tel-fax 0422752680
Cordignano, via Roma n.7
Tel-fax 0438995720

Arch. Rita LUCCHETTA AFRA
DIRETTORE TECNICO

PREMESSA

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 MAR
adottato con delibera C.C. n° 66 del 18.03.1985
approvato con delibera G.R.V. n° 1046 del 01.03.1988
- V.P.R.G. n. 1 L.R. 11/87 redatto da Arch. G. Della MORA e
Urb. M. POVELATO
adottato con delibera C.C. n° 36 del 16.03.1990
approvato con delibera G.R.V. n° 4906 del 27.08.1991
- V.P.R.G. n. 2 zone D e zone F redatto da Arch. G. Della MORA
Urb. M. POVELATO
adottato con delibera C.C. n° 37 del 16.03.1990
approvato con delibera G.R.V. n° 7200 del 16.12.1991
- V.P.R.G. n. 3 zone D2 e zone D3 redatto da Arch. G. Della MORA
adottato con delibera C.C. n° 49 del 16.03.1990
approvato con delibera G.R.V. n° 7200 del 16.12.1991
- V.P.R.G. n. 4 centri storici redatto da Arch. A. dell'AMICO
adottato con delibera C.C. n° 6 del 25.02.1991
approvato con delibera G.R.V. n° 4965 del 28.08.1992
- V.P.R.G. n. 5 zone agricole redatto dallo Studio Arch. G.P.MAR
adottato con delibera C.C. n° 45 del 09.07.1993
approvato con delibera G.R.V. n° 148 del 17.01.1995
- V.P.R.G. n. 6 zone agricole redatta dal geom. A. MODOLO - Tecnico Comunale
adottato con delibera C.C. n° 46 del 02.08.1995
approvata con delibera G.R.V. n° 3793 del 02.09.1996.
- V.P.R.G. n. 7 zone residenziali e ricomposizione tecnica degli strumenti urbanistici vigenti
redatta dall'arch. L. MINOTTO
adottato con delibera C.C. n° 109 del 16.12.1996
approvata con delibera G.R.V. n° 3628 del 06.10.1998.
- V.P.R.G. n. 8 per la classificazione degli edifici non più funzionali alla conduzione
del fondo
redatta dall'arch. R. LUCCHETTA AFRA
adottato con delibera C.C. n° 48 del 26.10.1998

approvata con delibera G.R.V. n° 4498 del 14.12.1999

V.P.R.G. n. 9

zone "A" Centri Storici
redatta dall'arch. R. LUCCHETTA AFRA
adottato con delibera C.C. n°25 del 20.04.1999
approvata con delibera G.R.V. n° 2667 del 04.08.2000

V.P.R.G. n. 10

modifica artt. 14.22 e 14.23 delle N.T.A.
redatta dall'arch. P. BOSCARIOL
adottato con delibera C.C. n° 31 del 29. 04. 1999
approvata con delibera C.C. n° 57 del 19.07.1999

V.P.R.G. n. 11

modifica del R.E. ai sensi della L.R. n° 12 /99
redatta dall'arch. P. BOSCARIOL
adottato con delibera C.C. n° 41del 31.05. 1999
approvata con delibera C.C. n° 68 del 20.09.1999

V.P.R.G. n. 12

individuazione di nuova Z.T.O. "F2"
ai sensi dell'art. 1 comma 5 della L.1/78
di cui alla delibera C.C. n° 31del 25.11. 2002

V.P.R.G. n. 13

modifiche al Regolamento Edilizio Comunale
redatta dal geom. L. COSTALONGA
adottato con delibera C.C. n°56 del 15.12.2003
approvata con delibera C.C.. n°5 del 15.03.2004.

V.P.R.G. n. 14

variante di riordino con modifiche alle zone "D",
ai fabbricati "H" e altre puntuali e informatizzazione
cartografica.
redatta dall'arch. R. LUCCHETTA AFRA
adottato con delibera C.C. n°9 del 22.04.2004
approvata con delibera G.R.V. n° 358 del 9.02.2008 con proposta di modifica
ai sensi art. 46 L.R. 61/85.
approvata definitivamente con delibera G.R.V. n° 1880 del 23.06.2009

Nota relativa alla V.P.R.G. n. 7

- La Variante interessa esclusivamente le zone residenziali di completamento -B, di espansione - C- e le zone F del P.R.G.
- Tutte le aree non espressamente normate nella Variante, ivi comprese le aree “di centro storico”, ed i gradi di protezione assegnati agli edifici, 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.

Nota relativa alla V.P.R.G.14

Prescrizione della Regione relativa al TITOLO IV – NORME DI PIANIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE delle N.T.A.

La Regione in sede di approvazione definitiva della V.P.R.G. n.14 , pur condividendo le controdeduzioni del Comune riguardo LE ZONE AGRICOLE prescrive comunque “ *il rispetto della specifica disciplina statale e regionale vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi agli interventi*”. Pertanto tale prescrizione è parte integrante delle presenti N.T.A..

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

CAPO 1- LA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIOpg. 9

- Art.1 Definizione e ambito di applicazione.
- Art.2 Mezzi di attuazione del P.R.G.
- Art.2.1 Allegati alle N.T.A.

TITOLO II - LE ZONE RESIDENZIALI

CAPO 1 - LE ZONE RESIDENZIALI.....pg. 10

- Art.3 Norme comuni alle zone residenziali omogenee A - B - C1 -C2.
- Art.3.1 Interventi ammessi nelle zone B e C1.

CAPO 2 - LE ZONE "A ".....pg. 13

- Art.4 Norme Comuni al Centro Storico ed alle zone interessate da edifici di particolare valore.
- Art.4.1 Norme comuni.
- Art.4.2 Centro storico Z.T.O. "A1".
- Art.4.3 Edifici di particolare valore storico – ambientale Zone "A2".
- Art.5 Norme per la presentazione dei progetti architettonici e dei piani di recupero.

CAPO 3 - LE ZONE "B"pg. 29

- Art.6 Zone "B" - residenziali di completamento.

CAPO 4 - LE ZONE "C"pg.30

- Art.7 Zone C1 - residenziali di espansione.
- Art.7 bis Zona C1.2 - 155.
- Art.8 Zone C2 - residenziali di nuova previsione

CAPO 5 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIFFORME O INCOMPATIBILE
CON LE NORME DI ZONA.....pg32

Art.8.1 Disciplina generale.

TITOLO III - LE ALTRE ZONE

CAPO 1 - LE ZONE "D"pg.32

- Art.9 Norme comuni alle Zone "D".
Art.10 Zona D1 Produttiva di completamento.
Art.10 bis Zona D1.1 Commerciale di completamento.
Art.10 ter Zona D1.2 Commerciale, Direzionale di completamento con presenza di attività produttive.
Art.11 Zona D2 Produttiva di espansione.
Art.12 Zone D3 Commerciale, Direzionale di nuova previsione.
Art.13 Insediamenti esistenti.
Art.13.bis Attività industriali, artigianali, commerciali esistenti con possibilità di ampliamento ai sensi L.R. 11/1987.
Art.13 ter Attività da confermare, bloccare o trasferire.

TITOLO IV - NORME DI PIANIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

CAPO 1 - FINALITA' E DEFINIZIONI.....pg. 43

- Art.14.1 Finalità e ambito di applicazione.
Art.14.2 Elaborati della V.P.R.G.
Art.14.3 Mezzi di attuazione della V.P.R.G.
Art.14.4 Definizioni generali.
Art.14.5 Definizioni particolari.

CAPO 2 - NORME PER L'EDIFICAZIONEpg. 48

Art.14.6 Caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edificazione nelle zone agricole.

CAPO 3 - INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE AGRICOLEpg. 51

Art.14.7 Prescrizioni generali.

CAPO 4 - LA SUDDIVISIONE IN SOTTOZONE.....pg. 53

- Art.14.8 Zona E2.1- Agricola collinare.
- Art.14.9 Zona E2.2 - Agricola pianeggiante.
- Art.14.10 Zona E3 - Agricola mista.
- Art.14.11 Zona E4 - Agricola destinata a centri rurali.

CAPO 5 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTIpg. 54

- Art.14.12 Classificazione degli edifici e interventi ammessi.
- Art.14.13 Prescrizioni particolari per gli edifici tutelati.

CAPO 6 - NUOVI EDIFICI AD USO RESIDENZIALE.....pg. 60

- Art.14.14 Nuove case di abitazione.
- Art.14.15 Ampliamenti ad uso residenziale.
- Art.14.16 Edificabilità nelle aree con preesistenze, seconda casa di abitazione.
- Art.14.17 Edifici in fregio alle strade ed alle zone umide.

CAPO 7- NUOVI EDIFICI AD USO ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO - INDUSTRIALI ED ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLIpg. 63

- Art.14.18 Annessi rustici.
- Art.14.19 Allevamenti zootecnico-intensivi a carattere industriale e impianti di acquacoltura.

CAPO 8 - NORME PARTICOLARIpg. 65

- Art.14.20 Disciplina delle zone di rispetto.
- Art.14.21 Disciplina delle zone boscate, della viabilità esistente o di nuova previsione, delle zone di risorgiva, delle ex cave e degli elementi caratteristici del territorio agrario.
- Art.14.21 bis - ZONA E1.TA di Tutela Ambientale

CAPO 9 - NORME FINALIpg. 67

- Art.14.22 Vincolo di non edificabilità.
- Art.14.23 Vincolo di destinazione.
- Art.14.24 Onerosità delle concessioni.

TITOLO V - LE ZONE "F".

CAPO 1 - LE ZONE "F"pg. 68

- Art.15 Zone F Opere di urbanizzazione.

Art.15.1	Zone F1 Aree per istruzione.
Art.16	Zone F2 Aree per attrezzature di interesse comune.
Art.16.1	Zone F3 Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport.
Art.16.1bis	Zona F3 - Impianto di pesca sportiva.
Art.16.2	Zona F4 Aree per parcheggi.
Art.16.3	Repertorio .
Art.17	Zona speciale "F5-SS13".
Art.17.1	Zona speciale F1/271, F2/272, F3/237, F4/258.

TITOLO VI - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAPO 1 - NORME PARTICOLARI.....pg. 78

Art.18	Disciplina delle zone di rispetto.
Art.19	Piani attuativi in atto.
Art.20	Poteri di deroga.

CAPO 2 - PRESCRIZIONI IN ATTUAZIONE DI DIRETTIVE EUROPEE.....pg.79

Art. 20 bis - Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.)

CAPO 3 - ELETTRODOTTI, INFRASTRUTTURE DI TELECOMUNICAZIONI PER IMPIANTI RADIOELETTRICI.....pg. 80

Art.21	Distanze di rispetto dagli elettrodotti.
Art.22	Localizzazione di infrastrutture di telecomunicazioni per impianti radioelettrici.

Allegato all' Art.13.1 - Bozza di convenzione.....pg.81

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.
- 3) Per le altre zone valgono le disposizioni dei relativi articoli.
- 4) Le indicazioni grafiche delle tavole di progetto riguardanti la viabilità, 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.
- 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 altresì 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. Nel caso di esproprio per la realizzazione o allargamento della sede stradale, il Piano Particolare di esproprio potrà essere esteso a parte o a tutta la particella interessata allo scopo di realizzare elementi di arredo urbano o di completamento dell'infrastruttura quali aiuole spartitraffico, spazi per la sosta, piazzole ecologiche, etc.5) All'interno delle singole zone omogenee del P.R.G., il Comune potrà, con delibera consiliare, 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 relativi ad aree contermini ai Centri Storici ed ai centri minori, dovranno essere improntati al rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive dei centri stessi, onde assicurare la continuità delle cortine edificatorie e l'omogeneità della composizione spaziale complessiva, anche eventualmente recuperando aree per attrezzature di servizio carenti nei centri stessi.

Art. 2.1-Allegati alle N.T.A.

- 1) Gli allegati alle N.T.A. quali, il repertorio normativo delle zone C2, hanno di regola valore esplicativo.

- 2) In particolare hanno valore prescrittivo:

L'individuazione della classe tipologica e le indicazioni relative esclusivamente a:

- volume massimo;
- numero massimo dei piani;
- tipologie ammesse.

I criteri che presiedono all'organizzazione infrastrutturale delle aree di espansione, con particolare riferimento:

- alla percentuale di aree a standard;
- ai percorsi ciclo pedonali, il cui tracciato potrà essere variato, garantendo comunque i punti di confine 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.

TITOLO II - LE ZONE RESIDENZIALI

CAPO 1 - LE ZONE RESIDENZIALI

Art. 3 - Norme comuni alle zone residenziali omogenee A-B- C1 - C2

1. Nelle zone residenziali, a maggior precisazione di quanto espresso nel secondo comma del precedente art. 1, e salvo specifica previsione per singola Z.T.O., sono ammesse esclusivamente costruzioni con le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni;
 - b) nuovi esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita fino a 150mq nelle zone A-B-C1;
 - c) medie strutture di vendita del settore non alimentare fino a 1000mq nelle zone C2 specificatamente indicate;
 - d) studi professionali o commerciali, ambulatori medici;
 - e) magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati della superficie lorda massima di mq. 300, in cui sia esclusa ogni attività di manipolazione dei prodotti;
 - f) autorimesse pubbliche o private;
 - g) alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
 - h) banche;
 - i) strutture terziarie (uffici in genere);
 - l) cinema, teatri, ed altri luoghi di svago.
2. Per superficie commerciale si intende la superficie lorda di pavimento delle parte ad uso commerciale, calcolata anche su più piani, con l'esclusione di centrali termiche, autorimesse-garage, vani tecnici, scale, alloggio del personale di servizio e custode e laboratori di servizio all'attività.
 3. Per superficie di vendita si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con l'esclusione di magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
 4. Possono essere ammesse destinazioni d'uso secondarie del tipo artigianato di servizio, nel limite di 250 mq di superficie lorda di pavimento per ciascuna attività, a condizione che, sentito il competente del Settore Igiene Pubblica dell'U.S.S.L., risultino compatibili con il carattere residenziale e tipologico-edilizio della zona; per artigianato di servizio si intendono le attività di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza quali ad esempio: parrucchiere, sartoria, orafo, oggettistica, idraulico, elettricista ecc....
 5. Sono in ogni caso escluse attività di riparazione autoveicoli e motoveicoli, carrozzeria, officine meccaniche in genere e laboratori di falegnameria.
 6. Le attività di vendita esistenti che abbiano alla data di adozione della presente variante una superficie di vendita superiore a 150 mq sono confermate anche con possibilità di subentro e con eventuale avvicendamento con attività compatibili con le norme di zona.
 7. Nel caso di destinazione d'uso terziaria e/o commerciale, fatte salve eventuali specifiche prescrizioni stabilite per ciascuna Z.T.O., la superficie a parcheggio sarà rispettivamente:
 - per attività terziaria, non inferiore a 0.8 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività (zone A e B) ;
 - per attività terziaria, non inferiore a 1,0 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività (zone C) ;
 - per esercizi di vicinato non inferiore a 0,8 mq/mq di superficie di vendita (zone A e B);
 - per esercizi di vicinato non inferiore a 1,0 mq/mq di superficie di vendita (zone C);

- per medie strutture di vendita sono inoltre fatti salvi i parametri della L.R. 15/2004.
8. E' esclusa dalle zone residenziali ogni destinazione diversa o incompatibile con quelle indicate nei commi 1 e 4 del presente articolo, quali ad esempio, industrie, attività di autotrasporto merci, ospedali, macelli, stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici ecc...
 9. 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, fatto salvo quanto previsto dal DM 2 Aprile 1968, n.1444.
 10. In tutte le zone residenziali, anche di nuovo impianto, è ammessa la costruzione in aderenza, ai sensi e per gli effetti dell'art.29 del vigente R.E..
 11. L'edificazione a confine può essere ammessa anche tra zone omogenee diverse, con esclusione delle zone F.

Art. 3.1-Interventi ammessi nelle zone B e C1

- 1) Sugli edifici esistenti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi anche interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento.
- 2) Gli specifici interventi sono regolati dalle pertinenti norme di zona.
- 3) Per i soli edifici uni o bifamiliari esistenti, qualora fossero già stati saturati gli indici delle pertinenti norme di zona, oltre agli interventi di cui al comma 1, è ammesso anche un aumento volumetrico, in aderenza, di 150 mc., per ogni unità residenziale, per adeguamento igienico - sanitario.
- 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 e nel rispetto delle norme di zona per le distanze tra fabbricati, dai confini di proprietà e dalle strade.
- 5) Nella zona B4 individuata con il numero 266, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per edilizia economica e popolare, è consentita la realizzazione, preferibilmente in aderenza, di un ampliamento pari a 75 mc. per ogni unità residenziale esistente, per il ricavo di garages, previa presentazione di un progetto unitario per tutto l'ambito. Tale progetto dovrà prevedere la rimozione di tutte le superfetazioni esistenti e la razionalizzazione degli spazi esterni.
- 6) Tutte le aree di pertinenza dovranno essere sistemate 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.
- 7) Tutti i manufatti legittimati ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94, 326/03 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; nel caso di demolizione e ricostruzione, è ammesso

il mantenimento della volumetria legittimata, anche in deroga agli indici delle pertinenti norme di zona.

CAPO 2 – LE ZONE “A”

Art. 4 – Norme comuni al Centro Storico ed alle zone interessate da edifici di particolare valore

Art.4.1-Norme comuni

- 1) Sulle parti del territorio che il P.R.G. definisce Z.T.O. “A1” e “A2” si applicano le norme del presente articolo, oltre a quelle dei successivi articoli riportati nelle presenti N.T.A.
- 2) Ogni intervento in zona omogenea storica deve essere indirizzato alla salvaguardia: fisico-morfologica relativa all’aspetto urbanistico, architettonico e ambientale; funzionale relativa alle destinazioni d’uso; dei valori ambientali costituiti dai tessuti urbanistici degli stessi edifici e aree scoperte e alla riqualificazione del tessuto urbano e dell’insieme ambientale qualora compromessi e/o degradati.
- 3) Le zone storiche sono indicate nelle Tavole di Progetto 13.1 e 13.3 rispettivamente in scala 1:5000 e 1:2000 e più in dettaglio nelle Tavole 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.4 – 4.5 scala 1:1000 nelle quali è definito il nuovo assetto delle Z.T.O. A/1 e A/2 per quanto attiene a modi, tipi, e caratteristiche degli interventi sulle aree sugli edifici. La cartografia 1:1000 è prevalente rispetto a quelle a scala maggiore.
- 4) L’attuazione del P.R.G. avviene nei seguenti modi: per intervento edilizio diretto riferito all’unità minima di intervento (U.M.I.) ; per intervento edilizio convenzionato riferito a Ambito di intervento soggetto a progettazione unitaria (U); per Piano di Recupero di Iniziativa Privata; per Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica.
- 5) L'intervento edilizio singolo relativo , dove ammesso, dovrà riguardare in ogni caso un intero edificio e perciò tutta la sua sagoma e tutta la sua altezza. Nel caso di fabbricati a schiera o a cortina dovrà riguardare almeno una unità funzionale anche nel caso in cui tale unità non venga individuata nella grafia delle tavole di P.R.G, quale unità edilizia minima.
- 6) L'intervento edilizio potrà essere consentito , compatibilmente con il grado di protezione attribuito agli edifici, gli interventi di cui alle lett. a),b),c), d) dell’art. 31 della legge 05/08/78 n°457 anche con demolizioni ricostruzioni, sopraelevazioni e cambi di destinazione d’uso.
- 7) Sono indicati in grafia di Piano gli ambiti di unità minima di intervento (U.M.I.) soggetti a progetto unitario obbligatorio.
- 8) Con apposita grafia sono indicati sulle Tavole di P.R.G. gli ambiti dove è obbligatoria la progettazione unitaria (U) necessaria per l’unità formale dell’intervento di riqualificazione e recupero. In queste aree è prevista la costruzione di nuova volumetria, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate .

Realizzando le stesse è possibile lo scomputo degli oneri previa stipula di apposita convenzione. Gli obiettivi delle varie Progettazioni Unitarie numerate da 1 a 7 sono riportate in calce all'articolo 5 delle presenti norme.

- 9) Sono individuati in grafia di Piano gli ambiti nei quali è obbligatoria l'approvazione di un Piano di Recupero , di iniziativa privata o pubblica. La precisazione pubblico o privato è da intendersi indicativa. Gli obiettivi e i contenuti dei Piani di Recupero sono riportati in calce all'articolo 5 delle presenti norme.
- 10) E' consentita l'esecuzione per stralci delle progettazioni unitarie (U), dei progetti per le U.M.I. e negli ambiti dei Piani Attuativi. Ogni stralcio potrà essere attuato singolarmente e riguardare unità immobiliari ben definite e tali da non compromettere o rendere difficoltosa l'attuazione degli interventi successivi.
- 11) Nel caso di inerzia di uno o più degli aventi titolo, si applicano le disposizioni di legge (artt. 15 e 61 della Legge Regionale 61/85 e successive integrazioni e modifiche).
- 12) Gli ambiti di unità minima di intervento, così come gli ambiti di progettazione unitaria e quelli di strumento urbanistico attuativo hanno il significato e l'efficacia giuridica di quelli di cui ai secondi commi degli artt. 15 e 18 della L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni.
- 13) E' possibile variare gli ambiti delle U.M.I., delle progettazioni unitarie obbligatorie e quelli compresi nei Piani di Recupero a seguito di documentata indagine con approvazione del nuovo ambito da parte del Consiglio Comunale. Il nuovo ambito dovrà essere esteso a edifici e aree di forme e dimensioni tali da non compromettere l'attuazione degli interventi successivi, fino all'esaurimento dell'intero isolato.
- 14) Prima dell'approvazione dei progetti unitari di cui ai precedenti punti 7 e 8 e dei Piani di Recupero, sono ammessi soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo 31 della legge 05/08/78 - n°457, senza cambio alcuno di destinazione d'uso, comunque nel rispetto del grado di protezione.
- 15) La cartografia di PRG prescrive tutti e soli gli interventi ammessi, in relazione ai caratteri dell'edificio, attraverso i seguenti gradi di protezione:
 - 15.1) GRADO DI PROTEZIONE N° 6:
 - caratteri dell'edificio: edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna od esterna.
 - tipo di intervento: restauro. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e la cautela del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati o aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione o aerazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili

pari a ml 2.40: in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

15.2) GRADO DI PROTEZIONE N° 5:

- caratteri dell'edificio: edifici di valore storico e artistico di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, limitato ad una parte dell'edificio.
- tipo di intervento: risanamento conservativo. L'intervento deve tendere alla conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto occorrono a determinare insieme il valore storico - ambientale dell'edificio. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;
 - b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale, salva la facoltà di cui alla successiva lettera i);
 - c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quando legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
 - d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione o nella forma, in quando legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - e) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
 - f) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
 - g) possibilità di inserire servizi igienici illuminata e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
 - h) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
 - i) possibilità di traslazione dei solai privi di caratteri architettonici, nella misura non eccedente i 30 cm;
 - l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2.40: in caso non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
 - m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse e contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

15.3) GRADO DI PROTEZIONE N°4:

- caratteri dell'edificio: edifici di valore storico -architettonico, particolarmente per il loro rapporto con il contesto ambientale esistente, di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi esterni.
- tipo di intervento : ristrutturazione edilizia. E' prescritto il restauro di tutti gli elementi interni ed esterni morfologicamente rilevanti.

15.4) GRADO DI PROTEZIONE N°3:

- caratteri dell'edificio: edifici come sopra di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture esterne.
- tipo di intervento : ristrutturazione edilizia. E' prescritto il restauro delle strutture esterne morfologicamente rilevanti.

15.5) GRADO DI PROTEZIONE N°2:

- caratteri dell'edificio: edifici di nessun carattere intrinseco e ambientale che non costituiscono motivo di disagio urbano.
- tipo di intervento : demolizione con ricostruzione. Il volume demolito è ricostruibile su sedime sostanzialmente coincidente con l'esistente o nelle sagome limite appositamente indicate, l'altezza non potrà superare quella indicata e comunque l'altezza massima esistente. E' ammesso l'adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge; devono essere rispettati, inoltre, i valori minimi di illuminazione e aerazione naturali previsti dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

15.6) GRADO DI PROTEZIONE N°1:

- caratteri dell'edificio: edifici come sopra, che costituiscono motivo di disagio urbano
- tipo di intervento : demolizione senza ricostruzione.. Le aree risultanti saranno sistemate a verde.

16) Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiori escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi inferiori. Il grado di protezione 1 esclude qualunque intervento relativo ai gradi di protezione superiori; ammette comunque la manutenzione ordinaria.

17) Per gli edifici soggetti a grado di protezione 6, 5, 4, 3 devono essere garantiti i valori minimi di illuminazione e aerazione naturali previsti dalle leggi e regolamenti vigenti. In ogni caso deve essere garantita una superficie finestrata apribile di almeno 1/8 della superficie del pavimento per i locali utili o principali e 1/30 per i locali accessori; è ammesso il mantenimento della superficie finestrata esistente per i locali che non mutano la destinazione d'uso, mentre in caso di cambio d'uso dovranno essere garantiti i suddetti parametri minimi di aerazione naturale. Per i soli locali destinati ad usi collettivi (uffici, negozi, attività lavorative, commerciali e direzionali) possono essere dimezzati i

valori minimi di aerazione di cui sopra, o previsti in altra normativa, purché venga installato impianto di aerazione artificiale che assicuri almeno 5 ricambi/ora (immissione e estrazione d'aria).

- 18) Le ricostruzioni successive a demolizione e le nuove costruzioni dovranno avere altezze non maggiori di quelle degli edifici significativi più prossimi e distacchi dai fabbricati come dall'art. 9 del DM 2 Aprile 1968 - N°1444.
- 19) E' tuttavia consentita la costruzione in aderenza o in appoggio. Salvi i casi in cui l'attuazione di un intervento unitario, in corrispondenza dei confini interni comuni, costituisca soluzioni igieniche più razionali ed architettonicamente più corrette.
- 20) Gli ampliamenti, ancorché ammessi, dovranno essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio e in armonia con la sua morfologia, i suoi caratteri tipologici, i materiali in esso adottati.
- 21) Le sopraelevazioni, ancorché ammesse, non potranno superare l'altezza degli edifici significativi più prossimi: le falde dei tetti dovranno conservare la pendenza di quelle originarie. Dovranno essere conservati gli elementi morfologici significativi riportati nella scheda di analisi degli edifici.
- 22) Non sono ammesse nuove destinazioni diverse da quelle consentite.
- 23) La variazione di destinazione d'uso è assoggettata a rilascio di Permesso di costruire quando sia attuata attraverso l'esecuzione di opere edilizie e in tutti i casi in cui la nuova destinazione - ancorché attuata senza l'esecuzione di opere edilizie - si collochi in una classe o sotto classe contributiva diversa da quella occupata precedentemente.
- 24) Non costituisce variazione di destinazione d'uso ai fini della applicazione delle presenti N.T.A. (mentre costituisce variazione di destinazione d'uso ai fini della onerosità dell'intervento) il recupero all'uso residenziale - uni o plurifamiliare - di spazi non letteralmente residenziali, ma connessi strutturalmente, fisicamente, architettonicamente, storicamente, culturalmente, funzionalmente alla residenza.
- 25) Tale recupero deve essere attuato mediante operazioni di restauro e risanamento conservativo.
- 26) Le aree scoperte, così come individuate nella cartografia di P.R.G. dovranno essere oggetto di progetto unitamente all'edificio di cui sono pertinenza.
- 27) Le aree inedificabili, come definite nella cartografia di P.R.G., dovranno essere potenziate nel loro valore ambientale. In esse sono ammesse strutture accessorie di giardinaggio e di arredo con superficie lorda massima di mq.6,00 e con altezza massima di mt. 2,20 , sportive di uso privato non coperte, la piantumazione di siepi ed essenze arboree rigorosamente autoctone.
- 28) Le aree inedificabili possono comunque essere utilizzate per la realizzazione di opere interrato per garage (di cui alla L. 122/89) con tetto inerbato. Per tali opere è obbligatoria la presentazione del progetto che preveda anche la totale sistemazione esterna dell'area (piantumazione, accessi, percorsi, arredi, recinzioni, ecc....).

- 29) E' consentita ai singoli titolari di unità edilizie che si affacciano sulle corti comuni la realizzazione di tutte le necessarie opere per canalizzazioni dei sottoservizi tecnologici e per le opere di presidio per l'attività edilizia di cantiere.
- 30) Le recinzioni dovranno essere realizzate come da art. 36 del R.E.
- 31) Per la tutela dei con visuali non e consentita la costruzione di alcun manufatto frapposto tra il punto di vista riportato sulla cartografia di P.R.G. e l'oggetto o ambito paesaggistico-panoramico di valore riconosciuto.
- 32) Per gli elementi di arredo urbano e gli impianti tecnologici si applicano con particolare rigore le disposizioni del successivo titolo:
- 33) L'organo competente, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre soluzioni unitarie, in base a prototipi depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per la segnaletica, i numeri civici, gli apparecchi tecnologici, le insegne, le targhe e gli altri elementi di arredo urbano.
- 34) E' prescritto l'uso di materiali tradizionali (paramenti in laterizio, intonaci, serramenti in legno, tetto in coppi laterizi, ecc.).
- 35) E' consentito l'uso di materiali diversi soltanto nel caso di rilevante impegno architettonico a discrezione della Commissione Edilizia.
- 36) Anche le tipologie edilizie e i caratteri degli edifici dovranno ispirarsi ai modelli tradizionali, particolarmente nei casi di edifici con gradi di protezione 6, 5, 4, per i quali non è ammessa l'adozione di elementi morfologici e di caratteri morfologico/tipologici diversi dagli originali: segnatamente per quando riguarda i camini, i balconi, i cornicioni, gli abbaini.
- 37) Oltre alle consuete dichiarazioni in inizio dei lavori ed ai controlli di cui si fa espresso riferimento nel Regolamento Edilizio, è prescritto un ulteriore sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale per gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici con gradi di protezione 6, 5, 4, e 3, dopo che siano state effettuate le prime operazioni di manomissione degli immobili esistenti, al fine di accertare la presenza ed operare la salvaguardia di elementi morfologici e di caratteri tipologici non rilevabili prima di tali manomissioni.

Art. 4.2 – Centro storico Z.T.O. “A1”

- 1) Gli interventi nel Centro Storico devono tendere al risanamento igienico edilizio, alla conservazione dei caratteri tradizionali del vecchio tessuto urbano, alla valorizzazione degli edifici monumentali e caratteristici ed alla difesa dei valori ambientali costituiti dagli stessi edifici, dal verde e dai corsi d'acqua.
- 2) Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenza
 - b) servizi sociali di proprietà pubblica

- c) istituzioni pubbliche
 - d) associazioni politiche, sindacali, sociali, religiose
 - e) ristoranti, bar, locali di divertimento
 - f) commercio al dettaglio
 - g) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza
 - h) attrezzature di carattere religioso
 - i) uffici pubblico e privati
 - l) alberghi e pensioni
 - m) autorimesse di uso pubblico.
- 3) Gli edifici con grado di protezione 6 ammettono esclusivamente destinazioni d'uso uguali o analoghe a quelle originarie.

Art. 4.3 – Edifici di particolare valore storico – ambientale Zone “A2”

- 1) In questi edifici, individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 e successive modifiche e integrazioni, sono ammessi solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro che non alterino le caratteristiche tipologiche architettoniche dell'edificio.
- 2) E' ammesso il ricavo di più unità abitative ed il cambio di destinazione d'uso, sempre nel rispetto delle caratteristiche di cui al comma precedente..
- 3) Dovranno essere in ogni caso rispettate le disposizioni generali di cui ai commi precedenti.

Art. 5 – Norme per la presentazione dei Progetti Architettonici e dei Piani di Recupero

- 1) I progetti architettonici da compiere nelle zone “A”, dovranno contenere, oltre a tutti gli elaborati di cui si fa cenno nel Regolamento Edilizio, anche una adeguata indagine conoscitiva preliminare (del tipo descritto alla lettera B del secondo comma del presente articolo), una adeguata documentazione fotografica dello stato di fatto, nonché - per gli edifici con grado di protezione 6 e 5 - il rilievo architettonico/scientifico.
- 2) Negli ambiti soggetti a progetto unitario obbligatorio (punto 7 art.4.1) che comprendono proprietà diverse è consentito l'intervento per stralci. Il progetto relativo allo stralcio dovrà essere integrato nel progetto unitario che, in questo caso dovrà essere esteso a sole tutte le facciate degli edifici dell'ambito con preliminare indagine e rilevazione dei caratteri materiali compositivi delle stesse. Lo stesso progetto unitario dovrà riguardare anche le aree scoperte dell'intero ambito. Tali indagine e progetto costituiranno riferimento vincolante per gli stralci successivi al fine di garantire l'unitarietà formale degli interventi.

- 3) I Piani di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, relativi ad interventi in qualunque zona nel territorio comunale, saranno composti dai seguenti elaborati:
- a) cartografia dello stato di fatto, estesa ad ambito sufficientemente ampio, su base in scala 1:200 derivante da rilievo topografico planialtimetrico, con i contenuti dell'articolo 12 della LR 61/1985, necessari in rapporto alle dimensioni del Piano, con adeguata documentazione sulla legittimità dell'esistente;
 - b) indagine conoscitiva preliminare, la quale, dovendo garantire che il Piano non contrasti con l'eventuale valore di bene ambientale ed architettonico della zona, deve documentare tale valore attraverso rigorose indagini storiche sulla formazione del tessuto insediativo, tipologiche sull'originario impianto architettonico dell'edificato, morfologiche sui valori formali dei singoli edifici e del loro insieme; deve quindi valutare la consistenza degli elementi autentici e di pregio, interni ed esterni, le condizioni igieniche e sanitarie, la consistenza statica; deve riguardare tutti i piani degli edifici nonché le aree scoperte;
 - c) adeguata documentazione fotografica di tutti i fronti, con punti di ripresa sufficientemente vicini per cogliere i dettagli e sufficientemente lontani per documentare la conformazione delle coperture;
 - d) cartografia di progetto, come al punto a, tutte le indicazioni necessarie e sufficienti alla completa comprensione dell'intervento, compresa la dettagliata definizione d'uso, delle urbanizzazioni, dell'arredo urbano;
 - e) norme di attuazione, contenenti disposizioni sulla validità e l'efficacia del Piano sui modi di attuazione, sugli indici e sui carichi edilizi, sulla unità minime di intervento, sui tipi di intervento e perciò sui gradi di protezione, sulle tipologie, sulle destinazioni d'uso, sull'arredo urbano pubblico e privato, sui vincoli, sui materiali e le tecnologie, sulle urbanizzazioni;
 - f) elenco catastale delle proprietà, aggiornato alla data di progetto in base ai Registri Immobiliari dell'Ufficio Ipotecche;
 - g) convenzione (nel caso di P.d.R. di iniziativa privata), con i contenuti dell'articolo 63 della LR 61/1985 e ai sensi dell'articolo 30 della Legge 457/1978;
 - h) relazione illustrativa, contenente, fra l'altro, l'indicazione dei tempi, dei costi, delle priorità.
- 4) Qualora il Piano di Recupero intenda proporre anche esito architettonico e costituisca perciò anche domanda di permesso di costruire, gli elaborati del Piano vanno integrati con tutti gli elaborati di cui al primo comma del presente articolo, in fascicolo separato.

PIANO DI RECUPERO – AMBITO 4.1 CASTELLO ROGANZUOLO - BORGO GRADISCA		
DATI DI FATTO		
Sup. coperta mq.	Altezza m.	Volume mc.
138,00	5,00	690,00
174,00	9,00	1.482,00
109,00	9,00	945,00
35,00	3,00	105,00
35,00	5,00	165,00
0,00	3,00	00,00
491,00	0,00	3.387,00
DATI DI PROGETTO		
Sup. coperta mq.	Altezza m.	Volume mc.
138,00	5,00	690,00
174,00	9,00	1.482,00
109,00	9,00	945,00
65,00	5,00	325,00
35,00	5,00	165,00
30,00	3,00	90,00
551,00	0,00	3.697,00

PIANO DI RECUPERO – AMBITO 4.3 SAN FIOR CAPOLUOGO – VIA ROMA		
DATI DI FATTO		
Sup. coperta mq.	Altezza m.	Volume mc.
128,00	7,00	744,00
98,00	7,00	494,00
255,00	9,00	2.150,00
178,00	9,00	1.530,00
35,00	7,00	245,00
65,00	6,50	422,00
759,00	0,00	5.585,00
DATI DI PROGETTO		
Sup. coperta mq.	Altezza m.	Volume mc.
220,00	7,00	1.540,00
299,00	7,00	2.093,00
253,00	9,00	2.277,00
65,00	7,00	455,00
860,00	0,00	6.365,00

PIANO DI RECUPERO - PUBBLICO - AMBITO 4.3 SAN FIOR CAPOLUOGO - CENTRO		
DATI DI FATTO Volume ~ 7.000,00 mc.		INCREMENTO Volume ~ 15.000,00 mc
DATI DI PROGETTO		
Sup. coperta mq.	Altezza m.	Volume mc.
2.200,00	9,50	20.900,00

PIANO DI RECUPERO – AMBITO 4.3 SAN FIOR CAPOLUOGO – VIA FERMI		
DATI DI FATTO		
Sup. coperta mq.	Altezza m.	Volume mc.
95,00	5,00 media	468,00
70,00	5,50	385,00
507,00	6,00 media	3.042,00
672,00	0,00	3.895,00
DATI DI PROGETTO		
Sup. coperta mq.	Altezza m.	Volume mc.
100,00	6,50	650,00
110,00	7,50	825,00
144,00	6,50	936,00
150,00	6,50	975,00
115,00	6,50	747,00
50,00	6,50	325,00
669,00	0,00	4.458,00

PIANO DI RECUPERO – AMBITO 4.4.2 *		
SAN FIOR CAPOLUOGO - BORGO CAMPARDI		
DATI DI FATTO		
Sup. coperta mq.	Altezza m.	Volume mc.
144,00	9,00	1.296,00
300,00	5,75 media	1.800,00
60,00	6,00	360,00
130,00	6,00	780,00
634,00	0,00	4.236,00
DATI DI PROGETTO		
Sup. coperta mq.	Altezza m.	Volume mc.
300,00	5,75 media	1.800,00
110,00	6,00	660,00
370,00	6,50	2.405,00
780,00	0,00	4.865,00

PIANO DI RECUPERO – AMBITO 4.5		
SAN FIOR DI SOTTO – VIA CENTRO		
DATI DI FATTO		
Sup. coperta mq.	Altezza m.	Volume mc.
750,00	9,50 media	7.150,00
740,00	7,50	5.550,00
255,00	5,50	1.402,00
1.745,00	0,00	14.102,00
DATI DI PROGETTO		
Sup. coperta mq.	Altezza m.	Volume mc.
825,00	9,00	7.425,00
1.078,00	8,00	8.624,00
1.903,00	0,00	16.049,00

- Piano di Recupero in fase di attuazione

PIANI DI RECUPERO

PIANO DI RECUPERO di iniziativa privata: S. Fior di Sopra via Roma – Borgo Zanardo

OBBIETTIVI:

- RICOMPOSIZIONE URBANISTICA DELL'AREA NORD TRA VIA ROMA BORGIO ZANARDO;
- RIQUALIFICAZIONE DELLE PARTI COSTRUITE E DOTAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

AMBITO 1

Progetto unitario zona Nord: recupero dei fabbricati su Via Roma, con conservazione degli elementi significativi (portale ingresso, edicola religiosa, muro di recinzione in sassi) con una quota di volume di progetto e opere di urbanizzazione quali parcheggio e percorso pedonale.

AMBITO 2

Progetto unitario per opere di urbanizzazione quale un giardino pubblico di quartiere (parte Est) e una zona riservata per la costruzione di nuova volumetria residenziale e attività ad essa connesse.

In generale completamento del perimetro del lotto con muro di recinzione come la parte ancora esistente e accessi e percorsi carrabili alternativi ai percorsi pedonali pubblici.

*ESISTENTE VOL.MC	PROGETTO VOL.MC	* TOTALE VOL. MC
AMBITO 1 2.406,30	1.200	3.606,30
AMBITO 2 0,00	2.000	2.000,00

OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

Creazione di un parcheggio pubblico di 536 mq (F4 95) e di un giardino pubblico di quartiere (F3 83 parte Est) baricentrico rispetto alle zone residenziali limitrofe esistenti e di progetto; percorsi pedonali interni che permettono il collegamento del giardino pubblico con Via Roma e il Parcheggio pubblico.

F3/ 83 DI PROGETTO	MQ 1200	AMBITO 2
F4 /95 DI PROGETTO	MQ 280	AMBITO 1
F4 /95 DI PROGETTO	MQ 300	AMBITO 2

PIANO DI RECUPERO di iniziativa privata: San Fior di Sopra- borgo Zanardo, Borgo Brescacin

OBBIETTIVI:

- COMPLETARE IL TESSUTO URBANO DELL'ISOLATO VERSO VIA INTERNA DEL BORGO ZANARDO MEDIANTE NUOVA COSTRUZIONE;
- RECUPERO DELL'ESISTENTE E COMPLETAMENTO GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE .

AMBITO 3

Progetto unitario per un giardino pubblico di quartiere (Parte Ovest) con accesso da Borgo Brescacin e nuova costruzione ad uso residenziale e attività ad essa collegate; mantenimento del muro di recinzione; realizzazione di percorsi e accessi pedonali pubblici alternativi a quelli privati.

AMBITO 4

Progetto per la ricomposizione urbanistica dell'area anche con demolizione e ricostruzione totale dei fabbricati esistenti.

* ESISTENTE VOL.MC	PROGETTO VOL.MC	* TOTALE VOL. MC
AMBITO 3 0,00	2.000	2.000
AMBITO 4 1.104,00	0,00	1,104,00

F3/ 83 DI PROGETTO	MQ 1100	AMBITO 3
--------------------	---------	----------

PIANO DI RECUPERO di iniziativa privata: San Fior di Sotto- via S. Giustina

OBBIETTIVO:

- RIQUALIFICAZIONE DI UN'AREA CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DI VARIE COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE, MA DOVE E' PRESENTE UN GRANDE FABBRICATO RURALE PERFETTAMENTE CONSERVATO NELLE SUE CARATTERISTICHE ORIGINARIE AD ESCLUSIONE DELLA RECENTE RISTRUTTURAZIONE DELLA SUA PARTE EST.

AMBITO 5

Progetto di recupero del fabbricato principale; realizzazione di strada di servizio anche per il fabbricato esistente in zona agricola; possibilità di nuova volumetria residenziale realizzata separatamente; ricavo di spazi scoperti ad uso esclusivo dei vari fabbricati e arretramento del confine per allargamento della sede stradale.

AMBITO 6

Ricomposizione dei volumi in contrasto con l'ambiente mediante demolizione e ricostruzione in accorpamento all'edificio principale con possibilità di incremento di volume.

* ESISTENTE VOL.MC	PROGETTO VOL. MC	* VOL. MC
AMBITO 5 2.852,18	930	3.782,18
AMBITO 6 1.747,30	200	1.947,30

PROGETTAZIONI UNITARIE OBBLIGATORIE

AMBITO 1 – SAN FIOR CENTRO, EX CINEMA E CANONICA –

OBBIETTIVI:

- Conservazione dell'edificio della Canonica con ricomposizione dei fori di facciata modificati;
- Collegamento della stessa con ricomposizione del fabbricato d'angolo creando una nuova continuità sul fronte stradale.

* ESISTENTE VOL MC	PROGETTO VOL MC	* TOTALE VOL MC
5.383	1.700	7.083

OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

Dovrà essere realizzato un percorso pedonale pubblico coperto sul fronte strada senza intaccare l'integrità delle facciate significative e un collegamento funzionale all'utilizzo dell'area F2 retrostante.

AMBITO 2 – SAN FIOR DI SOPRA, via P.F. Calvi

OBBIETTIVI:

- Completamento della cortina di fabbricati rurali nel rispetto della tipologia dell'esistente;
- Riorganizzazione degli accessi e dei percorsi carrabili di servizio per Borgo Canè e per gli altri fabbricati limitrofi con la realizzazione di un'area per parcheggio pubblico;
- Possibilità di realizzare garages interrati nell'area non edificabile.

* ESISTENTE VOL MC	PROGETTO VOL MC	* TOTALE VOL MC
300	1.750	2.050

OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

Realizzazione di un'area per parcheggio pubblico.

F4/ 95 DI PROGETTO	MQ 574
--------------------	--------

AMBITO 3 - SAN FIOR DI SOPRA, CHIESETTA DI SAN BERNARDINO

OBBIETTIVI

- Recupero e riqualificazione dell'area mediante la conservazione degli elementi morfologici di rilievo (muro di recinzione, corte, chiesetta) e dei caratteri di facciata significativi;
- Eliminazione del barco ;
- Ricomposizione architettonica del complesso con demolizione e ricostruzione delle parti terminali Est e Ovest con possibilità di incremento di volume.

La casa isolata con affaccio sulla statale è compresa nell'ambito ma costituisce una autonoma U.M.I. il cui progetto dovrà adeguarsi agli obiettivi sopracitati o mediante demolizione e ricostruzione o mediante un'insieme sistematico di opere atte a ridurre il contrasto morfologico e architettonico con il contesto.

La casa isolata su Via Borgo Barozzi identificata anch'essa come una U.M.I. autonoma (n. codice schedatura Bc 4) sarà interessata a un progetto che prevederà essenzialmente la sopraelevazione per adeguare le altezze ai minimi di legge.

* ESISTENTE VOL MC	PROGETTO VOL MC	* TOTALE VOL MC
Bc 3/1 2. 868	150	3.018
Bc 4 275	76	351

OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

Dovrà essere realizzato un percorso pedonale-ciclabile in continuità con l'esistente sulla statale.

AMBITO 4 - SAN FIOR DI SOPRA, FABBRICATO ALL'INCROCIO DI VIA CHIESETTA CON LA SS13

OBBIETTIVO

- Recupero del fabbricato a tre piani con ricomposizione del corpo aggiunto secondo il sedime obbligatorio;
- Recupero e conservazione del muro di recinzione.

* ESISTENTE VOL MC	PROGETTO VOL MC	* TOTALE VOL MC
Bc 2 2.410	/	2.410

OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

Realizzazione di un percorso pedonale pubblico.

Realizzazione di un parcheggio pubblico.

F 4/ 95 DI PROGETTO	MQ 150
---------------------	--------

AMBITO 5- SAN FIOR DI SOPRA, BORGHI ZANARDO –BRESCACIN

OBBIETTIVI

- Riquilificare la parte sud terminale dell'isolato tra Borgo Zanardo e Borgo Brescacin con il recupero degli annessi rustici di vecchio impianto;
- Eliminazioni delle parti recenti incongruenti;
- Costruzione di un nuovo volume a chiusura dell'isolato a formare una ulteriore corte chiusa come altre nel resto dell'isolato.

* ESISTENTE VOL MC	PROGETTO VOL MC	* TOTALE VOL MC
1.178	702	1.880

OPERE DI INTERESSE COMUNE

Ricalibratura della sede stradale con realizzazione di aiuola spartitraffico.

AMBITO 6 – SAN FIOR DI SOTTO, VILLA EMILIA

OBBIETTIVO

- Recupero del complesso mediante conservazione e restauro dell'edificio principale, con eliminazione delle superfetazioni e recupero del giardino.

OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

Rettifica con arretramento della recinzione per allargamento della sede stradale.

AMBITO 7 - SAN FIOR DI SOTTO, CASE RURALI IN VIA S. GIUSTINA

OBBIETTIVO:

- Recupero del corpo edilizio su via S. Giustina con possibilità di avanzamento del fronte Sud -Ovest con incremento di volume.

* ESISTENTE VOL MC	PROGETTO VOL MC	* TOTALE VOL MC
2.115	600	2.715

OPERE D INTERESSE PUBBLICO

Arretramento della recinzione per allargamento della sede stradale con spostamento del capitello di Santa Giustina.

* I dati relativi al volume esistente e al volume totale non sono probanti, essi dovranno essere verificati in sede di richiesta di permesso di costruire con verifica della legittimità dell'esistente. Il dato relativo al progetto è invece prescrittivo.

CAPO 3 - LE ZONE "B".

Art. 6 -Zone "B" - 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: un mezzo dell'altezza delle fronti prospicienti il confine con un minimo di mt. 5,00;
 - b)distanza minima tra fabbricati: media della somma delle altezze delle fronti tra loro prospicienti, con un minimo di mt. 10,00;
 - c)distanza minima dalle strade: pari a quella dai confini, salvo diverse prescrizioni dell'Organo competente su conforme parere della C.C.E. in relazione al rispetto degli allineamenti esistenti;
 - d)tipologia edilizia: edifici di tipo isolato, in linea o a schiera.

- 2) Il perimetro dell'area da sottoporre a Strumento Attuativo obbligatorio dovrà essere definito con apposita Delibera di Consiglio come stabilito dall'art. 16 L.R. 61/85.

- 3) In particolare per l'edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici:
 1. nelle zone B1:
 - a) indice di edificabilità fondiaria: 2 mc./mq.;
 - b) indice di copertura: 40 %;
 - c) altezza: ml. 10,00;
 - d) numero massimo dei piani: 3;
 2. nelle zone B2:
 - a) indice di edificabilità fondiaria: 1,5 mc./mq.;
 - b) indice di copertura: 40 %;
 - c) altezza: ml. 10,00;
 - d) numero massimo dei piani: 3;
 3. nelle zone B3:
 - a) indice di edificabilità fondiaria: 1 mc./mq.;
 - b) indice di copertura: 30 %;
 - c) altezza: ml. 7,50;
 - d) numero massimo dei piani: 2;

4. nelle zone B4:

- a) indice di edificabilità fondiaria: 0,75 mc./mq. o pari all'esistente qualora superiore;
 - b) indice di copertura: 30 %;
 - c) altezza: ml. 7,50;
 - d) numero massimo dei piani: 2/esistente.
- 4) Nella zona B4 n° 267, per l'edificazione dovranno essere rispettati, oltre agli indici di cui al comma precedente, anche i seguenti criteri:
- a) obbligo di demolizione della porzione di fabbricato prospettante sulla SS. Pontebbana almeno fino all'allineamento con i fabbricati esistenti nell'area B4 n° 266;
 - b) il recupero della volumetria demolita e la nuova edificazione dovranno avvenire a Sud - Est del fabbricato esistente, eventualmente in ampliamento e senza sopravanzare l'allineamento di cui sopra, e purché venga realizzato e ceduto un percorso pedonale pubblico della larghezza di mt. 2,00, al confine Est;
 - c) nessun accesso carraio potrà essere previsto direttamente dalla via Pontebbana, neppure a carattere provvisorio.
- 5) Nella zona B2/267, si dovrà limitare l'apertura di nuovi accessi.

CAPO 4 - LE ZONE "C".

Art. 7 - Zone C1 - Residenziali di espansione.

- 1) Per tali zone dovrà essere assicurato il rispetto del precedente art. 6 (zone "B").
- 2) In particolare nelle zone:
 - a) C1/2 dovranno essere rispettati gli indici di cui alle zone B/3;
- 3) Gli interventi si attuano tramite Intervento edilizio diretto nei casi di cui agli ex artt. 9 e 109 della Legge 61/85.

Art. 7 bis - Zona C1.2 - 155

- 1) In tale zona è obbligatorio l'intervento con Piano Attuativo convenzionato con scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per la cessione gratuita del sedime della strada di collegamento tra via P. Amalteo e Via Gardin indicata nel piano e la realizzazione dell'opera stradale di larghezza non inferiore a ml 6,50 più ml 1,50 di marciapiede e con accesso all'area esclusivamente dalla nuova strada di collegamento .

Art. 8 - Zone C2 - 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 del repertorio normativo.

- 2) 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. n. 61/85 e successive modifiche e integrazioni.
- 3) Gli elementi infrastrutturali e tipologici dell'area di intervento unitario sono definiti nelle schede urbanistiche allegate alle norme tecniche di attuazione in relazione alla perimetrazione dell'area, alla suddivisione della superficie totale in superficie da cedere a standard, superficie destinata alla viabilità ed ai lotti da edificare, alle tipologie edilizie consentite, ed alla volumetria edificabile.
- 4) La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli strumenti attuativi dovrà essere definita ai sensi e con gli effetti del secondo comma dell'art. 16 della L.R. 61/85 e successive modifiche.
- 5) 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.R.61/85, per quelli di iniziativa privata.
- 6) Le aree che, all'interno della singola a.i.u., hanno indicazione di destinazione pubblica dovranno essere cedute al Comune o asservite ad uso pubblico, secondo le modalità stabilite nella convenzione dello strumento attuativo.
- 7) All'interno dell'a.i.u. possono venire individuati più comparti edilizi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 61/85. L'edificazione all'interno dell'a.i.u. dovrà essere realizzata rispettando determinati allineamenti obbligatori o eventuali perimetri di inviluppo stabiliti dallo strumento attuativo.
- 8) Modifiche sostanziali al disegno del pre-progetto di cui alle schede urbanistiche del Repertorio Normativo allegato alla Variante n° 7 al P.R.G., potranno essere introdotte in sede di redazione del Piano Attuativo, fermi restando gli elementi prescrittivi: indice di edificabilità territoriale (i.e.t.), destinazione d'uso, numero dei piani, tipologia consentita ed eventuali prescrizioni particolari.; sono indicative le forme, dimensioni, posizioni dei fabbricati e limite di inviluppo massimo individuato.;la superficie territoriale, calcolata planimetricamente, potrà, in sede di presentazione del Piano Attuativo, 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.
- 9) All'interno dei lotti edificabili individuati dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- a) distanza dai confini e strade: minimo 5 m.; e comunque nel rispetto del Codice della strada e Regolamento di attuazione;
 - b) distanza tra fabbricati: minimo 10 m., salvo la possibilità di aderenza;
 - c) altezza massima edifici: 7,50 m. per gli edifici monofamiliari e per gli edifici a schiera, 8,00 m. per gli edifici plurifamiliari.
- 10) All'interno della zona individuata "C2/89" e nell'ambito del Piano Attuativo in atto 118, è possibile l'inserimento di medie strutture di vendita del settore non alimentare per una superficie commerciale lorda di 1.000 mq.
- 11) Lo strumento attuativo relativo alla zona C2/89 dovrà prevedere l'adeguamento della sede stradale in via Chiesetta a minimo 6,5 ml oltre alla realizzazione del marciapiede di 1,5 ml, con divieto assoluto di nuovi accessi o utilizzo di accessi esistenti dalla SS 13 Pontebbana.

CAPO 5 -EDIFICI CON DESTINAZIONE DIFFORME O INCOMPATIBILE CON LE NORME DI ZONA

Art. 8.1 - Disciplina generale

- 1) Per tutti gli edifici con destinazione difforme da quanto ammesso dalle norme della zona residenziale, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e di adeguamento igienico, con il mantenimento della destinazione in atto.
- 2) Nel caso di cessazione dell'attività in atto, saranno consentite solamente destinazioni compatibili con le norme di zona.
- 3) Nelle aree oggetto di trasformazione ai sensi del precedente comma, dovranno essere individuate anche le aree a standard ai sensi della legislazione vigente.

TITOLO III - LE ALTRE ZONE.

CAPO I - LE ZONE "D".

Art. 9 - Norme comuni alle Zone "D".

- 1) Le zone "D" sono le seguenti:
 - Zona D1 Produttiva di completamento;
 - Zona D1.1 Commerciale di completamento;
 - Zona D1.2 Commerciale, Direzionale di completamento con presenza di attività Produttive;

- Zona D2 Produttiva di espansione;
 - Zona D3 Commerciale , Direzionale di nuova previsione;
 - Zona di insediamenti esistenti di cui all'art. 13 delle presenti norme.
- 2) Fatte salve eventuali specifiche prescrizioni stabilite per ciascuna Z.T.O. queste zone sono riservate alle attività produttive (industriali e artigianali) di trasformazione, manipolazione e commercializzazione di prodotti, direzionali e commerciali e anche per le medie e grandi strutture di vendita. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita non implica l'automatico diritto ad ottenere l'autorizzazione commerciale, il cui eventuale rilascio dovrà essere subordinato al rispetto delle procedure e disposizioni della L.R. 15/2004.
 - 3) Nelle zone D è ammesso l'insediamento di sportelli bancari e banche.
 - 4) Le attività produttive comprese nelle zone "D" devono attenersi a quanto prescritto dalle vigenti leggi sulla tutela delle acque dall'inquinamento (D.Lgs. 3.4.2006, D.Lgs. 18.08.2000 n.258 e successive modifiche ed integrazioni), sull'inquinamento atmosferico (Legge 615/1966, D.P.R. 24.05.1988, n. 203 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 Legge Regionale 10.05.1999, n.21) e sulla gestione dei rifiuti (D.Lgs. 3.4.2006, n. 152, D.Lgs. 05.02.1997 n. 22, L.R. 21.01.2000 n.3 e successive modifiche ed integrazioni).
 - 5) Qualsiasi attività edilizia di nuova previsione all'interno delle zone così classificate potrà essere autorizzata soltanto dopo l'adozione ed in esecuzione di uno Strumento Attuativo delle aree in esse comprese, che potrà riferirsi e comprendere stralci di esse per interventi omogenei unitari.
 - 6) Nell'ambito della zona e/o dei singoli stralci di loro attuazione, dovrà in ogni caso essere rispettato lo standard minimo relativo alle zone "D", fissato dal D.M. 02.04.1968 n. 1444, dalla Legge 122/89, e dall'art. 25 della L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni e dall'art. 16 L.R. 13.08.2004, n. 15.
 - 7) In particolare nelle zone così classificate è assolutamente vietata la costruzione di fabbricati a destinazione residenziale, salvo che per l'abitazione del personale di custodia e/o del titolare dell'azienda o destinata a foresteria (sempre che non ostino norme o motivi di carattere igienico - sanitario) e per un massimo di mc. 500 per ogni unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq nel rispetto degli indici di P.R.G. ; il volume residenziale deve essere compreso nel corpo principale destinato all'attività. Non è consentito il rilascio del certificato di agibilità dei volumi residenziali se non contestuale o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
 - 8) Le attività di commercio del settore alimentare e le attività produttive artigianali e/o industriali inserite in unico edificio non devono avere superfici e spazi in uso comune.
 - 9) Per il rilascio di permessi di costruire per nuova edificazione, ampliamento e di cambio di destinazione d'uso, che prevedano attività commerciali con superficie di vendita maggiore di

400m, da parte del richiedente, deve essere prodotta idonea relazione che verifichi l'impatto dell'insediamento sulla viabilità esistente fino al raccordo con la viabilità principale.

- 10) In particolare per l'edificazione dovranno essere rispettati i seguenti parametri edificatori:
- a) altezza dei fabbricati: mt. 10,50 salvo eventuali maggiori altezze necessitate per comprovate esigenze tecniche, o salvo particolari prescrizioni di zona;
 - b) distanza dai confini: pari all'altezza del fabbricato con un minimo di mt. 8,00; con l'accordo tra i privati, registrato e trascritto è ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore di mt. 8,00 nel rispetto comunque di quanto stabilito al punto 2) art. 9 del D.M. 02.04.1968 n.1444;
 - c) distanza dalle strade: pari a mt.20,00 dalla viabilità principale (SS n.13 Pontebbana, via Palladio, via Bradolini e via Ferrovia dagli innesti sulla SS n.13 Pontebbana al limite del territorio comunale, con esclusione delle diramazioni laterali) e pari all'altezza del fabbricato con un minimo di mt. 8,00 per la rimanente viabilità. E' in ogni caso fatto salvo il rispetto del D.M. 1/4/1968, N. 1404, del Codice della Strada e del relativo regolamento di Attuazione.
 - d) le aree riservate a parcheggio privato: dovranno essere pari al 10 % della superficie del lotti di intervento e comunque dimensionate in modo tale da garantire almeno un posto macchina della dimensione di mq. 12,50 ogni due addetti; tali parcheggi potranno essere coperti con strutture leggere aperte su ogni lato le quali non costituiscono superficie coperta ai sensi delle presenti norme.
 - e) le aree destinate a verde: dovranno essere pari almeno al 10 % della superficie del lotto di intervento, di cui una fascia di ampiezza di mt.3,00 posizionata obbligatoriamente a confine con la viabilità;
 - f) tutte le aree a verde e le aree di rispetto: dovranno avere l'indice di alberatura di una pianta di alto fusto della circonferenza di impianto di cm. 20 ogni 30 mq. di area libera e non potranno essere utilizzate come deposito all'aperto.
- 11) La superficie commerciale è quella così come definita al comma 2 art.3 delle presenti norme.

Art. 10 - Zona D1 - Produttiva di completamento.

- 1) Comprende porzioni di territorio quasi totalmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale. Oltre alla attività produttiva sono ammessi depositi e magazzini, attività commerciali all'ingrosso o ad esse assimilabili.
- 2) Possono inoltre essere localizzati esercizi di vendita al minuto, con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, connessi all'attività produttiva svolta che si configurino come spacci aziendali
- 3) L'utilizzo di tali aree potrà avvenire solamente nel rispetto del precedente art. 9, con le seguenti prescrizioni :
 - a) L'attività produttiva, limitatamente ai reparti di lavorazione, può svilupparsi solo su due livelli completamente fuori terra, con esclusione dei piani seminterrati o interrati;

- l'eventuale terzo livello fuori terra può essere destinato solo ad usi accessori o di servizio all'attività stessa;
- b) Le superfici di vendita al minuto possono svilupparsi solo al piano terra , con esclusione dei piani seminterrati o interrati;
 - c) In caso di attività commerciale le superfici scoperte del lotto devono essere sistemate a verde e a parcheggio effettivo, quest'ultimo con superficie di sosta almeno pari al 100% della superficie di vendita. Il parcheggio effettivo è la superficie individuata per la sosta dei veicoli con l'esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.
 - d) l'indice di copertura non potrà essere superiore al 60 % della superficie fondiaria;
 - e) in tali aree l'attuazione delle previsioni di P.R.G. può avvenire attraverso intervento edilizio diretto, salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di imporre uno Strumento Attuativo; in tal caso dovrà essere rispettato l'indice massimo di copertura esteso all'intera superficie territoriale pari al 45 %.

Art. 10 bis - Zona D1. 1 - Commerciale di completamento

- 1) Comprende porzioni di territorio edificate individuate ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 13.08.2004, n.15 interessate dalla presenza di funzioni prevalentemente commerciali di una certa consistenza:
 - nella zona D1.1/1 è insediata una grande e una media struttura di vendita, non alimentare;
 - nella zona D1.1/2 sono insediate due medie strutture di vendita, non alimentare.
- 2) Le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - commerciale per medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra 1000 e 1500mq con l'esclusione del settore alimentare;
 - grandi strutture di vendita escluso il settore alimentare;
- 3) L'utilizzo di tali aree potrà avvenire solamente nel rispetto del precedente art. 9, con le seguenti prescrizioni:
 - a) L'attività di vendita può svilupparsi su due livelli completamente fuori terra, con esclusione dei piani seminterrati o interrati. L'eventuale terzo livello fuori terra può essere destinato solo ad usi accessori o di servizio all'attività stessa;
 - b) l'indice di copertura non potrà essere superiore al 60 % della superficie fondiaria;
 - c) in tali aree l'attuazione delle previsioni di P.R.G. può avvenire attraverso il rilascio di concessioni singole intervento diretto , salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di imporre uno. Nel caso in cui si intervenga con Strumento Attuativo previa apposita modifica ai sensi dell'art. 50, comma 4 della L.R. 61/85, in tal caso dovrà essere rispettato l'indice massimo di copertura esteso all'intera superficie territoriale pari al 45 %;
 - d) ogni nuova edificazione , ampliamento o cambio di destinazione e/o la modifica della struttura di vendita comporta l'adeguamento agli standard previsti dalla L.R. 15/2004. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita non implica l'automatico diritto ad ottenere l'autorizzazione commerciale, il cui l'eventuale rilascio dovrà essere subordinato al rispetto delle procedure e disposizioni della L.R. 15/2004;
 - e) Le attività produttive eventualmente insediate, anche se non espressamente indicate da apposita simbologia nelle tavole di progetto, sono soggette al trasferimento se non rientrano nelle suddette destinazioni d'uso. Prima del trasferimento sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico sanitario.

Art. 10 ter - Zona D1. 2 - Commerciale, Direzionale di completamento con presenza di attività

Produttive

- 1) Comprende porzioni di territorio, quasi completamente edificato, individuate ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 13.08.2004, n. 15 interessate dalla presenza di attività di commerciali e produttive di una certa consistenza; quelle di più vecchio insediamento si collocano lungo la S.S. n.13 Pontebbana a est dell'autostrada, le più recenti a ovest dell'autostrada e in continuità con strutture analoghe del comune di San Vendemiano confinante.
- 2) Fatte salve eventuali specifiche prescrizioni stabilite per ciascuna Z.T.O., le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) commerciale distinte in:
 - attività commerciali all'ingrosso;
 - esercizi di vendita al minuto connesse all'attività produttiva svolta o dipendenti dall'attività di vendita all'ingrosso, con superfici di vendita non superiori a quella degli esercizi di vicinato;
 - medie strutture di vendita;
 - b) direzionale e strutture terziarie (uffici in genere);
 - c) produttiva;
 - d) artigianato di servizio.
- 3) L'utilizzo di tali aree potrà avvenire solamente nel rispetto del precedente art. 9, con le seguenti prescrizioni:
 - a) i fabbricati possono svilupparsi al massimo su due livelli fuori terra;
 - b) l'attività di vendita può svilupparsi su due livelli completamente fuori terra, con esclusione dei piani seminterrati o interrati;
 - c) l'attività produttiva può svilupparsi solo su due livelli completamente fuori terra, con esclusione dei piani seminterrati o interrati;
 - d) l'indice di copertura non potrà essere superiore al 60 % della superficie fondiaria;
 - e) in tali aree l'attuazione delle previsioni di P.R.G. può avvenire attraverso intervento diretto. Nel caso in cui si intervenga con Strumento Attuativo previa apposita modifica ai sensi dell'art. 50, comma 4 della L.R. 61/85 dovrà essere rispettato l'indice massimo di copertura esteso all'intera superficie territoriale pari al 45 %;
 - f) ogni nuova edificazione, ampliamento o cambio di destinazione, anche senza opere, comporta l'adeguamento agli standard previsti dalla L.R. 15/2004. Dovrà comunque essere garantito, in caso di attività commerciale all'ingrosso o derivata dall'attività produttiva svolta, parcheggio in misura almeno pari al 100% della superficie lorda di pavimento. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita non implica l'automatico diritto ad ottenere l'autorizzazione commerciale, il cui eventuale rilascio dovrà essere subordinato al rispetto delle procedure e disposizioni della L.R. 15/2004
- 4) Il parcheggio effettivo è la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.
- 5) Le aree di sosta relative alle medie strutture di vendita potranno essere reperite fino a un massimo del 50% in aree esterne confinanti e funzionalmente collegate con l'area di

intervento, con stipula di apposita convenzione che preveda il vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

- 6) Nell'area individuata D1.2 - 1, ogni intervento di trasformazione urbanistica e/o di nuova edificazione è subordinato alla approvazione di un Piano Attuativo che escluda la presenza di attività di tipo produttivo e preveda la possibilità di realizzare un terzo livello fuori terra a destinazione terziaria direzionale con altezza dei fabbricati non superiore a 13,00ml.
- 7) Nelle aree individuate D1.2 - 2 , D1.2 - 3, D1.2 - 4 è possibile realizzare un terzo livello fuori terra ad usi accessori o di servizio (archivi, magazzini ecc...) alle attività commerciali e produttive insediate. Il terzo livello può essere destinato ad attività direzionale, in tal caso le diverse attività insediate dovranno avere vie di accesso e di distribuzione separate.
- 8) Nelle aree individuate D1.2 - 3 , D1.2 - 4 non è consentito l'aumento del volume esistente.
- 9) Nell'area individuata D1.2 - 3 ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia deve prevedere la chiusura degli accessi diretti alla S.S.n.13 Pontebbana con il mantenimento dei soli accessi su via Adriatico e via Ferrovia.
- 10) Nell'area individuata D1.2 - 4, ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia deve prevedere: la ricomposizione architettonica di tutti gli immobili ricadenti nel perimetro senza aumento del volume esistente; la razionalizzazione degli accessi all'area; l'allargamento dell'innesto tra via Gardin e la S.S.n.13 Pontebbana.

Art. 11 - Zona D2 – Produttiva di espansione.

- 1) Comprende porzioni di territorio destinate ad attività di trasformazione, manipolazione di prodotti. Oltre alla attività produttiva sono ammessi depositi e magazzini nonché attività commerciali all'ingrosso o ad esse assimilabili .
- 2) Possono essere inoltre localizzati, nel reperimento degli standard previsti dalla L.R. 15/2004, esercizi di vendita al minuto con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato connessi all'attività produttiva svolta o dipendenti dalla struttura di vendita all'ingrosso.
- 3) L'attuazione delle previsioni di P.R.G. avviene esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici attuativi.
- 4) L'utilizzo di tali aree potrà avvenire solamente nel rispetto del precedente art. 9, con le seguenti prescrizioni :
 - a. L'attività produttiva, limitatamente ai reparti di lavorazione, può svilupparsi solo su due livelli completamente fuori terra, con esclusione dei piani seminterrati o interrati; l'eventuale terzo livello fuori terra può essere destinato solo ad usi accessori o di servizio all'attività stessa;
 - b. Le superfici di vendita al minuto possono svilupparsi solo al piano terra , con esclusione dei piani seminterrati o interrati;
 - c. In caso di attività commerciale le superfici scoperte del lotto devono essere sistemate a verde e a parcheggio effettivo, quest'ultimo con superficie di sosta almeno pari al 100% della superficie di vendita. Il parcheggio effettivo è la

superficie individuata per la sosta dei veicoli con l'esclusione della viabilità di accesso e distribuzione;

- d. L'indice di copertura sull'intera superficie territoriale non potrà essere superiore al 40%.
- 5) Le N.T.A. del P.di L. denominato "C.I.P.R.A.S. ed altri", in cui è previsto l'inserimento di attività specializzate in recupero di rottami ferrosi e affini, non potranno in alcun caso essere modificate relativamente alle fasce alberate di rispetto.

Art. 12 - Zona D3 – Commerciale, Direzionale di nuova previsione.

- 1) Comprende porzioni di territorio inedificato, individuate ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 13.08.2004, che necessitano di un'attenta progettazione tenuto conto della localizzazione strategica e delle destinazioni d'uso prevalenti dell'intorno.
- 2) In tali aree l'attuazione delle previsioni di P.R.G avviene con uno Strumento Attuativo che in particolare dovrà garantire:
- a) l'indice di copertura massimo esteso all'intera superficie territoriale pari al 30%;
 - b) una disponibilità di aree da destinare a parcheggio e a sevizi nella misura determinata dall'art. 16 della L.R. 13.08.2004 in rapporto alle varie tipologie urbanistiche delle attività da insediare.
- 3) Le destinazioni d'uso ammesse sono:
- commerciale anche per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita ;
 - direzionale e strutture terziarie (uffici in genere) esclusivamente al secondo e terzo livello fuori terra;
 - ricettivo e ricreativo;
 - artigianato di sevizio e fino a un massimo del 5% del volume complessivo;
- 4) L'utilizzo di tali aree, salvo specifiche norme di zona, potrà avvenire solamente nel rispetto del precedente art. 9, con le seguenti prescrizioni:
- a) l'attività di vendita può svilupparsi al piano terra e al piano primo, con esclusione dei piani seminterrati o interrati ;
 - b) l'eventuale terzo livello può essere riservato ad usi accessori o di servizio all'attività stessa.
- 5) L'area compresa tra la S.S. n.13 Pontebbana e Via Palladio individuata D3/1 dovrà avere l'accesso solo ed esclusivamente da Via Palladio. Mediante progetto unitario comprendente il P.diL. della D3/1 e comprendente parte della Z.T.O. D1.2/1 contigua, potrà essere realizzato un unico accesso per entrambe le zone stesse con sola entrata e uscita in destra sulla S.S.n. 13 Pontebbana, mentre l'uscita e l'entrata in sinistra dovrà avvenire solo ed esclusivamente con il collegamento delle aree con la viabilità esistente di via Bradolini mediante la realizzazione di un sotto passo stradale della S.S. n.13 Pontebbana. L'altezza dei fabbricati non dovrà superare i 13,00 ml.
- 6) La zona D3/2 prospiciente la S.S. n.13 Pontebbana potrà avere accesso unico ed esclusivamente da via Larghe Ongaresca. Potrà essere ricavata una quota di residenza esclusivamente al terzo livello.

- 7) Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita non implica l'automatico diritto ad ottenere l'autorizzazione commerciale, il cui eventuale rilascio dovrà essere subordinato al rispetto delle procedure e disposizioni della L.R. 15/2004;

Art. 13 - Insediamenti esistenti.

- 1) Per tutti gli edifici adibiti ad attività di produzione artigianale, industriale e/o commerciale, esistenti alla data di adozione del P.R.G. (delibera del C.C. n.66 del 18.03.85) , individuati con apposita grafia, è ammesso l'ampliamento delle preesistenze.
- 2) L'ampliamento può essere assentito solamente su presentazione da parte di tutti i proprietari di un progetto unitario che preveda il definitivo assetto di tutta l'area, individuata nel P.R.G. con apposita grafia, e che potrà essere realizzato anche per stralci funzionali purché indicati nel progetto unitario.
- 3) Tale ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 60% della superficie di calpestio esistente, anche su più piani, alla data di adozione del P.R.G., purché adibita ad attività produttive.
- 4) L'ampliamento di cui ai commi precedenti potrà essere concesso nel rispetto dei parametri: a-b-c-d-e-f- del precedente articolo 9 con la precisazione che l'indice di copertura complessivamente (esistente + ampliamento) non potrà superare il 60 % del fondo di pertinenza alla data di adozione del P.R.G.: tale ampliamento non potrà comunque superare la superficie lorda di mq. 2.000, la campitura di cui alla planimetria di progetto ha valore di ambito su cui realizzare i possibili ampliamenti.
- 5) L'Organo competente, su conforme parere della C.C.E. e sentito il Consiglio Comunale potrà imporre l'uso di particolari accorgimenti tecnici atti ad eliminare eventuali inconvenienti in relazione alla produzione di rumori od odori molesti. In tal caso il Permesso di Costruire per la realizzazione degli ampliamenti consentiti dal presente articolo potrà essere rilasciata solo in presenza di apposita impegnativa del concessionario a realizzare in via preventiva tali prescrizioni.
- 6) Dovrà essere garantita la realizzazione degli accessi carrai al fine di eliminare per quanto possibile, gli accessi diretti dalla S.S. Pontebbana; dovrà inoltre essere prevista la ricomposizione delle eventuali aree di parcheggio aperto al pubblico al fine di garantire aree dimensionate in funzione delle necessità.
- 7) In caso di ampliamento di attività commerciale è obbligatorio l'adeguamento agli standard, ai sensi dell'art. 10 ter. delle presenti norme, con verifica estesa a tutte le attività presenti nell'area individuata con apposita grafia nel P.R.G. e nel rispetto della normativa vigente sul commercio, L.R. 15/2004 e DGR N. 670/2005.

Art. 13 bis - Attività industriali, artigianali, commerciali esistenti con possibilità' di ampliamento ai sensi della L.R.. 11/1987.

- 1) Per le attività industriali, artigianali, commerciali localizzate in difformità dalle destinazioni di P.R.G. o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità di zona, esistenti alla

data del 1° ottobre 1983 ed individuate con apposita simbologia nelle tavole di progetto del P.R.G., sono ammessi i seguenti interventi:

- a) per le attività commerciali dal n. 1 al n. 2 dell'elenco allegato al presente articolo delle N.T.A. del P.R.G., ampliamento fino ad un massimo del 50% della superficie utile e comunque non superiore a mq. 100. La superficie coperta complessiva non dovrà superare il 60% della superficie del lotto;
- b) per le attività commerciali dal n.3 al n. 5 dell'elenco allegato al presente articolo delle N.T.A. del P.R.G., ampliamento fino ad un massimo del 100% della superficie utile e comunque non superiore a mq. 200. La superficie coperta complessiva non dovrà superare il 60% della superficie del lotto;
- c) per le attività produttive dal n. 6 al n.15 dell'elenco allegato al presente articolo delle N.T.A. del P.R.G., ampliamento fino ad un massimo del 100% della superficie utile e comunque non superiore a mq. 100. La superficie coperta complessiva non dovrà superare il 60% della superficie del lotto;
- d) per le attività produttive dal n. 16 al n. 26 dell'elenco allegato al presente articolo delle N.T.A. del P.R.G., ampliamento fino ad un massimo del 100% della superficie utile e comunque non superiore a mq. 300. La superficie coperta complessiva non dovrà superare il 50% della superficie del lotto;
- e) per le attività produttive dal n. 27 al n. 28 dell'elenco allegato al presente articolo delle N.T.A. del P.R.G., ampliamento fino ad un massimo del 100% della superficie utile e comunque non superiore a mq. 1000. La superficie coperta complessiva non dovrà superare il 50% della superficie del lotto;
- f) per le attività commerciali e produttive dal n. 29 al n. 35 è prevista la seguente normativa speciale:
 - Per l'attività di cui al n. 29 dell'elenco allegato al presente articolo delle N.T.A. del P.R.G. è ammesso l'ampliamento per un massimo di mq. 4000 di superficie lorda a condizione che con detto ampliamento non venga superato il 50% della superficie del lotto;
l'ampliamento non può sopravanzare l'allineamento del fabbricato esistente sulla SS. n.13; il parcheggio a servizio dell'attività non dovrà essere inferiore a 1 mq./mq. di superficie complessiva. Il progetto dovrà prevedere inoltre la razionalizzazione dell'accesso e dell'uscita sulla statale in modo che venga ridotta l'interferenza, nelle ore di punta, con la viabilità principali. Il verde privato dovrà essere localizzato nelle parti retrostanti in modo da essere una barriera rispetto alle zone circostanti.
 - Per l'attività di cui al n. 30 dell'elenco allegato al presente articolo delle N.T.A. del P.R.G. è ammesso l'ampliamento per un massimo di mq. 500 di superficie lorda con indice di copertura massima del 50% del lotto;
il progetto dovrà prevedere la demolizione senza ricostruzione dei fabbricati indicati in planimetria;
l'ampliamento dovrà svilupparsi planimetricamente ad "elle" prolungandosi dal fabbricato esistente creando una corte. Particolare cura dovrà essere posta per la sistemazione dell'area esterna antistante. Lungo i confini di proprietà dovrà essere posta a dimora alberatura di alto fusto.

- Per l'attività di cui al n. 31 dell'elenco allegato al presente articolo delle N.T.A. del P.R.G. è ammesso l'ampliamento per un massimo di mq. 5000 di superficie coperta con indice massimo di coperture del 50% della superficie di proprietà;
il progetto dovrà prevedere la demolizione della stalla come indicato in planimetria. L'ampliamento non potrà sopravanzare sul fronte verso la SS. n.13;
la strada comunale di accesso alla proprietà dovrà essere opportunamente ampliata utilizzando l'area di proprietà del richiedente. Il verde e il parcheggio saranno collocati preferibilmente lungo la strada comunale.
- Per l'attività di cui al n. 32 dell'elenco allegato al presente articolo delle N.T.A. del P.R.G. è ammesso l'ampliamento per un massimo di mq. 500 di superficie lorda con indice di copertura massima del 50% del lotto. Il progetto dovrà ricercare una soluzione che migliori l'accessibilità della SS. n. 13;
il progetto dovrà prevedere la demolizione dei corpi staccati della superfetazione indicata in planimetria;
l'ampliamento dovrà utilizzare materiali e tecniche costruttive che ne consentano l'integrazione con l'ambiente circostante.
- Per l'attività di cui al punto n. 33 dell'elenco allegato al presente articolo delle N.T.A. del P.R.G. è ammesso l'ampliamento per un massimo di mq. 300 di superficie lorda con indice di copertura massima del 50% del lotto. Il progetto dovrà prevedere la razionalizzazione della viabilità di accesso;
l'ampliamento dovrà svilupparsi in aderenza all'esistente. Il progetto dovrà inoltre prevedere l'allargamento della strada comunale posta a Nord utilizzando l'area di proprietà. Non è ammessa l'uscita dall'accesso esistente sulla SS. n. 13.
- Per l'attività di cui al punto n. 34 dell'elenco allegato al presente articolo delle N.T.A. del P.R.G. è ammesso l'ampliamento per un massimo di mq. 3000 di superficie lorda fino al raggiungimento dell'indice massimo di copertura pari al 60% della superficie del lotto; gli ampliamenti non devono sopravanzare il fronte esistente su Via Bradolini, ed i coni visuali del plesso storico, come evidenziato nelle planimetrie allegate; particolare cura dovrà essere posta nella utilizzazione di materiali e tecniche costruttive in modo da integrare l'ampliamento con l'esistente;
lungo il confine con la zona F dovranno essere messe a dimora essenze tipiche d'alto fusto.
- Per attività di cui al punto 35 dell'elenco allegato della N.T.A. del P.R.G. è ammesso l'ampliamento per un massimo di mq. 6000 di superficie lorda a condizione che con detto ampliamento non si superi il 50% della superficie del lotto;
il progetto dovrà prevedere l'allargamento della viabilità di penetrazione utilizzando l'area della ditta proponente;
l'ampliamento dovrà uniformarsi alle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti con particolare cura dell'ambiente circostante;
l'ampliamento viene concesso in relazione alla superficie coperta utile esistente ed esso può essere utilizzato su più piani in relazione alla normativa delle zone ed a condizione che non vengono superate le altezze dei fabbricati esistenti.

- 2) L'alloggio per il custode o di servizio dell'attività può essere concesso nel limite di una sola unità con volumetria non superiore a mc. 500.
- 3) La ditta concessionaria si impegna a presentare contestualmente al progetto edilizio, il progetto concernente le opere di urbanizzazione, le opere infrastrutturali e le opere a salvaguardia dall'inquinamento ambientale. In questo ultimo progetto si dovranno indicare le opere esistenti e le opere mancanti, nonché il preventivo di spesa per l'esecuzione di queste ultime.
- 4) Il rilascio del permesso di costruire è in ogni caso subordinato alla stipula della convenzione approvata contestualmente alla presente normativa (allegata in calce alle presenti N.T.A.).
- 5) Le inosservanze dai requisiti previsti nella convenzione comporta l'esclusione dalla possibilità di realizzare l'ampliamento.
- 6) Gli ampliamenti previsti devono essere realizzati secondo il sedime massimo contrassegnato nella singola scheda allegata.
- 7) Gli ampliamenti commerciali previsti ai punti a), b) e f) primo comma del presente articolo dovranno rispettare le prescrizioni previsti per la zona dove ricadono e prevedere oltre a quanto dichiarato nella scheda relativa quanto segue:
 - verde privato minimo: 10% della superficie fondiaria del lotto;
 - parcheggi privati:
 - a) per gli esercizi pubblici e attività commerciali con vendita al minuto: 1 mq. /mq. di superficie lorda di pavimento dell'esistente e della parte ampliata;
 - b) per le attività commerciali con vendita all'ingrosso: 0.8 mq. / mq. di superficie lorda di pavimento dell'esistente e della parte ampliata;
 - destinazioni d'uso: la parte ampliata potrà essere destinata solamente all'uso commerciale o per servizi connessi a detto uso.
- 8) Gli ampliamenti produttivi previsti ai punti c), d), e), ed f) - del primo comma del presente articolo - dovranno rispettare le prescrizioni previste per la zona dove ricadono e prevedere oltre a quanto specificato nella scheda relativa quanto segue:
 - verde privato attrezzato: non meno del 10% della superficie fondiaria;
 - parcheggio privato attrezzato: non meno del 10% della superficie fondiaria;
 - destinazioni d'uso: è possibile utilizzare l'ampliamento per destinarlo all'alloggio del custode, qualora mancante, con una cubatura massima di mc. 500.

Art.13 ter - Attività da confermare , bloccare o trasferire

- 1) Sulle tavole di P.R.G. sono individuate le attività da confermare, da bloccare o da trasferire. Si tratta di insediamenti artigianali industriali o commerciali collocati in zona agricola che in diversi casi sono aggregati ad un'abitazione originaria. Per questi, nel rispetto di quanto disposto

dal Titolo V , art. 43 e seguenti, e dell'art. 48, comma 7ter (come aggiunto dalla L.R. n. 18/2006), della L.R. n. 11/2004 e dagli Atti di Indirizzo di cui all'art. 50, lett. d) della legge stessa, approvati con DGR n. 3178 del 08.10.20004, sono ammessi gli interventi di cui all'Allegato H "Normativa Specifica per gli edifici H" art. 14.12 delle presenti norme, e quelli generali di cui ai commi successivi

- 2) Gli interventi ammessi per le attività da confermare sono : manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione; la realizzazione di volumi tecnici per impianti tecnologici funzionali a ridurre le fonti di inquinamento potrà essere ammessa a fronte della contestuale sistemazione degli spazi scoperti pertinenti l'attività. Tale sistemazione deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante; é ammesso l'avvicendamento delle attività.
- 3) Gli interventi ammessi per le attività da bloccare sono : manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione; avvicendamento delle attività. Nel caso di ristrutturazione dovrà essere realizzata anche la sistemazione degli spazi scoperti pertinenti l'attività. Tale sistemazione deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante. L'eventuale avvicendamento delle attività potrà avvenire previo parere della ULSS e comunque la lavorazione svolta dovrà essere migliorativa rispetto a quelle esistenti.
- 4) Gli interventi ammessi per le attività da trasferire sono : manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria; avvicendamento delle attività. Sono attività produttive che, per tipo di lavorazione, rumorosità, emissioni e/o scarichi reflui, per contrasto ambientale-paesaggistico ovvero presenza su immobili non confacenti con l'attività di produzione, vanno necessariamente disincentivate e possibilmente trasferite. L'eventuale avvicendamento delle attività potrà avvenire previo parere della ULSS e comunque la lavorazione svolta dovrà essere migliorativa rispetto a quelle esistenti.

TITOLO IV NORME DI PIANIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

CAPO 1 - FINALITA' E DEFINIZIONI

Art.14.1 - Finalità e ambito di applicazione

- 1) Le norme di cui al presente titolo disciplinano l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di cui all'art.1, 1° comma L.R. 5/3/85 n.24:
 - salvaguardare la destinazione agricola del suolo valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;

- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
 - favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.
- 2) Le norme di cui al presente titolo disciplinano la trasformabilità delle zone agricole, così come perimetrata e definita dal P.R.G..
- 3) Tali norme, redatte nel rispetto del P.T.R.C. e delle normative generali vigenti, tendono a tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola, sia salvaguardando l'integrità delle aziende agricole e rurali (attraverso la ripartizione della zona territoriale omogenea in sottozone), sia disciplinando l'edificazione nelle singole sottozone agricole (sia residenziale che degli annessi rustici), sia individuando gli interventi ammissibili per gli edifici esistenti (sia di nuovo che di antico impianto).
- 4) Le indicazioni grafiche riguardanti la viabilità di progetto, 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.

Art. 14.2 - Elaborati della V.P.R.G.n° 5

- 1) Gli elaborati di analisi e di progetto che compongono la presente variante sono:
- a) Analisi urbanistico-edilizia
Schede degli edifici tutelati e abbandonati

 - b) Analisi agronomica (a cura dello studio Agriteco)
Relazione
 - tav. 6.3 - Attività e strutture primarie
 - tav. 10.3 - Carta della classificazione agronomica dei terreni
 - tav. 10.5 - Carta delle colture intensive e di pregio
 - tav. 10.6 - Carta della tutela degli investimenti e dell'integrità del territorio
 - tav. 10.7 - Carta della classificazione socio-economica delle aziende agricole
 - tav. 10.8 - Carta del paesaggio agrario

 - c) Progetto - V.P.R.G.n°5
Relazione
 - Tav. n.13.3/26 bis Zonizzazione scala 1:5000
 - Tav. n.13.4/26 ter Zonizzazione scala 1:2000
zone E4 Centri Rurali

- Norme tecniche di attuazione

Art.14.3 - Mezzi di attuazione della V.P.R.G.

- 1) La V.P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto (asseverazione, autorizzazione, Permesso di costruire) nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi articoli.
- 2) In casi particolari il permesso di costruire potrà essere rilasciata solo in presenza di un progetto unitario che preveda anche la definitiva sistemazione delle aree esterne, la perimetrazione del lotto di pertinenza e la destinazione funzionale delle aree libere.
- 3) Per tutti gli interventi di trasformazione dell'esistente o di nuova previsione, come pure di modifica del territorio, non specificatamente a scopi agricoli, e non in contrasto con quanto stabilito dal P.T.R.C. e dal P.T.P., dovrà essere richiesto apposito nulla osta da parte dei competenti Organi Statali o Regionali e Provinciali, ai sensi della legislazione vigente.

Art.14.4 - Definizioni generali

- 1) Per l'applicazione delle norme di cui al presente titolo valgono le seguenti definizioni generali:
 - a) zone agricole: i terreni di cui alla lettera E) del D.M.2 aprile 1968, n. 1444, individuati come tali negli strumenti urbanistici;
 - b) fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di m. 4000 di diametro, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico, sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della L.R. 31/10/80 n.88;
 - c) azienda agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico, avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita al successivo art.14.14;
 - d) casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;
 - e) annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere

associativo, ivi comprendendo gli allevamenti zootecnici anche intensivi, l'acquacoltura o altre colture specializzate, diverse da quelle di cui al punto g);

- f) insediamenti di tipo agro-industriale: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
- g) allevamenti zootecnico-industriali ed impianti di acquacoltura: il complesso di strutture edilizie e impianti, a ciò organizzati, anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico;
- h) aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale ed inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m.100 nelle zone di pianura e m. 200 nelle zone di collina.

Art. 14.5 - Definizioni particolari

1) Per l'applicazione delle norme di cui al presente titolo valgono, inoltre, le seguenti definizioni:

a) Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne/esterne degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

b) Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare, integrare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, sia a livello di fondazione che in elevazione, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono inoltre interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, qualora eseguite con materiali, caratteristiche o colori diversi da quelle preesistenti:

- rifacimento di intonaci e coloriture esterne;

- rifacimento della sistemazione esterna;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni;
- rifacimento del manto di copertura (ivi compresa la posa di un eventuale strato coibente sotto la mantellata di copertura).

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria, qualora comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento interno/esterno;
- rifacimento, o installazione di nuovi impianti di riscaldamento e/o raffreddamento, di impianti di ascensore e/o montacarichi o di impianti di accumulazione e/o sollevamento idrico.

c) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, ed inoltre la ricostruzione totale o parziale di edifici distrutti per eventi naturali o fortuiti, purché tale ricostruzione risulti fedele alle preesistenze.

d) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio 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.

Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

- opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche incidenti anche sugli elementi strutturali verticali quali per esempio:
 - a- rialzamento dell'ultimo piano fino alla concorrenza dell'altezza minima interna prevista dalle norme, nel caso questo risulti abitato. Il rialzamento, anche in eccedenza agli 800 mc., in ogni caso dovrà essere realizzato con il solaio in andamento e contestualmente dovranno essere eliminate tutte le eventuali superfetazioni esistenti;
 - b- ristrutturazione a destinazione residenziale di volumi destinati ad uso accessorio all'abitazione o volumi destinati ad annesso rustico;
- opere che comportano la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'intero complesso edilizio.

CAPO 2 – NORME PER L'EDIFICAZIONE

Art. 14.6 –Caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edificazione nelle zone agricole.

- 1) Ogni intervento edilizio nelle zone agricole, sia di nuova edificazione che di ampliamento e/o di restauro/trasformazione di edifici esistenti, dovrà essere in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni, fatto salvo quanto normato specificatamente nei successivi articoli, dettate ai sensi del comma 4, art. 10 L.R. 24/85, a valere come caratteristiche tipologiche essenziali:
 - a) tipologia edilizia: edifici di tipo isolato o a schiera costituenti al massimo nuclei di due o tre unità con forma prevalentemente parallelepipedica;
 - b) aggregazioni: è consentita l'aggregazione di due o tre edifici purché allineati lungo un asse principale posto conformemente a quello degli edifici "storici" della zona in cui si realizza l'intervento;
 - c) pianta dell'edificio: di forma preferibilmente rettangolare sviluppata in lunghezza più che in larghezza e con accesso ricavato su uno dei lati maggiori;
 - d) coperture: preferibilmente a due falde con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato e con pendenze di tipo tradizionale (pendenze comprese tra il 30 ed il 40%) sia per fabbricati ad uso residenziale che per tutti gli altri (annessi rustici etc.). Non è consentito il ricavo di abbaini ed inoltre sono assolutamente vietate le coperture piane;
 - e) mantellata di copertura: realizzata esclusivamente in tegole (coppi) in cotto; qualora venga prevista la posa in opera di pannelli solari, questi devono essere posti nelle aree libere circostanti l'edificio principale o, in alternativa, quale copertura degli annessi rustici (locali accessori). Qualora venga dimostrata l'impossibilità di queste soluzioni, i pannelli solari potranno eccezionalmente essere posti sulla copertura ed in tal caso essi dovranno preferibilmente far parte integrante della stessa copertura ed in ogni caso rientrare nella linea di falda;
 - f) camini: realizzati in forma tradizionale e, qualora previsti esternamente, dovranno risaltare dalle murature con sporgenza adeguata ed essere sagomati con strombatura alla base; dovranno essere ricavati possibilmente a Nord e comunque su uno dei lati lunghi. Tutte le eventuali parti esterne delle canne fumarie dovranno in ogni caso essere realizzate, o rivestite, qualora prefabbricate, con mattoni intonacati o a "faccia vista" ed il comignolo dovrà avere forme tipiche del luogo quali a "dado" a "lancia", a "paletta", a "forchetta". Non sono in nessun caso consentite esternamente parti di sfiati o camini realizzate in eternit, fibrocemento o similari e quelle eventualmente esistenti dovranno essere adeguate alle prescrizioni di cui ai punti precedenti;
 - g) cornici di gronda: dovranno essere previste come prolungamento del solaio di copertura, qualora l'orditura principale venga realizzata in legno, e le travature dovranno in tal caso essere lasciate a vista. In caso contrario dovranno essere preferibilmente impostate in linea

rispetto all'estradosso del solaio dell'ultimo piano, essere raccordate alla muratura in modo da determinare continuità con la parete. In tal caso (cornicioni) la sagoma potrà essere ricavata a mezzo di mattoni con sporgenza graduale o a mezzo di altre modanature tipiche o a mezzo di elementi sagomati e ricavati in pietra naturale; è in ogni caso vietato l'uso di calcestruzzi a faccia vista. La sporgenza massima potrà essere di 100 cm. nel caso di cornici di gronda in legno e di 50 cm. negli altri casi (cornicioni).

Sulla facciata a timpano non sono ammesse sporgenze di alcun genere salvo l'eventuale ingrossamento del marcapiano del solaio di copertura, da realizzarsi in andamento di falda e con la sporgenza massima di 20 cm. Tale "cornice" laterale potrà essere realizzata eventualmente anche con mattoni a vista, tavole o altri materiali tipici;

- h) grondaie: dovranno avere sezione semicircolare e sviluppo contenuto ed essere obbligatoriamente a vista: dovranno essere realizzate in lamiera di rame o zincata, con espressamente vietato l'uso di materiali plastici. I pluviali, nello stesso materiale, dovranno essere di sezione circolare e posizionati preferibilmente vicino agli angoli dei fabbricati.
- i) porticati: è consentita la realizzazione di porticati purché compresi all'interno del corpo di fabbrica principale o come prolungamento della falda di copertura possibilmente orientati a Sud e ricavati sui lati maggiori; non è ammessa la costruzione di porticati esterni non superiormente edificati a meno che non ne sia indicata la specifica destinazione d'uso come annessi rustici o come locali accessori alla residenza (magazzini, garages, etc.), purché chiusi su due lati. Il volume degli eventuali porticati costruiti sul prolungamento della falda di copertura o all'interno degli edifici anche se superiormente edificati, non viene computato ai fini del calcolo della volumetria, purché la superficie del porticato non ecceda il 30% dell'area coperta totale dell'edificio e purché sia aperto almeno su due lati; in caso di superamento di tale limite il volume relativo verrà conteggiato solamente per la parte eccedente;
- l) aggetti: sono assolutamente vietati aggetti di qualsiasi genere quali poggiosi, terrazze, pensiline, tettoie, ed altri elementi a sbalzo;
- m) forature: devono essere dimensionate nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza ed altezza ed in modo da risultare in armonia con quelle tradizionali. Si dovranno rispettare i seguenti tipi:
 - a) archi dei portici realizzati a tutto sesto o ad arco ribassato ad eccezione della parte rustica dove potranno essere anche architravati;
 - b) ingressi rettangolari-architravati o ad arco;
 - c) finestre (ed i rimanenti fori) rettangolari o quadrate: sono consentiti anche fori ad arco, a losanga o ovali, se correttamente inseriti nel contesto prospettico;
- n) serramenti: dovranno essere obbligatoriamente in legno compresi gli oscuri, che dovranno essere del tipo a libro o ad anta a doppio battente. Sono assolutamente vietati gli avvolgibili esterni (persiane), i serramenti metallici o in materiale plastico, comprese le controfinestre di qualsiasi genere. Serramenti metallici potranno essere concessi esclusivamente per motivate ragioni tecniche (centrali termiche, autorimesse e similari) purché con rivestimento esterno a vista in legno. Potranno essere concessi anche per fori di dimensione eccezionale: in tal caso dovranno essere in alluminio elettrocolorato nero o testa di moro o in ferro verniciato con gli

stessi colori;

- o) intonaci: dovranno essere di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce o a marmorino; sono vietati i rivestimenti con intonaci plastici, marmi, piastrelle o altri materiali; eventuali paramenti murari esterni “a vista”, dovranno essere realizzati in mattone tradizionale o in “sasso” lavorato a “faccia vista” e fugato. I colori da usare saranno la gamma variabile dal bianco, al beige ed al rosato, con risalto di tono più scuro per gli oscuri (verde o marrone); qualora vi siano tracce autentiche di colore, dovrà essere mantenuta la tinteggiatura originaria. La tinta dovrà essere estesa su tutte le superfici murarie esterne; non sono ammesse tinte diverse nello stesso edificio, salvo che per evidenziare il corpo principale rispetto alle adiacenze o agli annessi rustici in aderenza. Non sono consentite tinteggiature a base sintetica o lavabile in genere;
- p) quota pavimenti: i locali a piano terra potranno essere collocati fino a una quota massima pari a più 50 cm. dalla quota di campagna esistente.; in presenza di fondo baulato si assumerà quale quota di riferimento la media fra il colmo della baulatura ed il punto più basso del fondo. In ogni caso i locali al piano terra dovranno essere impostati su vespaio di almeno 50 cm. o su solaio con sottostante camera d'aria o scantinato e si assumerà come quota di riferimento, ai fini del calcolo della volumetria, quella del pavimento finito ;
- q) aree libere: le superfici scoperte in prossimità dei fabbricati possono essere solo adibite, per scopo ornamentale, a cortile e/o a prato ed in particolare le sistemazioni esterne vanno indicate negli elaborati progettuali, con la precisazione che le piantumazioni esistenti vanno mantenute, salvo l'asporto delle piante incongruenti, di quelle gravemente malate o altro e che la messa a dimora di nuove piantumazioni dovrà informarsi al criterio di proporre esclusivamente essenze tipiche del posto. Tutte le aree boscate ed in genere le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate;
- r) recinzioni: dovranno essere realizzate come da art. 36 del R.E.;
- s) autorimesse e locali accessori: per ogni unità abitativa dovrà essere garantita la dotazione di una autorimessa o posto macchina coperto della dimensione minima di mq. 12,50. Tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ricoveri per animali domestici e/o da cortile, etc., devono far corpo unico col fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nei materiali e nei colori. Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi, ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione, come “annessi rustici”. Per i fabbricati esistenti, ove la superficie del lotto lo consenta, tali locali accessori sono ammessi anche staccati al fabbricato principale, qualora sia dimostrata l'assoluta impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso. Nei lotti edificati e nelle nuove costruzioni 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 la copertura di tali locali venga convenientemente pavimentata integrandola alle sistemazioni esterne, o su di esse venga steso un manto inerbato di terreno di riporto dello spessore di almeno cm. 50;
- t) annessi rustici: devono per lo più far corpo unico con la parte residenziale ed essere realizzati

con le medesime prescrizioni; è ammesso l'uso di materiali diversi esclusivamente per i fabbricati adibiti a ricovero mezzi agricoli e magazzini per l'agricoltura, mentre per quelli destinati ad allevamenti zootecnici, zootecnico-intensivi o zootecnico-industriali e per quelli adibiti ad insediamenti produttivi può essere consentito anche l'uso di strutture prefabbricate di tipo industriale, senza l'obbligo del rispetto delle caratteristiche tipologiche precedentemente indicate. Nel caso vengano realizzati in aderenza alla parte abitativa, sia per ampliamento di edifici esistenti, che per nuove edificazioni, dovranno essere divisi da murature verticali ed avere unità edilizie distinte;

- u) coni visuali: devono essere salvaguardati i coni visuali sui crinali, sui ruderi monumentali, sui fabbricati di valore monumentale, storico o ambientale e sul paesaggio, al fine di garantirne la vista ed il godimento dalla viabilità pubblica; in particolare dovranno essere salvaguardati i coni espressamente individuati nella cartografia.

CAPO 3 – INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE AGRICOLE

Art. 14.7 - Prescrizioni generali

- 1) Le zone con destinazione ad attività produttiva agricola consentono l'impianto e l'esercizio di tutte le attività connesse con l'agricoltura, con esclusione di ogni insediamento e/o attività di tipo diverso.
- 2) In particolare è vietata la realizzazione di edifici ad uso residenziale non connessi con la conduzione dei fondi rustici.
- 3) Nel caso di nuove edificazioni ad uso residenziale e/o di recupero di edifici esistenti o di loro ampliamento, salvo quanto diversamente normato ai successivi specifici articoli, è sempre possibile il ricavo di due distinte unità abitative. Qualora il volume abitativo dell'esistente superi i 1300 mc., sarà possibile ricavare massimo n. 3 unità abitative.
- 4) Per tutti gli edifici esistenti, oltre alle normali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentite anche opere di restauro, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, secondo le modalità di cui ai successivi specifici articoli.
- 5) Sono inoltre consentite, salvo le particolari normative di cui ai successivi articoli, operazioni di demolizione, ricostruzione e ampliamento.
- 6) Nelle zone agricole E4, oltre alla residenzialità rurale, sono ammesse destinazioni compatibili con la residenzialità rurale, quali servizi in genere, piccoli esercizi commerciali, trattorie, bar, caffè, luoghi di ristoro e svago.
- 7) Per le costruzioni non più funzionali alle esigenze del fondo individuate nella Tav. 13.1-1 e Tav. 13.1.-2 con apposita simbologia e numerazione sono consentiti gli interventi e i cambi di destinazione d'uso di cui all'Allegato G "Schede di progetto: NORMATIVA (destinazioni d'uso, interventi ammessi e prescrizioni)". Nel caso di contrasto con le N.T.A. generali

prevalgono quelle contenute nell'Allegato G.

- 8) Sono sempre ammesse tutte le attività artigianali connesse con l'attività agricola ed inoltre le attività piccolo commerciali di prodotti destinati all'agricoltura (concimi, sementi, ecc.) o di produzione (prodotti agricoli, volatili da cortile, piante, fiori recisi, etc.), con la limitazione di superficie minima e massima stabilita per le zone omogenee "C";
- 9) Sono fatti salvi gli interventi disciplinati dalla V.P.R.G. redatta ai sensi della L.R. 11/87.
- 10) Non è consentito l'insediamento di attività di autotrasporto anche nel caso di ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia di fabbricati adibiti ad attività produttiva.
- 11) Nelle zone agricole sono sempre ammessi interventi di tipo agrituristico anche qualora la dimensione dell'area interessata dall'intervento non sia atta a garantire il raggiungimento della superficie minima (azienda agricola vitale). In tal caso potranno essere riutilizzati gli edifici esistenti, qualunque sia la classe di appartenenza, o nuove edificazioni.
- 12) Le aree, i fabbricati e/o i complessi rustici nei quali possono essere ammessi ampliamenti a fini agrituristici dovranno essere individuati con apposita delibera consiliare ai sensi art. 4 L.R. 18/06/91 n. 15; con la presente V.P.R.G. vengono riconfermate le aree individuate con delibera C.C. 8 del 13/03/92.
- 13) Gli interventi di cui ai due precedenti commi dovranno essere regolati da apposita convenzione con la quale dovranno essere stabiliti i criteri di attuazione, la quantità e destinazione delle volumetrie da realizzare, la durata dell'attività e le modalità di eventuale ripristino dei luoghi al fine di un riutilizzo agricolo.
- 14) Nelle zone agricole sono sempre ammessi i seguenti interventi:
 - infrastrutture tecniche e di difesa del suolo quali canali, opere di difesa idrauliche e simili;
 - impianti tecnologici di modesta entità.
- 15) Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 24/85 la zona agricola viene suddivisa nelle seguenti sottozone:
 - E1. TA -zona di tutela ambientale
 - E2.1 - zona agricola collinare
 - E2.2 - zona agricola pianeggiante
 - E3 -zona agricola mista
 - E4 - zona agricola destinata a centri rurali
- 16) Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme dovranno essere rispettati i disposti della L.R. 24/85.
- 17) Con la riconversione degli annessi rustici non più funzionali è vietato costruire nuovi annessi rustici nel fondo di riferimento , ad eccezione di quando il medesimo faccia parte dell'edificio "principale-patronale" e comunque appartenga ad una tipologia storicamente accertata dal Comune .

18) Gli scarichi degli insediamenti non recapitati in pubblica fognatura sono assoggettati alla disciplina prevista dal D.Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche e integrazioni.

CAPO 4 - LA SUDDIVISIONE IN SOTTOZONE

Art. 14.8 – Zona E2.1 - Agricola collinare

- 1) Tale zona, di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva e paesaggisticamente importante, necessita di una certa tutela per l'andamento morfologico.
- 2) In tale zona sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3 – 4 – 6 e 7 della L.R. 24/85, con il divieto di realizzazione di fabbricati per allevamenti zootecnico - intensivi o zootecnico - industriali e per insediamenti di tipo agro - industriale; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree per lo più contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e ciò in particolare nella zona ad Ovest di Castello di Roganzuolo, al fine di salvaguardare la interessante visuale dell'area monumentale dall'autostrada.
- 3) Gli interventi di cui all'art.4 L.R. 24/85 dovranno essere realizzati esclusivamente mediante il riutilizzo delle parti rustiche esistenti.

Art. 14.9 – Zona E2.2 - Agricola pianeggiante

- 1) Tale zona è di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva.
- 2) In tale zona sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3 – 4 – 6 e 7 della L.R. 24/85; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree per lo più contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.
- 3) Gli interventi di cui all'art. 4 L.R. 24/85 dovranno essere realizzati prioritariamente in aderenza all'esistente.

Art. 14.10 – Zone E3 - Agricola mista

- 1) Tale zona risulta in larga parte compromessa dall'edificazione esistente ed inoltre largamente frazionata.
- 2) In tale zona sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3 – 4 – 5 – 6 e 7 della L.R. 24/85; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree per lo più contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela del territorio agricolo.

Art. 14.11 – Zona E4 - Agricola destinata a centri rurali

- 1) Nelle zone così individuate è ammessa la realizzazione di edifici con destinazione d'uso residenziale o compatibile, ai sensi del precedente articolo 14.7.
- 2) L'edificazione è ammessa nei lotti interclusi, inedificati e compresi entro la perimetrazione dei centri rurali.
- 3) Per lotti interclusi si intendono i lotti esistenti alla data di adozione della presente variante, non successivamente frazionati o individuati nell'allegata "Zonizzazione delle zone E/4 Centri Rurali" (tav.13.4/26 ter).
- 4) I lotti interclusi sono edificabili nel rispetto dei seguenti parametri:
 - indice di edificabilità fondiaria: non superiore a 1 mc./mq. con il limite massimo di mc. 600 per ciascun lotto, così come individuato negli allegati grafici;
 - altezza massima: m. 6,50;
 - distanza dalle strade: non inferiore a m.10, e comunque nel rispetto del Codice della strada e Regolamento di attuazione;
 - distanza dai confini: non inferiore a m.5;
 - distacco tra fabbricati: non inferiore a m.10.

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

- 5) Per l'edificazione dovranno in ogni caso essere rispettate le indicazioni contenute nell'allegata "Zonizzazione delle zone E/4 Centri Rurali", con la precisazione che l'edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati come "perimetri di inviluppo", nel rispetto delle caratteristiche tipologiche di cui al precedente art.14.6.
- 6) Per gli edifici residenziali esistenti valgono le prescrizioni di cui al successivo capitolo 5 (artt. 14.12 - 14.13), con la precisazione che nel caso di ristrutturazione e/o ampliamento (fino a 800 mc.) potranno essere ricavate anche più unità residenziali della volumetria minima di mc. 400.

CAPO 5 – INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Art.14.12 - Classificazione degli edifici esistenti ed interventi ammessi

- 1) In funzione delle caratteristiche, individuate sulla base dell'allegata analisi del patrimonio edilizio, sono in particolare ammessi i seguenti interventi:
 - A) Edifici di classe A: trattasi di manufatti a funzione rurale originale in cui esiste una netta separazione/contiguità tra abitazione e rustico. Il rustico è trattato a portico pilastrato o a serie di arconi. La abitazione è inserita in un parallelepipedo finestrato e a volte arricchito dal volume del focolare. L'intero edificio si presenta ricco e articolato (edifici destinati alla residenza signorile - villa o alla conduzione del fondo attiguo).

Gli interventi ammessi sono:

- 1) attento restauro di tutto il complesso con obbligo di ripristino sia delle aperture nella posizione e nella forma originaria, in quanto legate alla morfologia dell'edificio, sia della composizione spaziale originaria. Sono ammesse nuove aperture solamente a livello di

copertura (tipo lucernari);

- 2) Potranno essere utilizzati a fini abitativi anche vani con altezze inferiori a quanto stabilito dai regolamenti vigenti, purché tali vani risultino “originari” e con altezza non inferiore a mt. 2,40, sentito il Settore Igiene Pubblica della U.L.S.S.; il piano sottotetto delle abitazioni potrà essere recuperato ai fini abitativi purché abbia altezza compatibile con i requisiti igienico-sanitari minimi.
- 3) al fine di preservare le caratteristiche tipologico-ambientali è assolutamente proibita la realizzazione di nuove edificazioni, di alcun tipo, in un angolo visuale di 120° compreso tra lo stesso edificio e la viabilità pubblica principale di accesso e comunque per un raggio di almeno 100 metri, salvo che nelle aree espressamente individuate;
- 4) non è consentito nessun tipo di ampliamento;
- 5) qualora gli edifici risultassero in precarie condizioni statiche, anche al fine di poter garantire il rispetto delle normative antisismiche, potrà essere ammessa la sostituzione di alcune strutture e la ricostruzione, purché vengano riutilizzati tutti i materiali recuperabili e purché venga garantita la ricostruzione dell’edificio originale precedente; in tal caso dovrà essere presentata una perizia giurata, redatta da un tecnico abilitato ai sensi delle specifiche competenze professionali, con la quale venga comprovata la precarietà strutturale dell’edificio o di porzioni dello stesso ed inoltre idonea documentazione fotografica atta a dimostrare l’impossibilità di garantire un corretto adeguamento strutturale, senza interventi di rifacimento;6) tutte le aree individuate come di pertinenza dovranno essere sistemate esclusivamente a verde inerbato e piantumato con essenze tipiche, con obbligo di conservazione delle alberature di pregio esistenti; 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, cotto, ghiaia, macinato di cava, legno, 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 alla percentuale di cui sopra, e comunque fino alla concorrenza massima del 50% dell’area.

B) Edifici di classe B: manufatti edilizi a funzione rurale originale in cui la funzione abitativa è preponderante su quella rurale. Il rustico (stalla e fienile) può essere ricavato anche in edifici attigui non in aderenza. La funzione abitativa, prevalentemente destinata a un gruppo familiare o a più gruppi familiari, si inserisce all’interno di stecche lunghe o parallelepipedi, compositivamente semplici, in cui l’unico elemento di arricchimento diviene a volte il volume in aggetto del camino o del focolare, situato in testata o sulla facciata longitudinale.

Gli interventi ammessi sono:

- 1) Attento restauro di tutto il complesso con obbligo di ripristino delle aperture nella posizione e nella forma originarie, in quanto legate alla morfologia dell’edificio, con la possibilità di nuove aperture a livello di copertura (lucernari), e a livello di facciata, purché in armonia con l’edificio principale;
- 2) Potranno essere utilizzati a fini abitativi anche vani con altezze inferiori a quanto stabilito

dai regolamenti vigenti, purché tali vani risultino “originari” e con altezza non inferiore a mt. 2,40, sentito il Settore Igiene Pubblica della U.L.S.S.; il piano sottotetto delle abitazioni potrà essere recuperato ai fini abitativi purché abbia altezza compatibile con i requisiti igienico-sanitari minimi.

- 3) al fine di preservare le caratteristiche tipologico-ambientali é assolutamente proibita la realizzazione di nuove edificazioni, di tipo residenziale in un angolo visuale di 90° compreso tra lo stesso edificio e la viabilità pubblica principale di accesso e comunque per un raggio di almeno 80 metri, salvo che nelle aree espressamente individuate;
 - 4) eventuali ampliamenti potranno essere assentiti solamente nel caso siano previsti in perfetta rispondenza con le caratteristiche tipologiche preesistenti;
 - 5) qualora gli edifici risultassero in precarie condizioni statiche, anche al fine di poter garantire il rispetto delle normative antisismiche, potrà essere ammessa la sostituzione di alcune strutture e la ricostruzione, purché vengano riutilizzati tutti i materiali recuperabili e purché venga garantita la ricostruzione dell’edificio originale precedente; in tal caso dovrà essere presentata una perizia giurata, redatta da un tecnico abilitato ai sensi delle specifiche competenze professionali, con la quale venga comprovata la precarietà strutturale dell’edificio o di porzioni dello stesso ed inoltre idonea documentazione fotografica atta a dimostrare, l’impossibilità di garantire un corretto adeguamento strutturale senza interventi di rifacimento;
 - 6) tutte le aree individuate come di pertinenza dovranno essere sistemate esclusivamente a verde inerbato e piantumato con essenze tipiche, con obbligo di conservazione delle alberature di pregio esistenti; 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, cotto, ghiaia, macinato di cava, legno, 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 alla percentuale di cui sopra, e comunque fino alla concorrenza massima del 50% dell’area.
- C) Edifici di classe C: manufatti edilizi a funzione rurale originale simile per impostazione architettonica alla cat. B, più recenti e più poveri nei particolari; manufatti edilizi a funzione originale rurale, ristrutturati recentemente, di nessuno o scarso rilievo architettonico, se non quello della memoria storica; manufatti di epoca recente con caratteristiche tipologiche legate alla tradizione.

Gli interventi ammessi sono:

- 1) gli interventi di cui al punto 1d) del precedente art.14.5;
- 2) dovrà in ogni caso essere rispettata la tipologia originaria dell’edificio preesistente;
- 3) sono ammessi gli ampliamenti ai sensi dell’art. 4 L.R. 24/85 solo nel caso di adeguamento dell’intero aggregato, compresi gli accessori separati, alle caratteristiche di cui all’art. 14.6 e 14.15 delle presenti Norme;

- D) Edifici di classe D: trattasi di manufatti a destinazione pubblica o particolare e per i quali qualsiasi intervento deve essere finalizzato al recupero funzionale, con il mantenimento della

destinazione in atto, qualora funzionale con l'edificio stesso o, in caso contrario, con destinazioni compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio stesso, qualora edifici non più funzionali alle esigenze del fondo individuati nella schedatura. Sono auspicabili interventi atti a garantire l'adeguamento alle caratteristiche tipologiche di cui all'art.14.6, qualora le preesistenze non lo fossero. Sono ammessi tutti gli interventi, compresa anche la demolizione e ricostruzione in loco, solamente per comprovate esigenze statiche.

E) Edifici di classe E: trattasi di manufatti di epoca relativamente recente senza alcuna caratteristica tipologica legata alla tradizione e per i quali qualsiasi intervento dovrebbe essere volto ad una graduale trasformazione al fine di adeguarli alle caratteristiche tipologiche individuate al precedente articolo 14.6.

Gli interventi ammessi sono:

- 1) tutti gli interventi compresa anche la demolizione e ricostruzione in loco o all'interno del fondo rustico, qualora tale operazione comporti una possibilità di aggregazione con zone edificate, ed inoltre l'ampliamento ai sensi art.4 L.R. 24/85;
- 2) dovrà essere garantito, nel caso di demolizione, ricostruzione e/o ampliamento, il rispetto delle caratteristiche tipologiche di cui al precedente art.14.6, esteso all'intero edificio risultante dopo l'intervento;
- 3) nel caso di edifici destinati a ricovero attrezzi agricoli oppure a stalle, dovrà essere garantito l'adeguamento alle norme igieniche ed antinquinamento, qualora necessario.

F) Edifici di classe F: trattasi di manufatti adibiti a capannoni per allevamenti zootecnici, zootecnico-intensivi o zootecnico-industriali per i quali qualsiasi intervento deve essere finalizzato al mantenimento della destinazione in atto, all'adeguamento alle norme igieniche e antinquinamento, qualora necessario, o all'ampliamento, secondo i disposti del successivo articolo 14.19.

G) Edifici di classe G: trattasi di manufatti a destinazione diversa da quella agricola (abitativa o rurale), ma con essa compatibile o con destinazione ad attività di supporto alle utilizzazioni agricole, quali per esempio vivai, floriculture, depositi sementi o altri materiali, e per i quali qualsiasi intervento deve essere finalizzato al recupero funzionale, con il mantenimento della destinazione in atto, ed all'adeguamento alle norme igieniche e antinquinamento, qualora necessario. Nel caso di cessazione dell'attività il manufatto potrà assumere qualsiasi altra destinazione compatibile con la zona agricola ed in tal caso diventerà edificio di classe C/E oppure dovrà essere demolito.

H) Edifici di classe H: trattasi di manufatti a destinazione diversa da quella agricola (abitativa o rurale) e non compatibile con riguardo alla sottozona di appartenenza e per i quali sono ammessi interventi volti alla eliminazione di ogni fonte di inquinamento.

Per questi, individuati nella Tav. 13.1-1 e Tav. 13.1.-2 con apposita simbologia e numerazione sono consentiti gli interventi di cui all'Allegato H "Normativa Specifica per gli edifici H", nonché quelli di cui all'art. 13 ter delle presenti norme. Nel caso di contrasto con le N.T.A. generali prevalgono quelle contenute nell'Allegato H.

In generale per le attività facenti capo agli edifici di cui al presente punto è ammesso destinare spazi a deposito di materiale all'aperto (ghiaia, sabbia, materiali edili ed altro), purché realizzato in perfetta rispondenza alle norme igienico-sanitarie vigenti e purché non venga ostacolata la visibilità, deturpato il paesaggio e non siano motivo di pericolosità. Il Sindaco potrà imporre l'uso di particolari accorgimenti tecnici atti ad eliminare eventuali inconvenienti in relazione alla produzione di rumori od odori molesti. In tal caso gli interventi ammessi dal presente punto potranno essere assentiti solo in presenza di apposita impegnativa del titolare dell'attività a realizzare in via preventiva tali prescrizioni.

Nei casi di cessazione dell'attività lavorativa esistente, il manufatto potrà essere riutilizzato solamente per attività assimilabili alla precedente, che comunque non procurino aggravio rispetto al "Regolamento acustico comunale", con esclusione delle industrie insalubri di 1ª classe, oppure qualsiasi altra destinazione compatibile con le zone agricole, con esclusione delle attività di rottamazione, commercio di rifiuti speciali, di cascami e sfridi di lavorazione, rottami, materie prime secondarie, materiali provenienti da demolizioni e simili e del relativo deposito; sono inoltre esclusi gli allevamenti, qualora nel raggio di 100 metri esistano edifici a destinazione residenziale (anche se rurale). Nel caso di ristrutturazione e di cambio di attività è fatto obbligo di adempiere a quanto previsto dal "Regolamento acustico comunale".

- D) Edifici di classe I: trattasi di manufatti a destinazione agricola o diversa da quella agricola (abitativa o rurale), compatibile o non compatibile, ma abbandonati da tempo e per i quali gli interventi ammessi sono stabiliti in funzione della classe principale di appartenenza e, qualora recuperati a fini residenziali, potranno essere utilizzati a scopi residenziali fino alla concorrenza di mc. 800. Potranno inoltre essere riutilizzate integralmente le abitazioni originarie compreso l'eventuale ex granaio del sottotetto sovrastante la parte abitativa.

Art.14.13 - Prescrizioni particolari per gli edifici tutelati

- 1) Su tutti i fabbricati rurali o strutture rustiche che rivestono caratteristiche di particolare valore ambientale, o sono dotati di intrinseco valore storico o costituiscono elemento di civiltà del passato, individuati nelle classi A, B e C negli elaborati grafici, oltre agli interventi previsti dalle specifiche classi ai sensi del precedente art.14.12, e qualora costruzioni schedate come non più funzionali alle esigenze del fondo, è possibile la modifica della destinazione d'uso in residenziale e con il ricavo di più unità abitative come specificato nella scheda di cui all'Allegato G, sempre nel rispetto della volumetria esistente, nonché dell'ambiente e della tipologia.
- 2) Tutti gli interventi possono aver luogo solo nel pieno rispetto delle prescrizioni di cui al precedente articolo 14.6 e di quelle di seguito specificate:
 - a) progetto unitario, sia per edifici a corpo semplice che articolato, che preveda il "recupero" totale dell'edificio esistente secondo le modalità stabilite al precedente articolo **14.6**, il mantenimento e la ricostituzione del ritmo originario nel sistema di forature, l'eliminazione delle superfetazioni di epoca recente, qualora deturpanti: è ammessa la loro ricostruzione purché venga prevista in modo da renderle omogenee con le preesistenze storiche;
 - b) riutilizzo dei materiali originari esistenti e comunque utilizzazione di materiali tradizionali;

- c) eventuali elementi interni originari quali scale, pavimenti, camini, intonaci pregevoli, ecc., dovranno essere ripristinati e conservati;
- d) eventuali elementi particolari, quali iscrizioni, stemmi, lapidi, capitelli, tracce di fori e simili, non potranno essere rimossi e dovranno essere conservati nella collocazione originaria e messi in risalto con tecniche adeguate;
- e) 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 antincendio, dovranno essere mantenute o ripristinate orditure in legno;
- f) gli intonaci esterni dovranno essere di tipo eguale alle eventuali preesistenze originarie;
- g) nel caso le murature esterne fossero originariamente a vista, sarà consentita la sola rabboccatura delle fughe e la eventuale protezione con appositi prodotti impregnanti purché non a base plastica;
- h) eliminazione di eventuali persiane (avvolgibili) esterne e di serramenti metallici o in materiale plastico; qualora venga eccezionalmente concesso il mantenimento o la posa di serramenti metallici, 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;
- i) mantenimento dell'andamento, delle pendenze, degli aggetti e dei materiali di copertura: la mantellata dovrà essere comunque esclusivamente in tegole (coppi);
- l) divieto assoluto di superfetazioni, fatto salvo quanto ammesso ai sensi del precedente punto a);
- m) 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, inerbato o pavimentato in armonia con le sistemazioni esterne;
- n) 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;
- o) 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 completa anche di idonea documentazione fotografica interna ed esterna, estesa questa a comprendere anche l'ambiente circostante.

CAPO 6 – NUOVI EDIFICI AD USO RESIDENZIALE

Art. 14.14 – Nuove case di abitazione

- 1) L'edificazione di nuove case di abitazione nelle zone agricole E/2.1; E/2.2 ed E/3 può essere concessa solo alle seguenti condizioni:
 - a) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti della stessa;
 - b) che costituisca o venga a costituire un unico aggregato abitativo;
 - c) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
 - 1) di 30 ha. con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutta e pioppeto specializzato;
 - 2) di 6 ha. con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;
 - 3) di 2 ha. con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;
 - 4) di 1 ha. con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.
- 2) Le superfici minime di cui ai punti 1-2-3 della lettera c) del precedente comma possono essere ridotte nelle zone E/2.2 ed E/3 nella misura massima di 1/3, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della legge regionale 31 ottobre 1980, n.88.
- 3) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata ed ai parametri stabiliti dal primo comma, un'edificazione non inferiore a un volume di 600 mc. Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente articolo.
- 4) La classifica della qualità colturale ai sensi del primo comma del presente articolo riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Agenzia del Territorio, da presentare all'atto della richiesta di permesso di costruire. Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'Agenzia del Territorio, almeno un anno prima.
- 5) Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nel precedente 1° comma punto 3), sono inedificabili.
- 6) Se all'atto della domanda la coltura prevalente non corrisponde a quella dichiarata all'U.T.E., ed è stata variata da un tipo più intensivo (es. orto, serra) ad uno meno intensivo (es. seminativo), la superficie fondiaria di pertinenza sarà necessariamente riferita alla coltura in atto (tipo seminativo).
- 7) Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri:
 - altezza massima: m. 6,50;

- distanza dalle strade: non inferiore a m.40 per strade statali, a m. 30 per strade provinciali, a m.20 per strade comunali e a m. 10 per strade vicinali ed interpoderali e comunque gravate di pubblico passaggio; e comunque nel rispetto del Codice della strada e regolamento di attuazione;
- distanza dai confini: non inferiore a m.5;
- distacco tra fabbricati: non inferiore a m.10.
- E' ammessa, per accordo tra confinanti, la costruzione a confine o in aderenza con altre abitazioni o con annessi purché non inquinanti.

8) E' preferibile ricavare la nuova casa di abitazione nell'eventuale parte rustica originaria esistente.

Art. 14.15 – Ampliamenti ad uso residenziale

- 1) In caso di ampliamenti ad uso residenziale di edifici esistenti, ai sensi art. 4 L.R. 24/85, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - gli ampliamenti si dovranno sviluppare:
 - a) in prosecuzione del fianco dell'edificio esistente per altezze uguali o minori al colmo del tetto originario e con la stessa pendenza di falda;
 - b) lungo il lato maggiore dell'edificio esistente per altezze tali da garantire la continuità della linea di falda del tetto originario e con la stessa pendenza;
 - c) in sopraelevazione dell'edificio esistente;
 - tutti gli ampliamenti debbono armonicamente comporsi con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito e adeguato alle prescrizioni di cui al precedente articolo 14.6;
 - dovranno, inoltre, essere rispettati i parametri di cui al 6° comma del precedente art. 14.14.
- 2) L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo. E' ammessa l'utilizzazione della parte rustica non contigua all'edificio, purché rientrante nello stesso aggregato abitativo e purché tale utilizzazione si limiti a locali accessori dell'abitazione (cantine, magazzini, ripostigli, autorimesse e similari).
- 3) Qualora, per documentati motivi costruttivi o di funzionalità del complesso edilizio, sia impossibile realizzare l'ampliamento nella parte rustica non contigua, l'ampliamento stesso andrà realizzato in aderenza al fabbricato residenziale.
- 4) L'eventuale necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica, deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.
- 5) L'ampliamento di cui ai commi precedenti deve intendersi riferito alle singole unità residenziali esistenti e stabilmente abitate da almeno 7 anni e per tale motivo, qualora esistessero due o più

unità, a tutte potranno essere applicati i disposti di cui all'art.4 L.R. 24/85, esclusivamente per tipologie edilizie a schiera, ed in conformità a quanto disposto al precedente punto 14.6, con la precisazione che in tal caso dovrà essere predisposto un progetto unitario a cui i singoli interventi dovranno uniformarsi, al fine di definire i criteri (sopraelevazione, prolungamento, adduzione posteriore ecc.).

- 6) L'ampliamento potrà essere concesso anche per il ricavo di massimo due unità residenziali, con la precisazione che in tal caso, in seguito, alle nuove unità ricavate non potranno più essere applicabili i disposti di cui all'art.4 L.R. 24/85.
- 7) L'ampliamento di cui ai commi precedenti può essere concesso anche per il recupero di edifici abbandonati/disabitati.
- 8) Sono pertanto escluse dalle possibilità di ampliamento di cui sopra, le unità residenziali comprese in organismi edilizi con tipologie a "blocco", "torre", "linea a punto scala", e comunque in contrasto con le tipologie ricorrenti nella zona agricola del Comune di San Fior.
- 9) Alle nuove unità abitative ricavate da costruzioni non più funzionali alla conduzione del fondo in attuazione della normativa specifica di cui all'art. 14.7 punto 7, non potranno più essere applicati in seguito ai disposti di cui all'art. 4 L.R. 24/85.

Art.14.16 - Edificabilità nelle aree con preesistenza - seconda casa di abitazione

- 1) In caso di applicabilità dei disposti di cui all'art.5 L.R. 24/85, fermi i disposti di cui allo stesso articolo, il nuovo volume dovrà essere realizzato utilizzando prioritariamente la parte rustica contigua o meno all'abitazione.
- 2) L'eventuale necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

Art.14.17 - Edifici in fregio alle strade ed alle zone umide

- 1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968, n.1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide, sono consentite, ai sensi art. 7 L.R. 24/85, le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti al precedente art.14.5;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ampliamento della destinazione residenziale, prioritariamente mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi 800 mc.;
 - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

- 2) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte dal quale viene misurato il rispetto (strada, corso d'acqua ed altri previsti).
- 3) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione e l'ampliamento fino al limite massimo di mc.800, con il mantenimento della destinazione in atto, in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima di cui all'art.14.14. Per area agricola adiacente potrà intendersi un'area non necessariamente contigua in senso spaziale, ma in senso funzionale, dovendo comunque il nuovo edificio costituire un unico aggregato abitativo con altre costruzioni esistenti sul fondo.
- 4) In tutti i casi in cui venga previsto l'ampliamento di edifici esistenti, ai sensi dei precedenti comma, il rilascio del Permesso di costruire è subordinato ad un preventivo atto di sottomissione con il Comune, registrato a cura e spese del concessionario, con il quale lo stesso, in caso di esproprio, rinunci, per sé e suoi aventi causa, a qualsiasi indennizzo derivante dalle nuove opere da realizzare ricadenti in fascia di rispetto.

**CAPO 7 - NUOVI EDIFICI AD USO ANNESSI RUSTICI,
ALLEVAMENTI ZOOTECNICO-INTENSIVI A CARATTERE INDUSTRIALE
ED ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI**

Art.14.18 - Annessi rustici

- 1) La costruzione di annessi rustici, come definiti all'articolo 14.4, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico nella zona agricola pianeggiante (E/2.2; E/3) e del 1% nella zona agricola collinare (E/2.1).
- 2) Tali limiti possono essere superati fino ad un massimo del 5% qualora l'Organo competente, supportato dal parere della Commissione Edilizia, integrata con la presenza di tecnici esperti nel settore agronomico, accerti la fondatezza della richiesta dell'imprenditore agricolo in base alle reali necessità dell'impresa.
- 3) I limiti del 5% possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura, attestante, in riferimento al fondo per il quale del Permesso di costruire viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica e la superficie di pavimento massima ammissibile e, indipendentemente dalla superficie del fondo, per gli allevamenti anche intensivi con manodopera familiare, per i quali sarà cura dell'imprenditore attestare, mediante

dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa a termini di legge, che l'allevamento sarà condotto esclusivamente mediante manodopera familiare.

- 4) Inoltre è di competenza esclusiva dell'Organo competente, supportato dal parere della Commissione Edilizia integrata con la presenza di tecnici esperti nel settore agronomico, decidere, in relazione a ciascuna domanda, se trattasi o meno di "annesso rustico", cioè di una costruzione avente il carattere di miglioramento fondiario.
- 5) Ai fini del rilascio del Permesso di costruire dovranno quindi sussistere, oltre al rapporto di copertura, le altre condizioni, parimenti vincolanti, relative alla convenienza economica, alla connessione con le specifiche esigenze del fondo ed alla idoneità tecnica.
- 6) In particolare per l'edificazione dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
 - altezza massima alla linea di gronda m.5, salvo la possibilità di maggiori altezze esclusivamente per documentate esigenze tecniche;
 - distanza dalle strade: non inferiore a m.40 per strade statali, a m. 30 per strade provinciali, a m. 20 per strade comunali e a m. 10 per strade vicinali ed interpoderali e comunque gravate di pubblico passaggio ; e comunque nel rispetto del Codice della strada e regolamento di attuazione;
 - distanza dai confini: non inferiore a m.5;
 - distacco tra fabbricati: non inferiore a m.10.
- 7) E' ammessa, per accordo tra confinanti, la costruzione a confine o in aderenza con altre abitazioni o con annessi purché non inquinanti.
- 8) Le serre fisse connesse alla coltivazione dei fondi, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici.
- 9) Le serre mobili, costituite da strutture leggere, come ad esempio arcarecci di alluminio o ferro leggero, di legno, coperte da teli di nylon o di altro tessuto trasparente, purché facilmente rimovibili, volte alla protezione e/o forzatura delle colture e con un'altezza massima inferiore a m. 3,50, possono essere installate senza obbligo di permesso di costruire del Permesso di costruire o autorizzazione edilizia e senza limite di superficie, fermo restando l'obbligo, nelle zone vincolate, di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004 29 ottobre 1999,n. 490, alla L.29.06.1937 n.1497 e alla L.08.08.1985 n.431.
- 10) Per la realizzazione delle strutture destinate al ricovero per gli animali (stalle) dovranno essere rispettate le norme previste dall'art. 71 del R.C.E.

Art.14.19 - Allevamenti zootecnico-intensivi a carattere industriale e impianti di acquacoltura.

- 1) La costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi a carattere industriale, e impianti di acquacoltura intesi nel senso che si tratti di allevamenti organizzati in forma industriale, non collegati con nesso funzionale con il fondo su cui insistono, è ammessa nei limiti di un rapporto di copertura rispetto all'area di pertinenza non superiore al 5%.
- 2) Gli allevamenti zootecnico-industriali devono distare almeno 50 metri dai confini di proprietà ed almeno 500 metri dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile, e comunque secondo quanto disposto con deliberazione di Giunta Regionale n° 7949 del 22.12.89.
- 3) Per gli allevamenti zootecnico-intensivi a carattere industriale, rispetto alle zone territoriali omogenee A - B - C - F dovrà essere rispettata la distanza di 500 metri nel caso di allevamenti suinicoli, 300 metri nel caso di allevamenti avicunicoli e di 200 per quelli per bovini, e comunque secondo quanto disposto con deliberazione di Giunta Regionale n° 7949 del 22.12.89.
- 4) Gli impianti di acquacoltura ed i fabbricati di pertinenza devono distare almeno 20 metri dai confini di proprietà.
- 5) In particolare per l'edificazione dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
 - altezza massima alla linea di gronda m. 5, salvo la possibilità di maggiori altezze esclusivamente per documentate esigenze tecniche legate ai cicli produttivi.

CAPO 8 - NORME PARTICOLARI

Art. 14.20 - Disciplina delle zone di rispetto

- 1) Negli interventi edilizi al di fuori delle zone normate devono essere rispettate le norme di distanza di cui all'art.27 della L.R. 61/85.
- 2) Nell'area classificata "zona di rispetto autostradale", predisposta per tutelare la realizzazione dell'autostrada A.23 è vietata ogni nuova edificazione, fatti salvi gli ampliamenti previsti dalla vigente legislazione.
- 3) Rispetto alle infrastrutture tecnologiche pubbliche indicate a cartografia dovranno essere rispettati i limiti di distanza stabiliti ai sensi della specifica legislazione in materia.

Art.14.21 - Disciplina delle zone boscate, della viabilità esistente o di nuova previsione, delle zone boscate, delle zone di risorgiva, delle ex cave e degli elementi caratteristici del territorio agrario.

- 1) Tutte le aree boscate, purché non legate all'attività silvo-culturale, ed in genere le alberature dovranno essere conservate e possibilmente potenziate con particolare attenzione alle essenze autoctone.
- 2) Dovranno essere tutelate e potenziate le strade, anche sterrate, esistenti, con la possibilità per l'Amministrazione Comunale di redigere apposito strumento attuativo al fine di farle diventare percorsi vita; gli edifici posti a ridosso di tali viabilità potranno essere utilizzati preferibilmente ad usi legati al tempo libero, quali servizi in genere e agriturismo, al fine di potenziarne l'uso ciclo pedonale.
- 3) I tracciati della viabilità di progetto hanno valore indicativo di programmazione urbanistica; la realizzazione delle opere stradali sarà conseguente all'approvazione del progetto definitivo da parte degli organi preposti.
- 4) Deve essere garantita la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinate non indispensabili alla funzionalità del fondo.
- 5) Eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze agro-silvo-pastorali, dovranno utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri) avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale.
- 6) La creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità, al fine di una razionale organizzazione del fondo.
- 7) Tutte le zone di risorgiva dovranno essere tutelate e qualsiasi manomissione, anche a scopi agricoli, dovrà formare oggetto di richiesta di autorizzazione o del Permesso di costruire -
- 8) Tutte le ex cave dovranno essere ripristinate a fini agricoli, mediante opere di rinterro, che dovranno formare oggetto di apposita richiesta di permesso di costruire previo conforme parere e/o autorizzazione dell'ente competente in materia.
- 9) Qualora gli invasi fossero riempiti da acque di falda o di risorgiva potrà essere attivato un uso diverso da quello agricolo, con utilizzazione a destinazioni legate al tempo libero (tipo pesca sportiva o simile) ed in tal caso dovrà essere predisposto idoneo progetto di utilizzazione, che dovrà formare oggetto di apposita richiesta di Permesso di costruire.
- 10) Tutti gli elementi caratteristici del territorio agrario quali pozzi, capitelli, pilastri, portali, murature (individuate e non), etc., devono essere salvaguardati e conservati nella loro collocazione originaria.

Art.14.21 bis - ZONA E1.TA di Tutela Ambientale

- 1) Nelle tavole di P.R.G. sono individuati gli ambiti relativi ad aree caratteristiche dell'ambiente per i quali si deve attuare la tutela e la valorizzazione.
- 2) In queste aree è vietata qualsiasi opera che alteri la conformazione orografica e idro-morfologica dell'area. Pertanto è fatto divieto assoluto di :
 - modificare lo stato dei luoghi per quanto riguarda lo specchio d'acqua la flora e la morfologia del terreno;
 - estirpazione delle essenze arboree di pregio, dei filari alberati, delle macchie alberate e delle siepi e ogni movimento terra .
- 3) Inoltre e comunque per una distanza di 30mt dall'ambito non è consentita alcuna nuova edificazione ad esclusione delle norme specifiche relative ad altri ambiti di tutela individuati dal P.R.G.
- 4) Possono essere attuati solo interventi per la valorizzazione delle aree, consistenti nelle opere di manutenzione, nella rimozione di elementi di alterazione e l'eventuale ripristino della conformazione originaria e nella realizzazione di opere, quali gazebo, serre mobili, a completamento formale e funzionale dell'area stessa.
- 5) Per interventi di cui al comma precedente, esclusa la manutenzione ordinaria, deve essere richiesta l'autorizzazione agli organi competenti.
- 6) La richiesta di intervento deve essere corredata da idonea documentazione grafica e fotografica e il relativo progetto deve essere integrato da un'indagine geologica e da almeno una planimetria con l'individuazione delle essenze arboree di pregio esistenti e la conformazione orografica e idro-morfologica dell'area.
- 7) Le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite utilizzando essenze arboree dello stesso tipo, qualora autoctone. La manutenzione delle aree è a carico dei proprietari come la sostituzione degli esemplari abbattuti.

CAPO 9 - NORME FINALI

Art.14.22 - Vincolo di non edificabilità

- 8) All'atto del rilascio delle concessioni edilizie per le abitazioni da realizzare ai sensi degli artt. 14.14 e 14.16 viene istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dagli articoli stessi.
- 9) Le costruzioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 24/85 estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione", fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, ai sensi degli articoli precedenti.

- 10) La demolizione parziale o totale delle costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.
- 11) Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti ed a cura e spese del concessionario per le nuove costruzioni.
- 12) Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti commi e di una planimetria su cui risultino individuate le aree vincolate a edifici costruiti nel proprio territorio e in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

Art. 14.23 - Vincolo di destinazione

- 1) Il rilascio del Permesso di costruire per gli interventi, di cui agli artt. 14.18 e 14.19 ,è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione della destinazione urbanistica della zona.
- 2) In particolare la realizzazione della seconda casa di abitazione ai sensi dell'art.14.16 è soggetto alla istituzione di un ulteriore vincolo decennale da trascrivere sui registri immobiliari, per la non variazione della destinazione d'uso, per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente del Permesso di costruire.

Art. 14.24 - Onerosità degli interventi delle concessioni

- 1) La D.I.A. e il rilascio del permesso di costruire sono soggetti alla corresponsione di un contributo ai sensi dell'art. 76 e seguenti L.R. 61/85.
- 2) Il richiedente il permesso di costruire o il denunciante dovrà presentare la documentazione ai fini della esenzione o della riduzione della quota di contributo ai sensi dell'art. 88 L.R. 61/85.

TITOLO V - LE ZONE “F ”

CAPO 1 - LE ZONE “F ”

Art. 15 - 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 standard riferiti al tessuto edilizio esistente e futuro, nonché gli interventi di cui al n. 4 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) La destinazione ad attrezzature speciali, al di fuori dei programmi di intervento pubblico, potrà anche venire proposta da operatori privati, su aree di loro proprietà o disponibilità (anche ad opera di operatori agricoli consorziati in forma cooperativistica), ed attribuita ad aree anche ricadenti in Z.T.O. a destinazione E 2.2 ed E 3, con delibera consigliare, con la precisazione che all'istanza dovrà essere allegata bozza di convenzione, regolatrice della durata della destinazione impressa all'area, del tipo di fruizione delle attrezzature di cui viene prevista la realizzazione, e la forma della loro almeno parziale utilizzazione pubblica.
- 6) Per tutte le attrezzature esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia o urbanistica, purché finalizzati all'adeguamento delle stesse attrezzature alle disposizioni dei regolamenti comunali, sovra comunali o di legge.
- 7) 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

- 8) 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.
- 9) 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 500 mc.

Art.15.1 - 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. 16 - 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 tecnologici:

sono ammesse attrezzature quali impianti Enel, Gas, Acquedotto, Telecom, depuratori etc, nel rispetto delle norme specifiche e di quelle di cui al precedente punto 2.

11) 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 : mc./mq. nella zona F/2.1;
- altezza massima : mt. 12,00 nella zona F/2.1;
- 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, e comunque nel rispetto del Codice della strada e Regolamento di Attuazione 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.

12) Attrezzature di interscambio:

- a) Sono destinate alle attrezzature di supporto alle infrastrutture viarie .
- b) Oltre che nelle zone F anche nelle zone D e E, escluse le sottozone E4, e all'interno dei Piani Attuativi, limitatamente alla fascia di rispetto stradale di cui al D.M. 1404/68, è consentita l'attuazione e la modifica di impianti per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare ai sensi della L.R. 23/10/2003 n. 23 e DGR 1562/2004 e previa eventuale parere di competenza dell'Ente titolare della strada. Ogni intervento che riguarda impianti di distribuzione carburanti deve in ogni caso rispettare la specifica disciplina statale e regionale vigente.
- c) Gli impianti di distribuzione carburanti esistenti e verificati con esito negativo ai sensi dell'art. 1, comma 5 D.Lgs. 37/98, sono dichiarati attività da trasferire ai sensi dell'art.13 ter delle presenti norme.
- d) Per impianti di cui al comma precedente sono ammessi, esclusivamente, interventi di manutenzione straordinaria per l'adeguamento alla normativa vigente in materia di sicurezza e di igiene ambientale. Non è considerato adeguamento alle norme di sicurezza l'integrale sostituzione di cisterne ed erogatori.
- e) Non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamenti di impianti esistenti ricadenti entro un raggio di ml. 200 da edifici vincolati e/o ricadenti all'interno delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004

Art. 16.1 - 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.
- 5) Nelle aree destinate a percorsi attrezzati, a parchi 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, con la possibilità di prevedere piccole attrezzature di supporto ai percorsi vita, eventualmente ricavandole all'interno di edifici, anche rurali, esistenti nelle vicinanze.

Art. 16.1 bis - Impianto di pesca sportiva

- 1) Il P.R.G. riconosce l'impianto di pesca sportiva esistente nel territorio comunale alla data di adozione della presente variante e soltanto per lo stesso è ammessa, in via provvisoria ed alle condizioni che seguono, l'esercizio dell'attività di pesca sportiva così come riconosciuta dalla normativa sportiva nazionale:
 - sia dimostrata la compatibilità tra l'impianto e la struttura viaria esistente;
 - sia mantenuto il rapporto esistente tra acqua e terra all'interno dell'area di pertinenza sopra definita;
 - al termine dell'attività di pesca sportiva, l'impianto sia obbligatoriamente assoggettato ad un piano attuativo con valenza ambientale di ricomposizione che preveda la restituzione dell'ambito ad uso pubblico di "parco acquatico";
 - l'intervento sia soggetto a convenzionamento con il Comune da trascriversi nei registri immobiliari.
- 2) Sono ammessi, al solo ed esclusivo servizio dell'attività specifica ed all'interno dell'area di pertinenza, eventuali strutture fuori terra già realizzate.

Art. 16.2 - 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.16.3 – 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 - centro ricreativo per anziani
- 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 - servizi alle imprese
- 29 - laboratorio per disabili

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 - protezione civile
- 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

69a - C.A.R.D. (Centro Autorizzato Raccolta Differenziata)

70 - pubbliche discariche

71 - pesa pubblica

71a - bacino di laminazione

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 -

Art. 17 - Zona Speciale F5 -SS 13”

- 1) In questa zona -praticamente la Strada Statale n. 13 Pontebbana sino ad una profondità di circa mt. 20,00 dal ciglio stradale- dovranno essere gradualmente disattivati gli accessi carrai sia privati che pubblici al fine di sgravare detta arteria e diminuirne la pericolosità.
- 2) Le strade che attualmente accedono direttamente dovranno essere chiuse a "cul de sac" e tutta la rete viaria dovrà essere concentrata in punti nodali semaforizzati o razionalizzata.
- 3) Gli spazi attualmente esistenti tra ciglio strada e confine di proprietà, dovranno essere opportunamente sistemati per permettere la realizzazione di piste pedonali, ciclabili, eventualmente attraverso la sistemazione e/o tombature dei fossati laterali.
- 4) E' assolutamente vietata l'apertura di nuovi passi carrai direttamente sulla S.S. 13 Pontebbana.

Art. 17.1 Zona speciale “FI/271” “F2/272” “ F3/237” “F4/258”

- 1) In questa zona si realizzerà il progetto vincitore del “Concorso di idee per la progettazione dell’area scolastica e servizi comunali” di cui alla Delibera C.C. n°179 del 07.07.1997 : Presa d’atto della Relazione finale della Giuria.

TITOLO VI- DISPOSIZIONI PARTICOLARI.

CAPO 1 - NORME PARTICOLARI

Art. 18 – Disciplina delle Zone di rispetto

- 1) Negli interventi edilizi al di fuori dei centri abitati e delle zone edificabili previste o già dotate delle opere di urbanizzazione devono essere rispettate le norme di cui all’art. 27 della L. R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) Per gli edifici in fregio alle strade, compatibilmente con il grado di protezione e comunque con il valore dell’edificio stesso, è ammessa - per la sicurezza dei pedoni - la realizzazione di portici di uso pubblico della profondità minima di ml 2.00 netti. Il volume corrispondente al portico potrà essere recuperato mediante ricomposizione architettonica dell’intero edificio.
- 3) Il P.R.G. individua con apposita simbologia alcuni edifici o parti definiti “Edifici in conflitto” che costituiscono pericolo e/o disagio nei confronti della sicurezza alla circolazione e per la incolumità delle persone che li occupano. Per tali edifici è prevista la demolizione con ricostruzione di eguale volume con mantenimento della destinazione d’uso, in area anche non adiacente purché non destinata a spazi pubblici, anche in misura inferiore alla superficie minima prevista dalla zona. Tale operazione si attuerà previa convenzione per l’immobile che verrà demolito per l’adeguamento della sede stradale e/o opere collegate alle migliori condizioni di sicurezza.
- 4) E’ vietato il tombinamento di fossi, fossati e scoli per opere di interesse privato ad eccezione di tombinamento per la realizzazione di accessi carrai e pedonali. Di norma l’opera dovrà essere limitata rigorosamente al solo tratto necessario. Il tombinamento di fossi, fossati e scoli è possibile quando si tratti di opere di interesse pubblico.
- 5) Le fasce di rispetto stradale indicate nei grafici di piano hanno valore indicativo. Le distanze effettive da rispettare per le nuove costruzioni e ampliamenti, dentro e fuori dei centri abitati, non possono essere inferiori a quelle stabilite dal Codice della strada e da Regolamento di attuazione
- 6) E’ possibile provvedere sempre e comunque alla progettazione e realizzazione dell’allargamento della sede stradale nell’ambito delle fasce di rispetto stabilite dalle norme vigenti, anche se queste ultime non sono indicate nelle tavole di P.R.G.

- 7) Nelle tavole di P.R.G. con apposita grafia sono indicati percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto. Tale grafia, se collocata all'esterno della sede stradale sta a significare un allargamento di previsione della sede stradale esistente stessa, se collocata all'interno, sta a indicare vecchi percorsi della tradizione locale per i quali si incentiva l'utilizzo con apposizione di idonea segnaletica e in altri casi sta a indicare il ripristino di percorsi per la mobilità pedonale.

Art. 19 - 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 rilasciati sulla base delle prescrizioni contenute nel progetto di piano attuativo approvato e della relativa convenzione.
- 2) Nella specifica zona produttiva adiacente il Comune di Colle Umberto è possibile, previo adeguamento agli standard, l'inserimento di medie strutture di vendita con esclusione del settore alimentare limitatamente ai lotti prospicienti alla S.S.n.13 Pontebbana. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di medie strutture di vendita non implica l'automatico diritto ad ottenere l'autorizzazione commerciale, il cui eventuale rilascio dovrà essere subordinato al rispetto delle procedure e disposizioni della L.R. 15/2004;

Art. 20 - Poteri di deroga.

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

CAPO 2 - PRESCRIZIONI IN ATTUAZIONE DI DIRETTIVE EUROPEE

Art. 20 bis - Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.)

- 1) In attuazione della direttiva europea 92/43 "Habitat" E 79/409 "uccelli" nata per la tutela della diversità biologica delle aree legate a determinate specie animali e vegetali presente nel territorio dei paesi membri, recepita dalla normativa statale D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 e regionale, è stato individuato nel territorio di San Fior il sito appartenente alla rete ecologica denominata "Rete Natura 2000 " SIC – IT3240029 Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano.
- 2) Pertanto in attuazione della normativa vigente il comune ha provveduto alla redazione Valutazione di incidenza ambientale V.inc.A. del P.R.G. per la verifica della congruità del piano stesso con le esigenze di conservazione dei caratteri naturalistici e ambientali delle zone appartenenti alla rete natura 2000 presenti sul territorio.
- 3) Si prescrive che la progettazione esecutiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla normativa in vigore, deve contenere la relazione di incidenza ambientale, secondo le direttive e prescrizioni della DGRV n. 3173 del 10.10.2006 " Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative", con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.

- 4) Tale relazione dovrà prevedere inoltre :
- a. il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
 - b. che nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive;
 - c. che siano rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acque principale, in cui sono presenti elementi caratteristici e peculiari dell'herpetofauna veneta, inseriti negli allegati II e IV della Direttiva Habitat;
 - d. la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

CAPO 3 – ELETTRODOTTI, INFRASTRUTTURE DI TELECOMUNICAZIONI PERIMPIANTI RADIOELETTRICI

Art. 21 - Distanze di rispetto dagli elettrodotti

- 1) Nelle tavole di piano sc. 1:5000, sono indicate le seguenti linee aeree esistenti con tensione ≥ 132 kV :
 - linea Godega di S.Urbano-S. Lucia di P. e la linea Cordignano-Vacil con derivazione S. Polo di Piave con tensione 132 kV;
 - linea Fadalto-Conegliano con tensione 220 kV;
 - linea Sandrigo-Cordignano con tensione 380 kV.
- 2) La distanza di rispetto minima dagli elettrodotti dovrà essere in funzione dei limiti di campo elettromagnetico, come definiti dalla normativa vigente.
- 3) Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è subordinato al rispetto della normativa in vigore all'atto del rilascio del medesimo titolo abilitativo.

Art.22 - Localizzazione di infrastrutture di telecomunicazioni per impianti radioelettrici

- 1) Per quanto riguarda gli aspetti attinenti la prevenzione e la tutela igienico sanitaria relativamente all'installazione dei detti impianti si rinvia ai parametri di tutela dettati dalla L. 22/2/2001, n. 36, dal D.P.C.M. 8 luglio 2003, dal D.Lgs. 1/8/2003, n. 259, dalla L.R. 9/7/1993, n. 29 per le parti che non contrastino con la normativa nazionale in materia, e dal regolamento comunale per la localizzazione degli impianti di telefonia mobile.

Allegato all'articolo 13.1

COMUNE DI SAN FIOR

PROVINCIA DI TREVISO

REP.N.

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno millenovecentonovantasei, il giorno _____ del mese di _____,
alle ore _____ in _____ presso _____

Avanti a me dr. _____ notaio in

iscritto al Collegio Notarile del Distretto di _____ sono presenti i signori:

- 1) (cognome e nome) _____, nato a _____ il _____ e residente a _____, il quale interviene nel presente atto in veste di Segretario Comunale del Comune di San Fior, (codice fiscale 82002790267), in nome e per conto del Comune stesso, giusta i poteri che Gli derivano dall'art. 53 - comma 3° - lett. c) dello Statuto Comunale e in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva a norma di legge che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sub A), restando io notaio espressamente dispensato dalle parti dal darne lettura;
- 2) (cognome e nome) _____, nato a _____ il _____, residente a _____ in via _____ (codice fiscale _____);

che nel proseguio del presente atto verranno denominate per brevità "ditta concessionaria". Detti signori CompARENTI, della cui identità personale, qualifica e legittimazione ad agire io notaio sono certo, previa concorde rinuncia, con il mio assenso, all'assistenza di testimoni, premettono:

- CHE la legge regionale 5 marzo 1987 n. 11 detta norme per disciplinare gli interventi produttivi, commerciali e alberghieri, localizzati in difformità delle destinazioni di P.R.G. o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità della zona;
- CHE l'art. 13.1 delle N.T.A. del P.R.G. stabilisce modalità e criteri per il rilascio delle concessioni a costruire per l'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale ed industriale o attività commerciale, nonché ad attività alberghiera, ricadenti in zone non destinate ad attività produttiva, commerciale o alberghiera dal vigente strumento urbanistico o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità della zona;
- CHE la ditta concessionaria ha presentato istanza corredata dalla documentazione di rito in data _____, prot. n. _____ al fine di ottenere "l'ampliamento del fabbricato adibito ad attività commerciale / industriale / artigianale / alberghiera / turistica", sito in Comune di San Fior - via _____ n° _____, sul terreno distinto in Catasto con i mappali n. _____, foglio _____ (ex _____), del quale è proprietario;
- CHE il rilascio della concessione è subordinato alla stipula della convenzione, prevista dalla L.R. n. 11/1987, i cui presupposti debbono essere:

- a) esistenza alla data del 1° ottobre 1983 di un fabbricato adibito ad attività industriale, artigianale, commerciale o alberghiera;
- b) occupazione di area esclusione di quelle site nella zona di tutela indicata dal n. 1 al n. 8 del 4° comma dell'art. 27 della L.R. n. 61/85;
- c) rispetto dei parametri edilizi previsti dalle disposizioni vigenti;
- d) realizzazione delle infrastrutture di servizio mancanti, delle opere di urbanizzazione e delle opere a salvaguardia dell'inquinamento ambientale;
- e) garanzie per il rispetto degli impegni assunti.

Tutto ciò premesso e dedotto a parte integrante e sostanziale della presente convenzione, i componenti convengono e stipulano quanto segue:

ART.1) Viene dato atto che sull'area descritta in Catasto del Comune di San Fior al foglio _____ (ex _____) mappali n. _____ della superficie di mq. _____ catastali al mq. _____ reali di proprietà della ditta concessionaria, esiste un fabbricato destinato ad attività _____ della superficie di mq. _____ catastali e mq. _____ reali di proprietà della ditta concessionaria, esiste un fabbricato destinato ad attività _____ della superficie coperta di mq. _____

ART. 2) Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1) è destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune a "Zona _____" e che la stessa area non è inclusa tra le zone di tutela indicate dal punto 1 al punto 8 del 4° comma dell'art. 27 della L.R. n. 61/1985;

ART. 3) Viene dato atto che la Commissione Edilizia in data _____ ha espresso parere favorevole al progetto edilizio presentato con /senza prescrizioni.

In considerazione di quanto sopra si rileva che:

- 1) la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato esistente alla data del _____ è di mq. _____ come già detto al precedente art. 1);
- 2) la superficie lorda dell'immobile esistenti è di mq. _____;
- 3) la superficie lorda del progettato ampliamento è di mq. _____;
- 4) la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq. _____ sommata a quella dell'ampliamento in progetto mq. _____ forma un totale di mq. _____ pari al _____% della superficie del lotto;

ART. 4) La ditta si impegna a destinare in perpetuo a verde e parcheggio l'area della superficie di mq. _____, pari al _____% della superficie del lotto ed a sistemare tale area a proprie cure e spese.

La destinazione ad uso pubblico può essere modificata in qualsiasi momento con provvedimento motivato dall'Amministrazione Comunale.ART.4bis) Trattandosi di attività ricadenti in zona impropria:

- la ditta si impegna a mantenere l'attuale destinazione dell'area di pertinenza e di servizio nonché degli immobili fino al permanere dell'attività specifica riportata aneche schede sussidiarie;
- la ditta si impegna a ricondurre tali aree ed immobili a proprie cure e spese, a destinazione conforme alla classificazione di zona vigente, alla cessazione o trasferimento dell'attività stessa.

- ART. 5) L'intervento edilizio dovrà, nel pieno rispetto delle clausole e condizioni del presente atto e delle prescrizioni previste dalla concessione edilizia, essere iniziato entro un anno dal rilascio della concessione stessa ed ultimato in ogni sua parte - con comprova del rilascio del certificato di agibilità - entro i termini prescritti dall'art. 4 della legge del 28.01.1977 n. 10 nonché dell'art. 78 della legge regionale del 27.06.1985 n. 61.
- La ditta concessionaria ha presentato, contestualmente al progetto edilizio, il progetto concernente le opere di urbanizzazione, le opere infrastrutturali e le opere a salvaguardia dell'inquinamento ambientale.
- In quest'ultimo progetto sono indicate le opere esistenti e le opere mancanti, nonché il preventivo di spesa per l'esecuzione di queste ultime.
- Detto progetto è stato esaminato dal responsabile dell'ufficio tecnico che lo ha trasmesso alla Giunta Comunale che nella seduta del _____, con atto n. _____ lo ha approvato individuando le opere mancanti da realizzare, nell'importo di £. _____ .=;
- ART. 6) La ditta concessionaria a garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi assunti con la presente convenzione ha costituito la cauzione di £. _____.= eguale all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e delle opere previste al precedente art.5 mediante polizza fideiussoria assicurativa / bancaria.
- Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui al presente convenzione la ditta concessionaria o i suoi aventi causa autorizzano il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.
- La cauzione sarà svincolata soltanto ad avvenuta esecuzione delle opere che dovrà risultare da apposita certificazione di regolare esecuzione dall'ufficio tecnico comunale.
- ART. 7) La ditta si impegna a corrispondere la quota parte del corrispettivo, pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti, nonché alla sistemazione dei luoghi, che viene determinata in £. _____ = (_____).
- ART. 8) La ditta concessionaria che intende apportare al progetto approvato varianti di qualunque natura, dovrà chiedere ed ottenere apposita concessione. Se le varianti si riferiscono alla superficie coperta, all'altezza, alle distanze, ai distacchi ed alla destinazione d'uso, sarà necessaria la stipula di una convenzione integrativa.
- ART. 9) L'Organo competente del Comune di San Fior rilascerà la concessione edilizia dopo la stipula, la registrazione e la trascrizione della presente convenzione nei registri immobiliari, a cura della ditta concessionaria.
- L'agibilità sarà rilasciata una volta che saranno adempiuti tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.
- ART.10) La ditta si impegna inoltre:
- al mantenimento dell'uso decennale dell'immobile, anche per la parte ampliata, che decorre dalla data di rilascio del certificato di agibilità della parte ampliata;
 - a non cedere in affitto o a qualsiasi altro titolo, eccetto la cessione di azienda, i locali, in parte o tutti, ad altra ditta;

- c) all'adeguamento alla legislazione vigente in materia di inquinamento;
- d) a non ospitare lavorazioni insalubri di 1° classe.

Tale condizione sarà verificata dagli uffici della U.L.S.S. in sede di esame del progetto. In tal caso non sarà ammesso l'ampliamento.

ART.11) Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre alla Ditta, i suoi successori ed aventi causa..

ART.12) Tutte le spese relative all'art. 5), nonché quelle inerenti e conseguenti alla stipula della presente convenzione, ivi comprese quelle del certificato di regolare esecuzione di cui al precedente art. 6), sono a totale carico della ditta concessionaria.

ART.13) La presente convenzione sarà registrata con i benefici previsti dall'art. 20 della legge 28.01.1977 n. 10 e trascritta nei registri immobiliari.

Quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me letto ai Componenti, che lo approvano e lo firmano con me notaio, consta di _____ fogli bollati in modo straordinario di cui si occupano _____ intere facciate e fino a questo punto della _____.

Letto, confermato e sottoscritto.

LA DITTA CONCESSIONARIA

IL SEGRETARIO COMUNALE
